

UMOWA Nr TT / / 2026

zawarta w dniu r. pomiędzy:

Chełmską Spółdzielnią Mieszkaniową zarejestrowaną pod numerem KRS 0000124648 z siedzibą w Chełmie, adres 22-100 Chełm ul. Lwowska 51, NIP: 5630003126, REGON: 000486416

zwanym dalej Zamawiającym

reprezentowaną przez:

1. mgr. Ewa Jaszczuk - Prezes Zarządu
2. mgr inż. Maciej Cieślak - Zastępca Prezesa ds. Technicznych

a

zwaną dalej Wykonawcą

reprezentowanym przez:

.....

§ 1. Przedmiot Umowy

Przedmiotem umowy jest 10-cio letnia dzierżawa z dostawą i montażem podzielników kosztów ogrzewania w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych w zasobach Chełmskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Chełmie oraz wdrożenie systemu zdalnego odczytu z możliwością transmisji do ogólnodostępnych systemów komputerowych.

Łączna ilość podzielników przewidzianych do montażu – 27562 szt. (w tym: lokale mieszkalne 26661 szt., lokale usługowe 901 szt.).

§ 2. Postanowienia ogólne

1. Wykonawca stwierdza i gwarantuje Zamawiającemu, że posiada majątek wystarczający do spełnienia zobowiązań zgodnie z Umową oraz, że przez cały czas jej trwania będzie finansowo odpowiedzialny za jej realizację. Wykonawca był na miejscu realizacji dostaw usług i zapoznał się z warunkami zleconych prac. Na tej podstawie Wykonawca rozeznał charakter i miejsce pracy, ogólne i miejscowe warunki oraz wszystkie sprawy, które mogą w jakikolwiek sposób wpłynąć na pracę lub jej wykonanie. Strony wykluczają późniejsze powoływanie się na pomyłkę lub niewiedzę.
2. Wykonawca ma obowiązek niezwłocznie, pisemnie powiadomić Zamawiającego o prawdopodobieństwie opóźnienia prac lub o ich przerwaniu, z podaniem przyczyn powstania ewentualnych opóźnień. Wykonawca zobowiązany jest wskazać działania, jakie należy podjąć, aby uniknąć opóźnień lub je nadrobić.
3. Wykonawca zobowiązuje się do pracy w soboty i niedziele i/lub wprowadzenia drugiej zmiany w przypadku zagrożenia terminów umownych.
4. Osobami uprawnionymi do kontaktowania się z Wykonawcą ze strony Zamawiającego jest Gerard Lada – tel. 82 565 77 51, e-mail: techniczny3@chsmchelm.pl

§ 3 Zakres umowy

1.1. Montaż podzielników.

Zamontowanie elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu drogą radiową.

Wymagania stawiane podzielnikom z montażem:

- a. Deklaracja zgodności i atest PZH do stosowania na terenie Polski.
- b. Wartość wskazań urządzenia - widoczna na wyświetlaczu.
- c. Odczyt zdalny bez konieczności wchodzenia do lokalu.
- d. Przekazywanie danych drogą radiową.
- e. Oprogramowanie wykrywające manipulacje i przemieszczenie podzielnika.
- f. Żywotność baterii – min. 10 lat potwierdzone gwarancją.
- g. Montaż kompletu podzielników odbędzie się w trakcie jednorazowego wejścia do lokalu.
- h. Sporządzenie protokołu z montażu w wersji elektronicznej podpisanej przez lokatora.
- i. Uruchomienie systemu zdalnego odczytu danych.

