

UMOWA
o konserwację, obsługę techniczną oraz usuwanie awarii węzłów ciepłych

zawarta w dniu roku w Pleszewie pomiędzy:

Zleceniodawcą:

Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. Lipowa 2 i 4 w Pleszewie, NIP: 608-006-44-70, reprezentowaną przez administratora – Pleszewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., z siedzibą w Pleszewie pod adresem ul. Malinie 6/25, 63-300 Pleszew, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000117258, kapitał zakładowy 13 270 500 zł, w imieniu której działa Artur Stańczyk – Prezes Zarządu,

a

Zleceniobiorcą:

..... z siedzibą przy ul., NIP
....., REGON, reprezentowaną przez
.....,

zwanymi dalej łącznie „Stronami”.

§ 1

1. Zleceniodawca zleca, a Zleceniobiorca przyjmuje do wykonania usługę konserwacji, obsługi technicznej oraz usuwania awarii węzłów ciepłych wymiennikowych zlokalizowanych w budynkach przy ul. Lipowej 2 i 4 w Pleszewie.
2. Celem świadczonej usługi jest zapewnienie prawidłowej, bezpiecznej i możliwie efektywnej pracy węzłów ciepłych, z zachowaniem wymaganych parametrów instalacji centralnego ogrzewania (C.O.) i ciepłej wody użytkowej (C.W.U.), z uwzględnieniem warunków technicznych oraz zasad prawidłowej eksploatacji urządzeń.
3. Zleceniobiorca zobowiązuje się wykonywać czynności objęte niniejszą umową z należytą starannością, zgodnie z posiadanymi kwalifikacjami, dokumentacją techniczną urządzeń, instrukcjami producentów oraz obowiązującymi przepisami.

§ 2

Umowa została zawarta na czas określony od dnia 1 2026 r. do dnia 30 kwietnia 2027 r.

§ 3

Przekazanie węzłów ciepłych do obsługi nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez przedstawicieli Stron.

§ 4

1. W ramach świadczonej usługi Zleceniobiorca zobowiązuje się do wykonywania w węzłach ciepłych następujących czynności:
 - 1) przeprowadzania oględzin i kontroli węzłów ciepłych nie rzadziej niż:
 - a) raz w miesiącu poza sezonem grzewczym,
 - b) dwa razy w miesiącu w sezonie grzewczym;
 - 2) sprawdzania podczas kontroli, w zakresie właściwym dla danego węzła, w szczególności:
 - a) stanu technicznego urządzeń,
 - b) temperatur zasilania i powrotu instalacji C.O.,
 - c) parametrów temperatury C.W.U.,
 - d) prawidłowości działania automatyki i regulatorów,
 - e) nastaw automatyki oraz ich dostosowania do aktualnych warunków pracy,
 - f) szczelności instalacji i urządzeń,

