**UMOWA**

**ZARZĄDZANIE CIEPŁOWNIĄ MIEJSKĄ W ZŁOCZEWIE**

zawarta w Złoczewie w dniu......................................, pomiędzy:

***Gminą Złoczew*** *z siedzibą**w Złoczewie ul. Szkolna 16****,*** *NIP 8272234466 Regon 730934588*

*zwaną w dalszej części Umowy Koncesjodawcą*

*reprezentowaną przez* ***Burmistrza Miasta Złoczew Dominika Piotra Drzazgę*** z kontrasygnatą ***Wandy Skotarskiej - Skarbnika Gminy Złoczew***

przy udziale

***Miejskiej Spółki Komunalnej*** *z siedzibą w Złoczewie, adres: ul. Cmentarna 11, 98-270 Złoczew, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000451472, REGON: 101566226, NIP: 8272304646, zwaną dalej „MSK”, reprezentowaną przez:*

*- Jarosława Halamusa – Prezes Zarządu*

a:

**…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………..**

zwaną dalej „Koncesjonariuszem”

zwanymi dalej z osobna „Stroną”, zaś łącznie „Stronami”, o następującej treści:

**§ 1. Postanowienia wstępne**

1. Koncesjodawca jest właścicielem kotłowni ekologicznej położonej w Złoczewie przy   
   ul. Wodnej na nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 292/26, 293 obr. 1,   
   m. Złoczew wraz z siecią ciepłowniczą, która stanowi jedyne źródło zaopatrzenia Miasta Złoczew w energię cieplną, niezbędną do ogrzewania mieszkańców i jednostek publicznych oraz zaopatrzenia w ciepłą wodę użytkową;
2. MSK jest właścicielem części sieci ciepłowniczej dofinansowanej ze środków WFOŚiGW   
   w Łodzi na podstawie umowy nr 176/OA/P/2017.
3. Koncesjonariusz w oparciu o posiadaną wiedzę i doświadczenie przedstawi rozwiązanie które gwarantuje i zapewnia – przy uwzględnieniu parametrów oraz jakości urządzeń, a także sposobu wykonywania prac – **obniżenie kosztów energii cieplnej,** której koszty rozliczane będą za ustaloną w niniejszej Umowie cenę i produkcję energii realizowaną w całym okresie obowiązywania niniejszej Umowy po cenach ustalonych z odbiorcami w sposób ciągły   
   z uwzględnieniem zaplanowanych i uwzględnionych przestojów na przeprowadzenie prac konserwacyjnych kotłowni koniecznych do jej funkcjonowania;
4. Koncesjonariusz zapewnia i gwarantuje, że po wykonaniu prac przystosowujących   
   w kotłowni będzie w stanie wyprodukować ilość energii cieplnej niezbędną do zaspokojenia potrzeb Gminy Złoczew z zachowaniem parametrów niezbędnych do prawidłowego działania sieci ciepłowniczej.
5. Koncesjonariusz przyjmuje do wiadomości i dostosowuje się do potrzeb umowy   
   nr 176/OA/P/2017 zawartej pomiędzy MSK, a WFOŚiGW w Łodzi zobowiązując się do podejmowania czynności pozostających w zgodzie z postanowieniami przedmiotowej umowy, w szczególności zapewniając zachowanie trwałości zadania oraz możliwość jego kontroli przez WFOŚiGW.
6. Strony przyjęły, że przewidywane zapotrzebowanie Miasta na energię cieplną wynosi   
   ok. 15 000,00 GJ/ rocznie.
7. Koncesjonariusz gwarantuje, że jednostkowa cena dostaw energii cieplnej dla odbiorców będzie nie większa niż …………… PLN/GJ zgodnie z taryfikatorem oraz, że w okresie obowiązywania niniejszej Umowy zmiany cen będą następować wyłącznie proporcjonalnie do zmian cen surowców oraz wielkości poniesionych nakładów inwestycyjnych, nie częściej niż raz w roku po przeprowadzonych uzgodnieniach między Stronami.

