

UMOWA Nr

Na eksploatację i konserwację instalacji wewnętrznych, centralnego ogrzewania, ciepłej wody i węzłów cieplnych zawarta dnia roku

pomiędzy:

..... zwanym dalej WYKONAWCĄ reprezentowanym przez:

.....

a

Polkowickim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., 59-100 Polkowice, Rynek 6 zwanym dalej ZAMAWIAJĄCYM reprezentowanym przez:

Roberta Adamczyka – Prezesa Zarządu

W wyniku przeprowadzonego postępowania w oparciu o Zarządzenie nr 16/2017 Prezesa Polkowickiego TBS dotyczącego Regulaminu udzielania zamówień publicznych o wartości poniżej 30 tysięcy euro została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

Przedmiotem umowy są nsp. zadania:

- Zadanie 1 eksploatacja i konserwacja instalacji c.o. ,
- Zadanie 2 eksploatacja i konserwacja instalacji c.w.u.,
- Zadanie 3 eksploatacja i konserwacja węzła ciepłego,

w obiektach stanowiących własność Zamawiającego wymienionych w załączniku nr 3 do niniejszej umowy.

§ 2

Zakres prac z tytułu wykonywanych usług eksploatacyjno-konserwacyjnych określony został w załączniku nr 1,2 do niniejszej umowy i stanowi jej integralną część.

§ 3

Obowiązki Wykonawcy:

1. Prowadzenie ewidencji zgłoszeń w postaci książki raportu pracy zmiany oraz księgi zgłoszeń o usterkach i awariach od najemców lokali stanowiących własność PTBS.
2. Realizacja czynności konserwacyjnych i eksploatacyjnych wymienionych w załączniku nr 1,2 do niniejszej umowy.
3. Przystąpienie do zabezpieczenia zgłoszonej awarii w sposób nie powodujący powiększenia strat wywołanych awarią, niezwłocznie po uzyskaniu informacji, jednak w czasie nie dłuższym niż 45 min. od chwili zgłoszenia.
4. Prowadzenie prac konserwacyjnych i eksploatacyjnych instalacji wewnętrznych węzłów cieplnych w sposób zapewniający utrzymanie sprawności technicznej.
5. Zachowanie porządku i czystości pomieszczeń przy wykonywaniu prac konserwacyjno-eksploatacyjnych.
6. Informowanie o stwierdzonych nieprawidłowościach.
7. Przedstawianie w oparciu o doświadczenia eksploatacyjne i analizę pracy instalacji do dnia 31 grudnia każdego roku, w formie protokołu typowania, propozycje koniecznych do przeprowadzenia prac remontowych lub wskazanych działań powodujących oszczędności energii (o ile taka sytuacja nastąpi).
8. Zabezpieczenie i oznakowanie terenu robót na własny koszt.
9. Przedstawienie co tygodniowych raportów ze zgłaszanych awarii w formie mailowej na adres lub papierowej.

§ 4

Zobowiązania Zamawiającego:

1. Zamawiający upoważnia Wykonawcę do kontaktów i działań zapewniających prawidłową pracę instalacji wewnętrznych węzłów cieplnych bezpośrednio z dostawcą wody, producentem ciepła, odbiorcą ścieków.
2. Zamawiający informował będzie Wykonawcę o spotkaniach dotyczących stanu i poprawności działania instalacji wewnętrznych.
3. Zamawiający udostępni nieodpłatnie dostęp do pomieszczeń, w których położona jest instalacja celem prowadzenia eksploatacji, konserwacji i usuwania awarii i bieżących napraw.
4. W przypadku awarii Zamawiający udostępni Wykonawcy niezwłocznie pomieszczenia wspólne w celu jej usunięcia.
5. Zamawiający zobowiązuje się do pokrywania kosztów materiałów użytych przy pracach konserwacyjnych niewchodzących w zakres ryczału wymienionych w załączniku nr 1,2.
6. Zamawiający przekazuje nieodpłatnie na czas trwania umowy pomieszczenia węzła cieplnego i urządzenia w nich zamontowane Wykonawcy, celem prowadzenia eksploatacji i konserwacji i utrzymywania właściwych parametrów.