- g) występowania nieprawidłowości mogących mieć wpływ na prawidłową i efektywną pracę węzła;
- 3) wykonywania prac regulacyjnych węzła cieplnego, w tym regulacji i programowania automatyki, stosownie do potrzeb wynikających z warunków eksploatacyjnych;
 - 4) podejmowania działań mających na celu zapewnienie prawidłowych parametrów pracy instalacji C.O. i C.W.U. oraz racjonalnego i możliwie efektywnego wykorzystania energii cieplnej;
 - 5) prowadzenia bieżących prac konserwacyjnych w zakresie objętym niniejszą umową;
 - 6) prowadzenia książki ruchu węzła cieplnego na bieżąco;
 - 7) usuwania drobnych usterek w pracy węzła cieplnego, które mogą zostać usunięte w ramach bieżącej obsługi bez konieczności wymiany urządzeń lub ich zasadniczych części;
 - 8) informowania Zleceniodawcy o stanie technicznym węzłów cieplnych;
 - 9) niezwłocznego informowania Zleceniodawcy o stwierdzonych nieprawidłowościach, awariach, uszkodzeniach, wyciekach lub innych okolicznościach mogących mieć wpływ na bezpieczeństwo, prawidłową pracę lub efektywność działania węzła;
 - 10) zgłaszania Zleceniodawcy, w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby, propozycji zmian nastaw, regulacji lub innych działań mogących przyczynić się do poprawy prawidłowości i efektywności pracy węzła;
 - 11) odczytów urządzeń pomiarowych;
 - 12) analiz zużycia energii (GJ, temperatura, praca automatyki oraz ewentualne straty), w cyklu comiesięcznym.
2. W ramach kontroli, o których mowa w ust. 1, Zleceniobiorca dokonuje oceny pracy węzła w zakresie możliwym na podstawie dostępnych danych eksploatacyjnych i pomiarowych.
 3. Zleceniobiorca zobowiązuje się do przekazywania Zleceniodawcy, nie rzadziej niż raz w miesiącu, informacji dotyczącej wykonanych czynności obsługowych, obejmującej w szczególności:
 - 1) daty przeprowadzonych kontroli i czynności,
 - 2) zakres wykonanych prac,
 - 3) stwierdzone nieprawidłowości i usterki,
 - 4) wykonane regulacje i zmiany nastaw automatyki,
 - 5) informacje o zgłoszonych awariach i podjętych działaniach,
 - 6) zalecenia dotyczące dalszej eksploatacji lub konieczności wykonania prac naprawczych.
 4. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości wymagających wykonania prac wykraczających poza zakres niniejszej umowy, Zleceniobiorca zobowiązany jest poinformować o tym Zleceniodawcę oraz, w miarę możliwości, przedstawić zakres zalecanych prac.
 5. Ponad czynności obsługowe węzłów Zleceniobiorca zobowiązuje się do:
 - 1) monitorowania terminów przeglądów okresowych węzłów i informowania o tych terminach Zleceniodawcy;
 - 2) współpracy z firmami wskazanymi przez Zleceniodawcę w zakresie zapewnienia prawidłowego działania układu C.O. i C.W.U. w budynkach.
 6. Zleceniobiorca zapewnia, że czynności eksploatacyjne będą wykonywane przez pracowników posiadających odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje wymagane do wykonywania powierzonych czynności.
 7. Zleceniobiorca będzie włączał i wyłączał węzły cieplne na przekazane przez Zleceniodawcę zlecenie:
 - telefoniczne na numer +48 , lub
 - e-mailem na adres:
 8. Włączenia i wyłączenia węzłów cieplnych, o których mowa w ust. 7, będą realizowane wyłącznie na polecenie administratora lub pracownika wyznaczonego przez administratora, przekazane w sposób określony w ust. 7.

9. Wszelką wytworzoną dokumentację związaną z realizacją niniejszej umowy Zleceniobiorca przekazuje do pełnomocnika Zleceniodawcy, PTBS Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Malinie 6/25, 63-300 Pleszew.

§ 5

1. W przypadku wystąpienia zakłóceń lub awarii w pracy węzła cieplnego Zleceniobiorca zobowiązuje się do podjęcia interwencji w czasie do 3 godzin od momentu zgłoszenia awarii lub zakłócenia.
2. Przez interwencję, o której mowa w ust. 1, rozumie się podjęcie przez Zleceniobiorcę czynności mających na celu ustalenie przyczyny zakłócenia lub awarii oraz, jeżeli jest to możliwe w ramach zakresu niniejszej umowy, podjęcie działań zmierzających do przywrócenia prawidłowego działania węzła.
3. Drobne usterki, których usunięcie jest możliwe w ramach bieżącej obsługi i nie wymaga wymiany urządzeń lub ich zasadniczych części, Zleceniobiorca zobowiązuje się usuwać niezwłocznie, w miarę możliwości podczas przeprowadzanej interwencji lub najbliższej wizyty serwisowej.
4. W przypadku awarii wymagającej wymiany urządzenia, części lub wykonania prac wykraczających poza zakres niniejszej umowy, Zleceniobiorca niezwłocznie poinformuje Zleceniodawcę o zakresie koniecznych prac, kosztach oraz, w miarę możliwości, o przewidywanym terminie ich wykonania. Strony, na potrzeby niniejszego przepisu, ustalają że pod pojęciem „niezwłocznie” rozumieją:
 - 1) w terminie nie przekraczającym 3 dni w okresie poza sezonem grzewczym i
 - 2) 24 godzin w czasie sezonu grzewczego.
5. Prace naprawcze i modernizacyjne w węzłach cieplnych wykraczające poza zakres niniejszej umowy będą realizowane na podstawie odrębnego zlecenia, po każdorazowym uzgodnieniu przez Zleceniodawcę ze Zleceniobiorcą zakresu prac oraz wynagrodzenia Zleceniobiorcy za ich wykonanie. Przy czym, w przypadku wystąpienia awarii, o których mowa w ust. 4, Zleceniobiorca zobowiązuje się do ich usuwania, pod rygorem kary umownej.
6. Za prace wykraczające poza zakres niniejszej umowy uważa się w szczególności prace wiążące się z wymianą całości lub części urządzeń węzła cieplnego, zakupem części zamiennych, urządzeń lub materiałów, a także prace modernizacyjne.
7. Koszty zakupu części zamiennych, urządzeń, materiałów oraz koszty prac naprawczych i modernizacyjnych, o których mowa w ust. 5 i 6, nie są objęte miesięcznym wynagrodzeniem określonym w § 6 i będą ponoszone przez Zleceniodawcę na podstawie odrębnego zlecenia lub uzgodnienia Stron.
8. Zleceniodawca gwarantuje Zleceniobiorcy swobodny dostęp do węzłów cieplnych w zakresie niezbędnym do prawidłowej realizacji niniejszej umowy.