**§ 2. Przedmiot umowy**

1. Koncesjodawca oświadcza, że jest właścicielem kotłowni położonej w Złoczewie:

Obręb 1, miasto Złoczew nr 292/26, 293 ul. Wodna dla, której Sąd Rejonowy w Sieradzu, Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW SR1S 00039297/4,

2. MSK oświadcza, że jest właścicielem części sieci ciepłowniczej w ilości 1286,4 mb   
 oraz 8 węzłów cieplnych.

3. Wartość przedmiotu koncesji stanowi kwotę **9 380 266,60 zł (słownie: dziewięć milionów trzysta osiemdziesiąt tysięcy dwieście sześćdziesiąt sześć złotych, 00/100).**

**§ 3. Oddanie w obsługę**

1. Koncesjodawca oddaje Koncesjonariuszowi w obsługę wyżej opisaną nieruchomość   
   z przeznaczeniem na prowadzenie przez Koncesjonariusza na rzecz odbiorców sieci ciepłowniczej działalności eksploatowania instalacji wytwarzania gorącej wody na cele ciepłownicze zgodnie z treścią Umowy dostawy energii cieplnej. Przedmiot umowy obejmuje:
2. budynki kotłowni określone w §1 o łącznej powierzchni 552,0 m2.
3. sieć ciepłownicza zgodnie protokołem przekazania,

- a Koncesjonariusz bierze je w obsługę

1. MSK oddaje Koncesjonariuszowi, a Koncesjonariusz bierze w obsługę sieć ciepłowniczą   
   z przeznaczeniem na prowadzenie przez Koncesjonariusza na rzecz odbiorców sieci ciepłowniczej działalności eksploatowania instalacji wytwarzania gorącej wody na cele ciepłownicze zgodnie z treścią Umowy Dostaw energii cieplnej, uwzględniając obowiązki wynikające z umowy nr 176/OA/P/2017 z dnia 14.07.2017 roku.
2. Kotłownia miejska w Złoczewie, zostanie przekazana Koncesjonariuszowi w stanie umożliwiającym eksploatację instalacji określonych w ust. 1. Przekazanie nastąpi na podstawie protokołu przekazania.
3. Koncesjodawca oraz MSK zobowiązują się przekazać Koncesjonariuszowi przedmiot umowy w terminie 7 dni wyboru najkorzystniejszej oferty.
4. Koncesjonariusz zobowiązuje się do rozpoczęcia działalności określonej w ust. 1 w dniu przekazania kotłowni z zachowaniem ciągłości produkcji.

**§ 4. Eksploatacja Kotłowni**

1. Koncesjonariusz zobowiązuje się do eksploatowania instalacji wytwarzania gorącej wody na cele ciepłownicze należącej do Koncesjodawcy i MSK (zwanej dalej 'Instalacją'), która to wytwarza ciepło w kotłach ekologicznych spalających paliwo ekologiczne w postaci zrębki drzewnej o granulacji G30/W40 lub G50/W40 zgodnie z normą ONORM M7133 lub P16B, P45A, EN 14961 1-4 oraz Pelletem drzewnym zgodny z normą EN 14961 1-4 klasa A1, A2. Wilgotność materiału opałowego max do 25 %.
2. Koncesjonariusz może dokonywać i wprowadzać ulepszenia instalacji wytwarzania związane z obniżeniem kosztów produkcji pod warunkiem zachowania integralności i istoty działania urządzeń i instalacji.

**§ 5. Warunki umowy**

1. Strony ustalają, że ciepło dostarczane w postaci gorącej wody na rzecz poszczególnych odbiorców na terenie Miasta i Gminy Złoczew, którzy zobowiązani będą do odbioru po podpisaniu z Koncesjonariuszem umowy dostawy ciepła na warunkach w tych umowach określonych. Dostarczanie i odbiór ciepła oraz rozliczenie z tego tytułu odbywać się będą na warunkach określonych w:

a. Ustawie z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2023, poz. 295),

b. przepisach Kodeksu cywilnego,

c. Umowie dostaw energii cieplnej.

1. Koncesjonariusz w okresie obowiązywania Umowy, jest jej jedynym uprawnionym administratorem, prowadzącym eksploatację Kotłowni, dla jej prawidłowego funkcjonowania.
2. Strony ustalają, że po przejęciu Instalacji, eksploatacja Kotłowni i sieci ciepłowniczej będzie się odbywała w sposób zapewniający bezpieczeństwo obsługi, otoczenia oraz przy zachowaniu wymagań ochrony środowiska.