§ 5

1. Wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczału ustala się jako:
 - a. dla zadania 1 i 2: iloczyn powierzchni użytkowej lokali i jednostkowej, miesięcznej ryczałtowej ceny za 1m² powierzchni lokali;
 - b. dla zadania 3: iloczyn ilości węzłów i miesięcznej, ryczałtowej ceny za konserwację.
2. Miesięczne ryczałtowe ceny jednostkowe netto ustalone w wyniku przeprowadzonego postępowania wynoszą:
 - a. Zadanie 1 eksploatacja instalacji c.o. zł/m² powierzchni użytkowej lokali
Zadanie 1 konserwacja instalacji c.o. zł/m² powierzchni użytkowej lokali
 - b. Zadanie 2 konserwacja instalacji c.w.u. zł/m² powierzchni użytkowej lokali
Zadanie 2 eksploatacja instalacji c.w.u. zł/m² powierzchni użytkowej lokali
 - c. Zadanie 3 eksploatacja węzła cieplnego (Górna 10-16, Gdańska 10 – 14, Pl. Piastów 1-4) – zł/1szt. węzeł i są niezmiennie przez cały okres trwania umowy.
Zadanie 3 konserwacja węzła cieplnego (Górna 10-16, Gdańska 10 – 14, Pl. Piastów 1-4) – zł/1szt. węzeł i są niezmiennie przez cały okres trwania umowy

Zadanie 3 eksploatacja węzła cieplnego (Moniuszki 16-17) -..... zł/1szt. węzeł i są niezmiennie przez cały okres trwania umowy
Zadanie 3 konserwacja węzła cieplnego (Moniuszki 16-17) – zł/1szt. węzeł i są niezmiennie przez cały okres trwania umowy.
3. Na dzień zawarcia umowy strony ustalają miesięczną stawkę ryczałtową w wysokości:
 - zł eksploatacja,
 - zł konserwacja.Ogółem : zł (.) netto za każdy miesiąc trwania umowy. Do wyliczonej wartości netto doliczony zostanie obowiązujący podatek VAT.
4. Zamawiający zastrzega sobie możliwość zmiany ilości obiektów objętych konserwacją w trakcie trwania umowy.
5. W przypadku zmian określonych w pkt 4 należne wynagrodzenie wyliczone zostanie w oparciu o ceny jednostkowe określone w pkt.2.
6. Faktury za realizację umowy regulowane będą przez Zamawiającego, opłacane przelewem z konta w terminie 21 dni od daty otrzymania faktury.
7. Należność za wykonane prace będzie regulowana w terminie 21 dni od daty otrzymania faktury.

§ 6

Strony ustalają następujący tryb postępowania:

1. Zgłoszenie o awarii, nieszczelności instalacji lub niedogrzewaniu c.o. i c.w.u. oraz awarii lub niesprawnego węzła przyjmuje całodobowo pod numerem telefonu
2. Zgłoszenie do realizacji może być dokonane przez Zamawiającego lub najemcę lokalu Zamawiającego.
3. Czas reakcji na zgłoszenie:
 - awarii lub przecieków – bezpośrednio po dokonaniu zgłoszeniu - nie dłużej niż 45 min.niedogrzewania – nie dłużej niż 3 dni od zgłoszenia.

§ 7

Wykonawca nie odpowiada za szkody materialne i inne spowodowane skutkami awarii chyba, że będą one skutkiem niewłaściwej eksploatacji i konserwacji.

§ 8

Przedstawicielem Zamawiającego uprawnionym do kontaktów będzie administrator budynku.

§ 9

Wykonawca na osobne zlecenie Zamawiającego, (po dwustronnych ustaleniach) zobowiązany jest do wykonania na poniższych warunkach zakresu robót nieobjętych zakresem eksploatacji i konserwacji (np. płukanie instalacji, wymiana elementów instalacji wymienionych w wykazie materiałów na instalacje c.o., c.w.u. i węzła ciepłego nie wchodzących w zakres ryczałtu).

1. Wartość robót ustalona zostanie kosztorysem powykonawczym na podstawie KNR lub innych dostępnych katalogów służących do wyceny robót z zastosowaniem następujących składników cenotwórczych:
 - RoboczoGodzina netto** – minimalna dla miejscowości woj. dolnośląskiego opublikowana w kwartalnikach Sekocenbud aktualnych dla okresu, w którym realizowane będą roboty.
 - Koszty ogólne, koszty zakupu i zysk** wg średnich narzutów dla robót remontowych ogólnobudowlanych opublikowanych w kwartalnikach Sekocenbud aktualnych dla okresu, w którym realizowane będą roboty.
 - Koszty materiałów i sprzętu** nie wyższe niż minimalne ceny opublikowane w kwartalnikach Sekocenbud aktualnych dla okresu, w którym realizowane będą roboty.
2. Podstawę sporządzenia faktury stanowi protokół odbioru potwierdzony przez Zamawiającego.
3. Najczęściej wykonywane prace na instalacjach c.o. i c.w.u. wykonywane wg. nsp. cen ryczałtowych:
 - wymiana automatycznego odpowietrznika –,00zł netto/szt.,
 - wymiana zaworu termostatycznego z głowicą DN10 i DN15 –,00zł netto/szt.,
 - wymiana głowicy –,00zł netto /szt.,
 - wymiana uszkodzonych zaworów kulowych przy wodomierzach i odpowietrznikach DN15, 20, 25 –,00 netto zł/szt.,
 - wymiana wodomierza c.w.u. (suchobieżnego) DN15mm –,00zł netto /szt.
 - wymiana PM reglerów –,00zł netto/szt.
4. Maksymalna nominalna wartość robót określonych w niniejszym paragrafie w całym okresie trwania umowy nie może przekroczyć 10.000,00zł netto plus VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 10