1.2. Dostęp do systemu monitorowania zużycia ciepła i rozliczenie kosztów ogrzewania.

- a. System rozliczeń i odczytu wskazań podzielników musi być oparty o urządzenia zapewniające przesył informacji i ich odczyt poprzez udostępniony Zamawiającemu portal internetowy,
- b. Rozliczenie kosztów ogrzewania na koniec okresu rozliczeniowego (po zakończeniu okresu rozliczeniowego, w terminie 30 dni od daty przekazania kompletu danych przez Zamawiającego, niezbędnych do wykonania rozliczenia).
- c. Rozliczenie przekazane zostanie Zamawiającemu w formie papierowej (1 egz.) i elektronicznej.
- d. Wykonawca zapewni Zamawiającemu ciągły dostęp do portalu internetowego, w którym utworzy bazę danych, zawierającą co najmniej wykaz budynków, usytuowanych w nich mieszkań/lokali użytkowych oraz zamontowanych w każdym mieszkaniu / lokalu użytkowym podzielników, zidentyfikowanych za pomocą numerów seryjnych. Portal musi umożliwiać ciągle monitorowanie pracy podzielników (dostęp przez 24 h/d) w zakresie:
 - podglądu wskazań podzielników,
- e. Koszt 10-cio letniej dzierżawy wraz montażem i dostawą urządzeń przesyłu danych, koszt rozliczenia rocznego oraz koszt dostępu do systemu monitorowania zużycia ciepła skalkulowane zostaną w przeliczeniu na jeden podzielnik przy założeniu 10 letniego okresu trwania licencji.
- f. Wykonawca dołączył do oferty cennik usług serwisowych i rozliczeniowych oraz zagwarantuje niezmiennosc cen przez okres trwania dzierżawy (10 lat). Zamawiający dopuszcza po upływie pierwszego roku obowiązywania Umowy coroczną waloryzację cennika na podstawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy, opublikowanego przez Prezesa GUS. Waloryzacja obejmie usługi zafakturowane począwszy od 1 stycznia każdego następnego roku kalendarzowego.
- g. Wykonawca na etapie montażu podzielników wykona inwentaryzację grzejników zamontowanych w lokalach, która będzie zawierała: typ grzejnika, jego wielkość oraz moc.
- h. Zamawiający przekaze Wykonawcy dane dotyczące współczynników korygujących LAF uwzględniających usytuowanie lokali.
- i. Wykonawca dołączył do oferty gwarancję żywotności baterii.

1.3. Pozostałe wymagania dotyczące realizacji zamówienia.

- a. Wykonawca poinformuje użytkowników lokali o planowanych terminach prac wywieszając ogłoszenia na klatkach schodowych z podaniem daty i przybliżonej godziny montażu podzielników.
- b. Wykonawca podejmie cztery próby montażu podzielników w każdym lokalu.

2. W ramach zamówienia do obowiązków Wykonawcy należy:

- a. Wykonanie przedmiotu zamówienia zgodnie z zasadami wiedzy technicznej przy zastosowaniu obowiązujących przepisów i warunków technicznych.
- b. Wykonanie i pokrycie kosztów wszystkich badań, pomiarów, ekspertyz niezbędnych do realizacji zadania i dla udokumentowania wymaganej ilości wykonanych robót, sporządzenie obmiaru powykonawczego.
- c. Dostarczenie Zamawiającemu wszystkich dokumentów niezbędnych do oceny prawidłowego wykonania robót.

§ 4. Warunki realizacji robót

1. Wszystkie roboty objęte niniejszą Umową winny być wykonane zgodnie z jej postanowieniami i obowiązującymi przepisami prawa oraz pod nadzorem i przy pełnej aprobacie Zamawiającego.
2. Wszystkie materiały, urządzenia i elementy dostarczone przez Wykonawcę muszą odpowiadać obowiązującym przepisom prawa, w szczególności przepisom dotyczącym wyrobów dopuszczonych do stosowania w budownictwie.
3. Wykonawca zobowiązany jest do okazania i przekazania Zamawiającemu, przed wbudowaniem materiałów, odpowiednich dokumentów potwierdzających ich jakość i dopuszczenie do stosowania, w tym w szczególności:
 - atestów jakości,
 - deklaracji zgodności z Polską Normą (PN) lub Normą Europejską (EN),
 - aprobat technicznych lub równoważnych dokumentów,
 - innych wymaganych prawem dokumentów określających właściwości użytkowe materiałów i urządzeń.
4. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za teren prowadzenia prac, prowadzenie robót, użyte materiały i urządzenia aż do dnia ich przekazania Zamawiającemu. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia ich właściwej ochrony i zabezpieczenia na własny koszt.
5. W przypadku powstania jakichkolwiek uszkodzeń, strat lub zniszczeń w trakcie realizacji robót, Wykonawca zobowiązuje się na własny koszt do ich niezwłocznego naprawienia lub odtworzenia w sposób zgodny z postanowieniami Umowy oraz obowiązującymi przepisami prawa.

