

## UMOWA Nr .....

Na eksploatację i konserwację instalacji wewnętrznych, centralnego ogrzewania, ciepłej wody i węzłów ciepłych oraz prowadzenie konserwacji instalacji wod.-kan.

zawarta dnia ..... roku pomiędzy:

....., NIP: ....., Regon: .....,  
reprezentowany przez: .....

### zwanym dalej WYKONAWCĄ

a

Polkowickim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., 59-100 Polkowice,  
Rynek 6, NIP: 692-000-01-31, Regon: 390087964,  
reprezentowanym przez

Andrzeję Pilimona - Prezesa Zarządu

### zwanym dalej ZAMAWIAJĄCYM

W wyniku przeprowadzonego postępowania w oparciu o Zarządzenie nr 1/2022 Prezesa Polkowickiego TBS dotyczącego Regulaminu udzielania zamówień publicznych została zawarta umowa o następującej treści:

#### § 1

Przedmiotem umowy są następujące 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,
- Zadanie 4 konserwacja instalacji wod-kan po godz. 15:30 do 7:30 oraz w dni wolne od pracy.

wykonywane w obiektach stanowiących własność Zamawiającego wymienionych w załączniku nr 4 w zakresie konserwacji i eksploatacji instalacji c.o., c.w.u i węzłów oraz w zakresie konserwacji instalacji wod-kan w załączniku nr 5 do niniejszej umowy.

#### § 2

Zakres prac z tytułu wykonywanych usług eksploatacyjno-konserwacyjnych określony został w załączniku nr 1, 2 oraz nr 3 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 usterekach i awariach od najemców lokali stanowiących własność PTBS.
2. Realizacja czynności konserwacyjnych i eksploatacyjnych wymienionych w załączniku nr 1, 2 i 3 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 ciepłych w sposób zapewniający utrzymanie sprawności technicznej.

5. Zachowanie porządku i czystości pomieszczeń przy wykonywaniu prac konserwacyjno-eksploatacyjnych oraz remontowych.
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 raz w miesiącu raportów ze zgłaszanych awarii w formie mailowej na adres [sekretariat@ptbs.com.pl](mailto:sekretariat@ptbs.com.pl) 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 ryczaftu wymienionych w załączniku nr 1,2,3.
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

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 cieplnego nie wchodzących w zakres ryczaftu).

1. Wartość robót ustalona zostanie kosztorysem wykonawczym na podstawie KNR lub innych dostępnych katalogów służących do wyceny robót z zastosowaniem następujących składników cenotwórczych:  
**Robocizogodzina netto** – średnia 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 średnie 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 odpowietrznika przy grzejniku- .....,00 zł netto/szt.,
- wymiana naby grzejnikowej - .....,00 zł netto/szt.,
- wymiana zaworu termostatycznego z głowicą DN10 i DN15 – .....,00zł netto/szt.,
- wymiana głowicy – .....,00zł netto /szt.,

- wymiana uszkodzonych zaworów kulkowych przy wodomierzach i odpowietrznikach DN15, 20, 25 – .....,00 netto zł/szt.,
  - wymiana uszkodzonych zaworów kulkowych przy wodomierzach i odpowietrznikach DN32 – .....,00 netto zł/szt.,
  - wymiana uszkodzonych zaworów kulkowych przy wodomierzach i odpowietrznikach DN40 – .....,00 netto zł/szt.,
  - wymiana śrubunków DN10 ,15, 20, 25- .....,00 zł netto/ szt,
  - wymiana śrubunków DN32- .....,00 zł netto/ szt,
  - wymiana śrubunków DN40- .....,00 zł netto/ szt,
  - wymiana wodomierza c.w.u. (suchobieżnego) DN15mm – .....,00zł netto /szt.
  - wymiana PM reglerów – .....,00zł netto/szt.
  - wymiana wymienników w logoterminie- .....,00 zł netto/szt
4. Maksymalna nominalna wartość robót określonych w niniejszym paragrafie w całym okresie trwania umowy nie może przekroczyć 9,000,00 zł netto plus VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### **§ 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 catodobowo pod numerem telefonu .....
2. Zgłoszenie o awarii wodno-kanalizacyjnej po godz. 15:30 do 7:30 oraz w dni wolne od pracy pod numerem telefonu .....
3. Zgłoszenie do realizacji może być dokonane przez Zamawiającego lub najemcę lokalu Zamawiającego.
4. Czas reakcji na zgłoszenie:
  - awarii lub przecieków – bezpośrednio po dokonany 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**

1. Wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu ustala się jako:
  - a. dla zadania 1 i 2 iloczyn powierzchni użytkowej lokali i jednostkowej, miesięcznej ryczałtowej ceny za 1m<sup>2</sup> powierzchni lokali:
  - b. dla zadania 3 iloczyn ilości węzłów i miesięcznej, ryczałtowej ceny za konserwację.
  - c. dla zadania 4 iloczyn powierzchni użytkowej lokali i jednostkowej, miesięcznej ryczałtowej ceny za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali.
2. Miesięczne ryczałtowe ceny jednostkowe netto ustalone w wyniku przeprowadzonego postępowania wynoszą:
  - a.
    - Zadanie 1 eksploatacja instalacji c.o. .... zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali
    - Zadanie 1 konserwacja instalacji c.o. .... zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali
  - b.
    - Zadanie 2 konserwacja instalacji c.w.u. .... zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali
    - Zadanie 2 eksploatacja instalacji c.w.u. .... zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali

6. Zadanie 3 eksploatacja wężła ciepłego (Górna 10-16, Gdańska 10 – 14,  
Pl. Piastów 1-4 ) – ..... zł/1szt. wężła  
Zadanie 3 konserwacja wężła ciepłego (Górna 10-16, Gdańska 10 – 14,  
Pl. Piastów 1-4 ) – ..... zł/1szt. wężła  
Zadanie 3 eksploatacja wężła ciepłego (Moniuszki 16-17) - ..... zł/1szt. wężła  
Zadanie 3 konserwacja wężła ciepłego (Moniuszki 16-17) – ..... zł/1szt. wężła

d. Zadanie 4 konserwacja instalacji wodno-kanalizacyjnej ..... zł/m<sup>2</sup>  
powierzchni użytkowej lokali.

3. Na dzień zawarcia umowy strony ustalają miesięczną stawkę ryczałtową w wysokości:  
- ..... zł eksploatacja,  
- ..... zł konserwacja  
- ..... zł konserwacja instalacji wodno-kanalizacyjnej.  
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 ust 4 należne wynagrodzenie wyliczone zostanie w oparciu o ceny jednostkowe określone w ust.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.

#### § 10

1. Umowa niniejsza obowiązuje od dnia **01.01.2024 r.** i zostaje zawarta do dnia **31.12.2024 r.**  
2. Zmiany treści umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.  
3. Przedmiot umowy winien być wykonany przez Wykonawcę.  
4. Wykonawca nie może, bez pisemnej zgody Zamawiającego, dokonywać przelewu wierzytelności należitych 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 wnieście 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 wyłączenie 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 egzemplarze 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 łącznie, 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 łącznie, 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**

*A. Szym.*



Załącznik nr 2 do umowy nr .....

**Wykaz prac wchodzących w zakres eksploatacji i konserwacji węzłów cieplnych:**

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

**Prace eksploatacyjne:**

1. Regulacja przepływu nośnika dopływającego z sieci ciepłej i odpływającego do instalacji wewnętrznej
2. Regulacja ciśnień w węźle cieplnym
3. Regulacja, temperatury czynnika grzewczego i ciepłej wody
4. Kontrola pracy elementów automatyecznej regulacji (sterowniki przetworniki ciśnienia i temperatury oraz napędy zaworów)
5. Odpowietrzanie węzła cieplnego
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 kolumnowych i gwintowych
5. Uzupełnianie przewodnika ciepła w czujkach termometrycznych
6. Konserwacja i naprawa instalacji elektrycznej

Jako ograniczenie zakresu obsługi urządzeń węzła cieplnego przyjmuje się pierwsze od strony węzła złącze (kominieze) zaworów lub zasuw odcinających węzeł od przyłącza cieplnego.

**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 filtroadmulacje,
11. zawory kulowe,
12. naczynia przeponowe,
13. manometry i termometry,
14. szafki sterujące pracą węzła,
15. izolacja termiczna.

**WYKONAWCA**

**ZAMAWIAJĄCY**



Załącznik nr 4 do umowy nr .....

**Zestawienie budynków stanowiących własność PTBS oraz zakres konserwacji i eksploatacji wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody w poszczególnych budynkach**

Lp.	BUDYNKI PTBS	Ogółem pow. budynku	Rodzaj budynku	c.o.	c.w.u	węzeł (1szt/ budynek)
1.	Górną 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**



Załącznik nr 5 do umowy nr .....

**Zestawienie budynków stanowiących własność PTBS objętych konserwacją w zakresie instalacji wod-kan**

Lp.	Budynki PTBS	Ogółem pow. budynku	Rodzaj budynku
1	Górna 10-16	1580,37	Mieszkalny
2	Gdańska 10 - 14	944,84	Mieszkalny
3	Pl. Piastów 1-4	1041,02	Mieszkalny
4	Moniuszki 16-17	1031,40	Mieszkalno-usługowy
5	Moniuszki 18-22	3209,93	Mieszkalno-usługowy
6	Moniuszki 23-31	4631,94	Mieszkalno-usługowy
7	Borówkowa 9,11	961,07	Mieszkalny
8	Borówkowa 13,15	968,67	Mieszkalny
9	Borówkowa 17,19	945,86	Mieszkalny
10	Chopina 22-24	986,08	Mieszkalno-usługowy
11	Chopina 26	585,05	Mieszkalno-usługowy
12	Chopina 28-32	1474,85	Mieszkalno-usługowy
13	Chopina 34-38	1499,88	Mieszkalno-usługowy
14	Jana Pawła II 5	623,28	Mieszkalny
15	Jana Pawła II 7-21	3216,90	Mieszkalny

**WYKONAWCA**

**ZAMAWIAJĄCY**

*Handwritten signature*