§ 6

1. Za świadczoną usługę Zleceniobiorcy przysługuje wynagrodzenie miesięczne w wysokości zł netto za jeden węzeł cieplny, powiększone o należny podatek VAT w wysokości 8 %, tj. łącznie zł brutto miesięcznie za dwa węzły.
2. Wynagrodzenie określone w ust. 1 obejmuje wyłącznie czynności objęte zakresem niniejszej umowy.
3. Koszty urządzeń, części zamiennych, materiałów oraz prac naprawczych i modernizacyjnych wykraczających poza zakres niniejszej umowy nie są objęte wynagrodzeniem, o którym mowa w ust. 1.
4. Okresem rozliczeniowym dla wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1, jest miesiąc kalendarzowy.
5. Faktury z tytułu wykonania niniejszej umowy Zleceniobiorca wystawiać będzie do piątego dnia roboczego miesiąca następującego po miesiącu, za który ma nastąpić płatność.
6. Należności wynikające z faktur, o których mowa w ust. 5, Zleceniodawca płacić będzie Zleceniobiorcy w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury. Należności z faktur płatne są przelewem przez Zleceniodawcę na rachunek bankowy Zleceniobiorcy wskazany na fakturze.
7. Zleceniodawca upoważnia Zleceniobiorcę do wystawiania faktur bez jego podpisu.

8. Płatność faktur odbywać się będzie na konto bankowe Zleceniobiorcy wskazane w tzw. Białej liście podatników VAT, o numerze

§ 7

1. Wszelkie koszty związane z użytkowaniem węzłów ciepłych, w tym opłaty za zużytą przez węzły energię elektryczną czy wodę, ponosi Zleceniodawca.
2. Zleceniobiorca nie ponosi odpowiedzialności za wysokość zużycia energii cieplnej lub wody wynikające z czynników niezależnych od prawidłowej pracy i regulacji węzła, w szczególności warunków atmosferycznych, sposobu użytkowania lokali przez mieszkańców, stanu technicznego instalacji wewnętrznych budynków lub innych okoliczności pozostających poza zakresem niniejszej umowy.
3. Zleceniobiorca ponosi odpowiedzialności za wysokość zużycia energii cieplnej lub wody wynikające z czynników zależnych od Zleceniobiorcy, a wynikających z realizacji niniejszej umowy. W szczególności Zleceniobiorca może zostać obciążony przez Zleceniodawcę opłatami wynikającymi z zaniedbań, zaniechań, nienależytej staranności, rażącego niedbalstwa lub winy umyślnej, a wywołujące po stronie Zleceniodawcy zwiększenie kosztów eksploatacji węzłów ciepłych.
4. Opłata, o której mowa w ust. 3 ma charakter kary umownej i podlega rozliczeniu z wynagrodzeniem Zleceniobiorcy, na co Zleceniobiorca wyraża ostateczną i nieodwołalną zgodę.

§ 8

1. Zleceniobiorca ponosi odpowiedzialność za należyte wykonanie czynności objętych niniejszą umową, w szczególności za prawidłowe wykonanie czynności konserwacyjnych, kontrolnych i regulacyjnych powierzonych mu w ramach niniejszej umowy.
2. Zleceniobiorca nie ponosi odpowiedzialności za awarie, uszkodzenia lub nieprawidłowości wynikające z przyczyn niezależnych od Zleceniobiorcy, w szczególności wad urządzeń, zużycia technicznego, działania osób trzecich, przerw w dostawie mediów lub konieczności wykonania napraw lub wymiany urządzeń wykraczających poza zakres niniejszej umowy.
3. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości, których usunięcie wykracza poza zakres niniejszej umowy, Zleceniobiorca zobowiązany jest niezwłocznie poinformować o tym Zleceniodawcę.