1. Umowa niniejsza obowiązuje od dnia i zostaje zawarta do dnia
2. Zmiany treści umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wykonawca nie może, bez pisemnej zgody Zamawiającego, dokonywać przelewu wierzycielności należących z tytułu realizacji niniejszej umowy od Zamawiającego.

§ 11

1. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia kar umownych, za niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu umowy.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:
 - a. za zwłokę w przystąpieniu do usuwania awarii w wysokości 0,5% miesięcznego wynagrodzenia ryczałtowego za każdą rozpoczętą godzinę licząc po upływie 45 min od zgłoszenia,
 - b. za odstąpienie od umowy, wskutek okoliczności, za które odpowiada Wykonawca, w wysokości 3 miesięcznego wynagrodzenia ryczałtowego brutto za przedmiot umowy.
3. Zamawiający zapłaci karę umowną Wykonawcy za odstąpienie od umowy wskutek okoliczności, za które odpowiada Zamawiający w wysokości 3 miesięcznego wynagrodzenia ryczałtowego brutto za przedmiot umowy.

§ 12

1. Zamawiający ma prawo do potrącenia należnych mu kar umownych z wynagrodzenia.
2. Zamawiający ma prawo do wstrzymania zapłaty wynagrodzenia, jeżeli w terminie płatności wniesie zastrzeżenia do przedmiotu umowy.

§ 13

1. W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy.

§ 14

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 15

Ewentualne spory rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy ze względu na siedzibę Zamawiającego

§ 16

Umowa niniejsza została sporządzona w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Wykonawcy i dwa egz. dla Zamawiającego.

Wykonawca

Zamawiający

Wykaz prac wchodzących w zakres eksploatacji i konserwacji.

Wykonywanie prac związanych z usuwaniem awarii i usterek w celu utrzymania w pełnej sprawności użytkowej instalacji c.o. od zaworów odcinających na rozdzielaczach w węźle cieplnym do punktów grzewczych włącznie, a w szczególności:

Instalacja c.o. - eksploatacja

1. Regulacja hydrauliczna instalacji c.o..
2. Sprawdzanie szczelności instalacji.
3. Odpowietrzanie instalacji centralnego ogrzewania.
4. Dopełnienie ubytków w instalacji c.o. (tylko w przypadku wystąpienia awarii; w przypadku przerobienia instalacji c.o.- usługa dodatkowo płatna)
5. Kontrola utrzymania zładu w instalacji c.o..
6. W przypadku awarii wykonanie czynności zapobiegawczych przed dalszymi skutkami.

Instalacja c.o. – konserwacja

1. Naprawa mocowań.
2. Usuwanie nieszczelności instalacji c.o. w miejscach połączeń na pakuły i szczeliwa oraz poprzez wymianę takich elementów jak : złączki grzejnikowe, zawory stopowe, naby, korki grzejnikowe łącznie ze spuszczeniem i napełnieniem instalacji wodą.

Wykonywanie prac związanych z usuwaniem awarii i usterek w celu utrzymania w pełnej sprawności użytkowej instalacji c.w.u. od zaworów odcinających znajdujących się w węźle cieplnym do zaworów odcinających instalację odbiorczą od pionów zasilających włącznie, a w szczególności:

Instalacja c.w.u. - eksploatacja

1. Regulacja hydrauliczna instalacji wewnętrznej c.w..
2. Regulacja hydrauliczna cyrkulacji c.w..
3. Sprawdzanie szczelności instalacji c.w..
4. W wypadku awarii wykonanie czynności zapobiegawczych przed dalszymi skutkami.

Instalacja c.w.u. – konserwacja

1. Naprawa mocowań.
2. Usuwanie nieszczelności instalacji c.w.u. w miejscach połączeń na pakuły i szczeliwa oraz poprzez wymianę takich elementów jak : mufy, kolana, zawory (kulowe i podpionowe) łącznie ze spuszczeniem i napełnieniem instalacji wodą.