**§6. Obowiązki Koncesjodawcy**

***Koncesjodawca i MSK zobowiązują się w trakcie obowiązywania Umowy do:***

1. Protokolarnego przekazania Kotłowni celem przygotowania do eksploatacji Instalacji oraz jej dalszego eksploatowania – protokół przekazania powinien zawierać adres obiektu, wykaz przekazywanych do eksploatacji urządzeń wraz z określeniem ich stanu technicznego   
   i dokumentacji techniczno - ruchowej i dozorowej;
2. przyjmowania od Koncesjonariusza wszelkich uwag i spostrzeżeń dotyczących przedmiotu niniejszej umowy oraz uwzględnienia zaleceń i wskazówek Koncesjonariuszowi niezbędnych do wykonywania Umowy oraz realizowania dostaw energii cieplnej.
3. terminowej akceptacji dokumentów przedstawianych przez Koncesjonariusza,
4. potwierdzenia wykonywania przedmiotu umowy poprzez wpisy do Dziennika Kontroli.
5. zapewnienie Koncesjonariuszowi możliwości eksploatacji Kotłowni w okresie obowiązywania Umowy, po wykonaniu Instalacji;
6. dopuszczenie pracowników Koncesjonariusza do nadzoru i administrowania Instalacją;

**§7. Obowiązki Koncesjonariusza**

***Koncesjonariusz zobowiązuje się w trakcie obowiązywania Umowy do:***

1. eksploatacji kotłowni zgodnie ze szczegółowymi zasadami eksploatacji kotłów, w sposób zapewniający właściwe i zgodne z przeznaczeniem ich wykorzystanie oraz racjonalne   
   i oszczędne użytkowanie paliw i energii;
2. pokrywania kosztów energii elektrycznej zużytej na cele ciepłownicze na podstawie zainstalowanych przez Koncesjonariusza liczników energii elektrycznej;
3. pełnienia dozoru technicznego i administracyjnego nad pracą Instalacji,
4. wykrywania na bieżąco usterek w pracy Instalacji i informowania o nich Koncesjodawcę,
5. dokonywania bieżących przeglądów, bieżącej konserwacji i wszelkich remontów wynikających z eksploatacji – budynków kotłowni, sieci węzłów ciepłowniczych, maszyn, urządzeń oraz sprzętu mechanicznego wchodzącego w skład umowy na swój koszt,
6. prowadzenia dokumentacji eksploatacyjnej Instalacji w zakresie cyklicznych zapisów parametrów eksploatacyjnych, określenia bieżącego stanu technicznego urządzeń Instalacji, prowadzonych napraw i konserwacji urządzeń,
7. administrowanie Instalacją przez osoby posiadające niezbędne kwalifikacje i uprawnienia zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 1 lipca 2022 r. w sprawie szczegółowych zasad stwierdzania posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci
8. produkcji ciepła i dostawy dla odbiorców energii cieplnej i ciepłej wody,
9. dostawy paliwa we własnym zakresie,
10. prowadzenia rozliczeń finansowych z odbiorcami ciepła,
11. dbania o przedmiot obsługi oraz jego wykorzystywania zgodnie z zasadami wiedzy specjalistycznej wymaganej od podmiotów zajmujących się eksploatacją urządzeń energetyki cieplnej,
12. ubezpieczenia części przedmiotu należącej do Gminy Złoczew przedmiotu umowy wraz   
    z sieciami i węzłami ciepłowniczymi, urządzeniami oraz sprzętem mechanicznym znajdującym się w budynkach kotłowni jak i poza tymi budynkami od odpowiedzialności cywilnej oraz od ognia i innych zdarzeń losowych.
13. zobowiązuje się do podejmowania czynności pozostających w zgodzie z postanowieniami umowy nr 176/OA/P/2017 zawartej pomiędzy MSK a WFOŚiGW, w szczególności zapewniając zachowanie trwałości zadania oraz możliwość jego kontroli przez WFOŚiGW
14. Koncesjonariusz zapewnia możliwości przyłączenia się do sieci ciepłowniczej nowych odbiorców