§ 9

1. Zleceniobiorca zapłaci Zleceniodawcy kary umowne w przypadku:
 - 1) niedochowania terminu, o którym mowa w § 5 ust. 1 niniejszej umowy, to jest brak podjęcia interwencji w czasie do 3 godzin od momentu zgłoszenia awarii lub zakłócenia – w wysokości 10 % kwoty miesięcznego wynagrodzenia Zleceniobiorcy, za każdy niesprawny węzeł, za każdą rozpoczętą godzinę opóźnienia, lecz nie więcej niż 100 % wynagrodzenia miesięcznego za dany węzeł ciepły;
 - 2) nieterminowego wykonywania usługi – w wysokości 2 % kwoty miesięcznego wynagrodzenia Zleceniobiorcy, za każdy niesprawny węzeł, za każdy dzień opóźnienia, lecz nie więcej niż 100 % wynagrodzenia miesięcznego za dany węzeł ciepły;
 - 3) zwłoki w usunięciu wady stwierdzonej przez Zleceniodawcę – w wysokości 2 % kwoty miesięcznego wynagrodzenia Zleceniobiorcy, za każdą nieusuniętą w terminie wadę, za każdy dzień opóźnienia, lecz nie więcej niż 100 % wynagrodzenia miesięcznego za dany węzeł ciepły;
 - 4) niedochowania obowiązku, o którym mowa w § 5 ust. 4 niniejszej umowy – w wysokości 500,00 zł, za każdy niesprawny węzeł (kara, o której mowa w pkt 2, jest także naliczana);
 - 5) niedochowania obowiązku, o którym mowa w § 5 ust. 5 niniejszej umowy – w wysokości 500,00 zł, za każdy niesprawny węzeł (kara, o której mowa w pkt 2, jest także naliczana);
 - 6) odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy – w wysokości 1 000,00 zł.
2. Wykonawca wyraża zgodę na zapłatę kary umownej poprzez potrącenie jej z wymagalnego wynagrodzenia Zleceniobiorcy.
3. Jeżeli kara umowna nie pokrywa poniesionej szkody Zleceniodawca może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

4. Zleceniodawca może usunąć w zastępstwie Zleceniobiorcy, na jego koszt i ryzyko wady nieusunięte w terminie 7 dni. Zleceniodawca ma obowiązek uprzedniego poinformowania Zleceniobiorcy o zamiarze zastępczego usunięcia wad. Zastępcze usunięcie wady nie zwalnia z obowiązku zapłaty kar umownych, które naliczane są do momentu zastępczego usunięcia wady.
5. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio do zleceń, o których mowa w § 5 ust. 1-2.
6. W przypadku zwłoki w zapłacie faktur Zleceniobiorcy przysługuje prawo do naliczenia odsetek wynikających z przepisów o terminie zapłaty w transakcjach handlowych.

§ 10

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy obowiązujące na terenie Polski, w szczególności przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy, jak i oświadczenia skutkujące wygaśnięciem niniejszej umowy lub poszczególnych obowiązków z niej wynikających, wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Spory między Stronami rozstrzygać będzie Sąd Powszechny właściwy ze względu na miejsce wykonania niniejszej umowy, rozumiane jako miejsce położenia węzłów cieplnych, których dotyczy usługa obsługi.
4. Strony ustalają adresy podane w niniejszej umowie jako adresy ze skutkiem do doręczeń.
5. Zleceniodawca i Zleceniobiorca są zobowiązani do wzajemnego, niezwłocznego informowania o wszelkich zmianach dotyczących statusu prawnego swojej firmy, jeśli taką prowadzą w związku z zawarciem i obowiązywaniem niniejszej umowy, a także zmianach dotyczących adresu, numeru konta i banku. Brak powiadomienia o zmianie adresu skutkuje uznaniem, że korespondencję wysłaną na ostatni znany adres uznaje się za doręczoną.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Zleceniodawca:

Zleceniobiorca:

.....

.....