§ 5. Termin realizacji Umowy

1. Wykonawca zobowiązuje się do rozpoczęcia realizacji przedmiotu Umowy w terminie 2 tygodni od daty podpisania umowy.
2. Terminy zakończenia realizacji przedmiotu Umowy ustala się na dzień **31.12.2026 r.**
3. Wykonawca przedstawi Zamawiającemu harmonogram montażu podzielników kosztów ogrzewania w podziale na poszczególne budynki.
4. Za zakończenie realizacji przedmiotu Umowy uznaje się protokolarne odebranie przez Zamawiającego całości robót bez zastrzeżeń, potwierdzone podpisaniem protokołu odbioru.

§ 6. Obowiązki Wykonawcy

Do obowiązków Wykonawcy należy w szczególności:

1. Wykonanie przedmiotu Umowy przy pomocy osób posiadających wymagane kwalifikacje i uprawnienia, przeszkolonych w zakresie przepisów BHP i p.poż., wyposażonych w odpowiedni sprzęt, urządzenia i odzież ochronną.
2. Wykonawca odpowiada za stworzenie bezpiecznych warunków pracy, przestrzeganie przepisów BHP przez swoich pracowników oraz jest zobowiązany do udziału w przeglądzie stanu BHP na terenie prowadzenia prac na żądanie Zamawiającego.
3. Zapewnienie nadzoru technicznego nad realizacją robót oraz nad personelem w zakresie porządku i dyscypliny pracy.
4. Zabezpieczenie we własnym zakresie warunków socjalnych i innych świadczeń wynikających z przepisów prawa dla swoich pracowników.
5. Utrzymanie ogólnego porządku w czasie wykonywania robót, w tym:
 - a. ochrony mienia,
 - b. nadzoru nad bezpieczeństwem i higieną pracy,
 - c. zapewnienia zabezpieczenia przeciwpożarowego,
 - d. wykonania zabezpieczeń w rejonie prowadzonych prac,
 - e. usuwania awarii związanych z prowadzonymi pracami,
 - f. codziennego utrzymania stanowisk pracy w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych poprzez usuwanie zbędnych materiałów, urządzeń pomocniczych, odpadów i śmieci.
6. Pokrywanie wszystkich kosztów i opłat koniecznych do wykonania przedmiotu Umowy.

§ 7. Obowiązki Zamawiającego

1. Zamawiający zobowiązuje się do współdziałania z Wykonawcą w zakresie i na warunkach określonych niniejszą Umową, w szczególności do podejmowania wszelkich działań niezbędnych do prawidłowej i terminowej realizacji przedmiotu Umowy.
2. Zamawiający zapewni nadzór nad realizacją robót poprzez wyznaczonego przedstawiciela, uprawnionego do dokonywania bieżącej kontroli oraz akceptacji poszczególnych etapów prac.

§ 8. Ubezpieczenie

1. Wykonawca zobowiązany jest do posiadania przez cały okres obowiązywania niniejszej Umowy aktualnej umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej, obejmującej w szczególności szkody mogące powstać w związku z realizacją przedmiotu Umowy.
2. W przypadku wygaśnięcia umowy ubezpieczenia w trakcie obowiązywania niniejszej Umowy, Wykonawca zobowiązany jest do jej niezwłocznego przedłużenia na własny koszt. W razie niewykonania tego obowiązku, Zamawiający uprawniony będzie do zawarcia stosownego ubezpieczenia w imieniu i na koszt Wykonawcy, na co Wykonawca niniejszym wyraża zgodę i udziela pełnomocnictwa na czas obowiązywania Umowy.
3. Wszystkie koszty związane z zawarciem, utrzymaniem i ewentualnym przedłużeniem Umowy ubezpieczenia obciążają wyłącznie Wykonawcę.
4. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność cywilną i materialną za wszelkie szkody powstałe w związku z realizacją przedmiotu Umowy, w szczególności za:
 - a. szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczące pracowników Wykonawcy oraz osób trzecich przebywających w rejonie prowadzonych robót,
 - b. szkody wynikające ze zniszczenia, uszkodzenia lub utraty obiektów, materiałów, sprzętu bądź innego mienia ruchomego Zamawiającego lub osób trzecich, powstałe w związku z prowadzonymi pracami,
 - c. szkody powstałe w trakcie prowadzenia prac, w tym w szczególności spowodowane nieprawidłowym podłączeniem lub poborem mediów, w tym wody i energii elektrycznej.