**§8. Wynagrodzenie**

1. Z tytułu zawartej umowy Koncesjonariusz płacić będzie Koncesjodawcy czynsz   
   w wysokości 5 000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych netto, 00/100) miesięcznie, powiększony o obowiązujący podatek VAT w wysokości 23%.
2. Opłaty z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłaty wieczystego użytkowania gruntu będą obciążać Koncesjonariusza.
3. Z tytułu zawartej umowy Koncesjonariusz płacić będzie MSK czynsz w wysokości 25 000,00 (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy zł, 00/100 netto) miesięcznie, powiększony o obowiązujący podatek VAT w wysokości 23%.
4. Strony ustalają, że czynsz będzie płatny miesięcznie z dołu, na podstawie faktur VAT wystawianych przez Wydzierżawiającego oraz MSK, w terminie 14 dni od daty doręczenia faktury Koncesjonariuszowi.
5. Opłata z tytułu obsługi będzie naliczona od dnia przekazania przedmiotu umowy Koncesjonariuszowi.
6. Należny czynsz Koncesjonariusz wpłacać będzie przelewem na rachunek bankowy Koncesjodawcy oraz MSK uwidoczniony w doręczanych mu fakturach VAT. Za opóźnienia   
   w zapłacie czynszu Koncesjodawca ma prawo naliczania odsetek ustawowych.
7. Za datę płatności uznaje się datę wpływu kwoty czynszu na rachunek Koncesjodawcy oraz MSK.
8. Wysokość czynszu należnego Koncesjodawcy podlega corocznej waloryzacji o wysokość średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w miesiącu następnym po jego ogłoszeniu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego bez potrzeby zawierania aneksu do umowy.
9. Koncesjonariusz zobowiązany jest w terminie dwóch tygodni od terminu obowiązywania umowy do złożenia deklaracji podatkowej.
10. Koncesjonariusz zobowiązany jest w terminie dwóch tygodni od terminu obowiązywania umowy do złożenia deklaracji oraz uiszczania opłaty za gospodarowanie odpadami.
11. Koncesjonariusz zobowiązany jest do ubezpieczenia przedmiotu umowy.
12. Koncesjonariusz oświadcza, że:

12.1. Jest płatnikiem podatku od towarów i usług VAT.

12.2. Posiada numer identyfikacji podatkowej NIP.........................

12.3. Upoważnia Koncesjodawcę oraz MSK do wystawiania faktur bez podpisu Koncesjonariusza

1. Koncesjodawca oświadcza, że:

13.1. Jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT.

13.2. Posiada numer identyfikacji podatkowej NIP ………………………...

14. MSK oświadcza, że:

14.1. Jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT.

14.2. Posiada numer identyfikacji podatkowej NIP ………………………...

**§ 9. Media**

1. Koncesjonariusz zobowiązuje się do zawarcia umów:
   1. dostawy energii elektrycznej z Zakładem Energetycznym właściwym dla obsługiwanej nieruchomości
   2. dostawy wody z Miejską Spółką Komunalna Sp. z o.o. w Złoczewie i będzie ponosił wszelkie opłaty z tym związane.

**§ 10. Zgoda na prowadzenie prac adaptacyjnych**

Koncesjodawca wyraża zgodę na dokonanie przez Koncesjonariusza prac adaptacyjnych użytkowanego budynku i działki na cele związane z eksploatacją kotłowni ekologicznej. Prace adaptacyjne realizowane będę własnym staraniem i na własny koszt poprzez Koncesjonariusza.