Wykaz materiałów na instalacje c.o. i c.w.u. nie wchodzących w zakres ryczałtu:

1. grzejniki,
2. zawory podpionowe,
3. zawory termostatyczne,
4. zawory kulowe,
5. nagrzewnice powietrza,
6. klimatyzatory,
7. liczniki ciepła,
8. podzielniki kosztów,
9. odpowietrzniki automatyczne,
10. wodomierze c.w.u.,
11. rury stalowe, ocynkowane, miedziane i pp.
12. elementy składowe logoterm (stacji mieszkaniowych)

13. PM regler,
14. Wszystkie urządzenia i części logotermy.

Wykonawca

Zamawiający

Wykaz prac wchodzących w zakres eksploatacji i konserwacji węzłów ciepłych:

Wykonywanie prac związanych z usuwaniem awarii i usterek i utrzymania w pełnej sprawności użytkowej węzłów ciepłych, a w szczególności:

Prace eksploatacyjne:

1. Regulacja przepływu nośnika dopływającego z sieci ciepłej i odpływającego do instalacji wewnętrznej
2. Regulacja ciśnień w węźle ciepłym
3. Regulacja, temperatury czynnika grzewczego i ciepłej wody
4. Kontrola pracy elementów automatycznej regulacji (sterowniki przetworniki ciśnienia i temperatury oraz napędy zaworów)
5. Odpowietrzanie węzła ciepłego
6. Kontrola poprawności działania aparatury kontrolno-pomiarowej
7. Kontrola poprawności działania urządzeń energetycznych
8. Spisywanie parametrów pracy węzła
9. Kontrola ciśnień przestrzeni gazowej oraz uzupełnianie ciśnienia w kompensacyjnych naczyniach przeponowych

Prace konserwacyjne:

1. Czyszczenie filtroadmulaczy
2. Czyszczenie filtrów kieszeniowych
3. Płukanie i czyszczenie stabilizatorów ciepłej wody
4. Wymiana uszczelnień w połączeniach kołnierzowych i gwintowych
5. Uzupełnianie przewodnika ciepła w czujkach termometrycznych
6. Konserwacja i naprawa instalacji elektrycznej

Jako rozgraniczenie zakresu obsługi urządzeń węzła ciepłego przyjmuje się pierwsze od strony węzła złącze (kołnierze) zaworów lub zasuw odcinających węzeł od przyłącza ciepłego.

Wykaz materiałów nie wchodzących w zakres ryczałtu:

Materiały na węzeł ciepły:

1. pompy c .o. i c .w.,
2. wymienniki ciepła,
3. liczniki ciepła,
4. wodomierze,
5. baterie do liczników,
6. elementy automatyki ciepłej: regulatory pogodowe, zawory, napędy do zaworów, czujniki,
7. zasobniki ciepłej wody,
8. zawory bezpieczeństwa,
9. zawory różnicy ciśnień i przepływu,
10. filtry kieszeniowe i filtroadmulacze,
11. zawory kulowe,
12. naczynia przeponowe,
13. manometry i termometry,
14. szafki sterujące pracą węzła,
15. izolacja termiczna.

Wykonawca

Zamawiający

Zestawienie budynków stanowiących własność PTBS oraz zakres konserwacji w poszczególnych budynkach

Lp.	BUDYNKI PTBS	Ogółem pow. budynku	Rodzaj budynku	c.o.	c.w.u	węzeł (1szt/ budynek)
1.	Górna 10-16	1580,37	Mieszkalny	tak	tak	tak
2.	Gdańska 10 - 14	944,84	Mieszkalny	tak	tak	tak
3.	Pl. Piastów 1-4	1041,02	Mieszkalny	tak	tak	tak
4.	Moniuszki 16-17	1031,40	Mieszkalno-usługowy	tak	tak	tak
5.	Moniuszki 18-22	3209,93	Mieszkalno-usługowy	tak	tak	brak
6.	Moniuszki 23-31	4631,94	Mieszkalno-usługowy	tak	tak	brak
7.	Borówkowa 9,11	961,07	Mieszkalny	tak	tak	brak
8.	Borówkowa 13,15	968,67	Mieszkalny	tak	tak	brak
9.	Borówkowa 17,19	945,86	Mieszkalny	tak	tak	brak
10.	Chopina 22-24	986,08	Mieszkalno-usługowy	tak	tak	brak
11.	Chopina 26	585,05	Mieszkalno-usługowy	tak	tak	brak
12.	Chopina 28-32	1474,85	Mieszkalno-usługowy	tak	tak	brak
13.	Chopina 34-38	1499,88	Mieszkalno-usługowy	tak	tak	brak

Oznaczenia:

tak - instalacja lub węzeł występujące w budynku objęte zakresem zamówienia

brak - instalacja lub węzeł nie występują w budynku

Wykonawca**Zamawiający**