§ 9. Wynagrodzenie

1. Strony ustalają, że całkowita wartość zamówienia w pierwszym roku obowiązywania umowy w zakresie o którym mowa w § 3, wynosi:
..... zł netto + VAT, kwota brutto
(słownie:).
2. Strony ustalają, że w pierwszym roku obowiązywania umowy całkowity jednostkowy koszt, obejmujący cenę dzierżawy i pozostałych usług, w przeliczeniu na jeden podzielnik jest zgodny z Ofertą Wykonawcy stanowiącą Załącznik B do Umowy.
3. Strony ustalają, że podstawą rozliczenia w pierwszym roku obowiązywania Umowy będą protokoły zdawczo-odbiorcze wraz z raportami montażu podzielników z poszczególnych mieszkań i lokali użytkowych oraz ich stanami i numerami seryjnymi z potwierdzeniem lokatora. Do protokołów Wykonawca dołączy inwentaryzację grzejników zamontowanych w lokalach, która będzie zawierała: typ grzejnika, jego wielkość oraz moc.
4. Wartość zamówienia zostanie ostatecznie ustalona na podstawie ilości faktycznie zamontowanych podzielników.
5. Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany zamówienia w zakresie łącznej ilości podzielników przewidzianych do montażu i obsługi o 20% bez konsekwencji dla stron Umowy.
6. Strony nie dopuszczają roszczeń Wykonawcy o dodatkowe wynagrodzenie z tytułu przedłużenia terminów umownych spowodowanych niewywiązaniem się Wykonawcy z postanowień Umowy.
7. Rozliczenie między stronami odbędzie się w oparciu o rachunki wystawiane przez Wykonawcę w Krajowym Systemie e-Faktur (KseF). W przypadku wystawienia faktury w KseF za dzień doręczenia faktury uznaje się datę przydzielenia numeru identyfikującego tę fakturę w KseF.

Zapłata nastąpi w formie przelewu na rachunek wskazany na fakturze w terminie 30 dni od dnia doręczenia faktury. W przypadku zmiany przepisów powszechnie obowiązujących, Strony będą stosować się do zmienionych przepisów, co nie wymaga zawarcia aneksu.

8. Zamawiający zawrze z Wykonawcą umowy na usługi polegające na dzierżawie i rozliczeniu podzielników kosztów ogrzewania oraz usług internetową po uprzednim uzgodnieniu treści i zakresu przedłożonych projektów umów. Koszt indywidualny w/w usług stanowi element składowy kosztów określonych w § 9, ust. 2.
9. Ceny dzierżawy i usług po upływie pierwszego roku obowiązywania Umowy będą corocznie waloryzowane na podstawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy, opublikowanego przez Prezesa GUS. Waloryzacja obejmie usługi zafakturowane począwszy od 1 stycznia każdego następnego roku kalendarzowego.

§ 10 Warunki realizacji prac

1. Strony ustalają, że na 7 dni roboczych przed przystąpieniem do montażu podzielników w danym budynku należy wywiesić ogłoszenie na tablicy informacyjnej w klatkach schodowych. W przypadku nieobecności lokatorów w pierwszym terminie należy wyznaczyć drugi, trzeci i czwarty termin montażu.
2. Wykonawca ma prawo odstąpić od montażu podzielnika lub innego urządzenia pomiarowego w lokalu wyłącznie w następujących sytuacjach:
 - lokal pozostaje niedostępny mimo wykorzystania wszystkich terminów rezerwowych ustalonych z mieszkańcem.
3. W przypadku każdej sytuacji umożliwiającej odstąpienie Wykonawca zobowiązany jest sporządzić protokół odstąpienia, w którym dokumentuje przyczynę odstąpienia i niezwłocznie informuje Zamawiającego.
4. Wykonawca wykona przedmiot umowy stosując materiały dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie zgodnie z obowiązującymi przepisami i wymogami Głównego Urzędu Miar.
6. Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie w terminie usług związanych z montażem podzielników z przyczyn od niego niezależnych, a w szczególności:
 - a. braku dostępu do mieszkań i lokali użytkowych,
 - b. odmowy przez lokatora wykonania usługi.
7. Wykonawca dołoży wszelkich starań aby zakres umowy był wykonany całościowo i w terminie.