**§ 11. Zasady dbałości o przedmiot umowy**

1. Koncesjonariusz zobowiązuje się używać Przedmiotu umowy w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu, zgodnie z celem niniejszej umowy i zgodnie z warunkami i obowiązkami związanymi z produkcją oraz realizacją dostaw energii cieplnej.
2. Koncesjonariusz oświadcza, że instalowane przez niego urządzenia oraz warunki ich późniejszej eksploatacji odpowiadają wymaganiom obowiązujących przepisów prawa, także z zakresu ochrony środowiska.
3. Koncesjonariusz zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu umowy w należytym stanie technicznym wraz z ponoszenia kosztów z tym związanych, zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego.
4. Koncesjonariusz zobowiązuje się do nieudostępniania oraz do nieoddawania przedmiotu umowy osobom trzecim bez zgody Koncesjonariusza wyrażonej pod rygorem nieważności   
   w formie pisemnej, za wyjątkiem udostępniania na rzecz podmiotów powiązanych z obsługą ciepłowni i sieci ciepłowniczej.
5. Koncesjonariuszowi nie wolno bez pisemnej zgody Koncesjodawcy oddawać przedmiotu umowy innym podmiotom do używania, ani go poddzierżawiać.
6. Koncesjodawcy przysługuje prawo przeprowadzania kontroli nieruchomości oddanej do obsługi oraz wydania zaleceń związanych z eksploatacją kotłowni.

**§ 12. Okres obowiązywania umowy**

1. Niniejsza Umowa obsługi zostaje zawarta na okres 5 lat.
2. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy przed terminem określonym w ust. 1   
   z przyczyn leżących po stronie Koncesjonariusza, o których mowa w ust. 3 Koncesjodawca nie będzie miał obowiązku zwrotu Koncesjonariuszowi wartości poniesionych przez niego nakładów na przedmiot umowy. Koncesjodawcy przysługiwać będzie prawo żądania od Koncesjonariusza odszkodowania.
3. Koncesjodawca i MSK będzie miał prawo do rozwiązania umowy z 3 miesięcznym terminem wypowiedzenia wyłącznie w sytuacji gdy:
   1. Koncesjonariusz mimo pisemnego wezwania nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki określone w § 7,
   2. Koncesjonariusz zalega z czynszem za 3 pełne okresy rozliczeniowe,
   3. przedmiot dzierżawy zostanie oddany w poddzierżawę lub do korzystania osobom trzecim bez zgody Wydzierżawiającego,
   4. Koncesjonariusz poczynił nakłady na przedmiot umowy bez zgody udzielonej przez Koncesjodawcę,
   5. likwidacji prowadzonej działalności przez Koncesjonariusza, ogłoszenia upadłości, postawienia w stan likwidacji Koncesjonariuszowi lub zawarcia układu z wierzycielami  
       w ramach postępowania upadłościowego lub układowego a także ogłoszenia przez niego bankructwa.
4. Koncesjodawca i MSK będzie miał prawo do bezwarunkowej kontroli przez WFOŚiGW   
   w obecności przedstawiciela MSK po uprzednim uprzedzeniu Koncesjonariuszowi o takim zdarzeniu pod groźbą poniesienia kar wynikających z umowy z MSK nr 176/OA/P/2017.
5. Koncesjonariusz będzie miał prawo do rozwiązanie niniejszej umowy z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia wyłącznie w sytuacji gdy:

- Koncesjodawca naruszy postanowienia § 7

1. Dopuszcza się możliwość rozwiązania umowy za pisemnym porozumieniem obu stron.

**§ 13. Zwrot przedmiotu umowy**

1. W przypadku rozwiązania umowy przed upływem terminu z winy Koncesjonariusza, Koncesjodawca nie będzie zobowiązany do zwrotu Koncesjonariuszowi poniesionych przez niego kosztów i poczynionych nakładów na przedmiot umowy i utraconych korzyści.
2. Po zakończeniu umowy obsługi ciepłowni i sieci ciepłowniczej Koncesjonariusz zobowiązany będzie do zwrotu przedmiotu umowy w stanie niepogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji przedmiotu umowy.
3. Przy zwrocie przedmiotu umowy Strony sporządzają protokół zdawczo – odbiorczy, opisując stan techniczno-użytkowy oraz stopień zużycia przedmiotu umowy oraz jego wyposażenia, podpisany przez uprawnionych w tym zakresie przedstawicieli Stron.

**§ 14. Postanowienia końcowe**

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Ewentualne spory mogące wynikać w związku z wykonaniem przedmiotu umowy, strony poddają rozstrzygnięciu sądowi właściwemu dla siedziby Koncsjodawcy,
4. Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki:

* 1. Formularz ofertowy

Koncesjodawca Koncesjonariusz

….......................................... …...........................................

MSK

…..........................................