§ 11 Gwarancja i reklamacje

1. Wykonawca udziela 10 letniej gwarancji na zamontowane podzielniki.
2. Wykonawcę obowiązuje następujący tryb rozpatrywania reklamacji:
 - a. Wykonawca będzie świadczył usługi serwisowe w trakcie obowiązywania okresu gwarancyjnego. W razie awarii podzielnika, reklamacja zostanie zrealizowana najpóźniej w ciągu 7 dni od chwili zgłoszenia – z wyłączeniem sobót, niedziel oraz dni ustawowo wolnych od pracy.
 - b. Zgłoszenie reklamacji nastąpi drogą elektroniczną, na piśmie lub telefonicznie.
3. Zobowiązania serwisowe nie obejmują uszkodzeń podzielnika spowodowanych ingerencją zewnętrzną.
4. Nieusunięcie wad i awarii w określonych terminach skutkować będzie obciążeniem Wykonawcy kosztami wykonanych przez Spółdzielnię zastępczych robót.

§ 12 Odstąpienie od Umowy

Zamawiający może odstąpić od Umowy w przypadku, gdy:

- a. Wykonawca nie rozpoczął lub zaniechał realizacji Umowy przez 14 dni kalendarzowych lub więcej;
- b. Pomimo pisemnego upomnienia, Wykonawca nie wykonuje lub nienależyście wykonuje Umowę;
- c. Wszczęto wobec Wykonawcy postępowanie upadłościowe, likwidacyjne lub naprawcze;
- d. Wykonawca dopuścił się oszustwa, przestępstwa lub rażącego zaniedbania;
- e. Realizacja Umowy stała się niemożliwa z powodu siły wyższej (w tym przypadku odstąpienie nie rodzi odpowiedzialności za kary umowne).
- f. Odstąpienie musi być pisemne, zawierać przyczyny i zostać złożone w ciągu 30 dni kalendarzowych od zaistnienia okoliczności lub ich poznania przez Zamawiającego.
- g. Odstąpienie działa na przyszłość (ex nunc) i nie pozbawia Zamawiającego uprawnień wynikających z rękojmi ani gwarancji dla dotychczas wykonanych prac.

§ 13 Kary umowne

1. Za nieterminowe wykonanie prac przez Wykonawcę, zwłokę w usunięciu usterek lub odstąpienie od Umowy, Zamawiający ma prawo naliczyć kary umowne w wysokości:
 - 0,1 % wartości przedmiotu zamówienia za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu zamówienia,
 - 0,05% wartości przedmiotu zamówienia za każdy dzień opóźnienia w usunięciu usterek/wad,
 - 10% wartości przedmiotu Umowy brutto w przypadku odstąpienia Wykonawcy od Umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca
 - 10% wartości przedmiotu Umowy brutto w przypadku odstąpienia Zamawiającego od Umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca
2. Za podstawę naliczenia kar, które zostały określone procentowo, przyjmuje się łączną wartość przedmiotu Umowy brutto określoną w §9 ust. 1.
3. W przypadku nieterminowej zapłaty faktury za zrealizowane prace Wykonawca ma prawo naliczyć Zamawiającemu ustawowe odsetki za każdy dzień opóźnienia zapłaty.
4. Zamawiający ma prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość należnych kar.
5. Zapłata kar umownych oraz odszkodowania nastąpi na podstawie noty obciążeniowej w terminie 14 dni od dnia doręczenia Wykonawcy.
6. Wykonawca wyraża nieodwołalną zgodę na potrącenie kar umownych z wynagrodzenia umownego oraz z zabezpieczenia należytego wykonania Umowy (wadium).

§ 14 Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają pisemnej formy pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Sprawy sporne wynikające z umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Zamawiającego.
4. Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki:

Załącznik A - Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia

Załącznik B - Oferta Wykonawcy

Wykonawca

Zamawiający

.....

.....