

**UMOWA Najmu kotłowni kontenerowej
na zabezpieczenie mocy szczytowej**

zawarta w dniu..... pomiędzy.....

Zakład Inżynierii Miejskiej Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Kolejowej 4, 43-190 Mikołów; REGON:
272754320 NIP: 635-10-06-267, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd
Rejonowy w Katowicach, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS
0000149836

zwaną dalej "**Najemcą**" reprezentowaną przez:

.....

zwany dalej: „**Najemcą**”

a

..... z siedzibą przy ul.....,;
REGON:....., NIP:, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego
Rejestru Sądowego pod nr KRS

zwaną dalej „Wynajmujący” reprezentowaną przez:

.....

zwany dalej: „**Wynajmującym**”

zwane łącznie dalej: „**Stronami**”

§ 1

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy jest najem kotłowni kontenerowej wodnej, wraz z magazynem lekkiego oleju opałowego oraz pompownią i sterowaniem (zwanymi w dalszej części umowy: przedmiotem najmu) na warunkach podanych w niniejszej umowie najmu, wraz z wykonaniem najpóźniej do dnia 01.12.2021r. włączenia przedmiotu najmu do istniejącej instalacji technologicznej kotłowni Najemcy zlokalizowanej przy ul. Grażyńskiego 17 w Mikołowie. Parametry kotłowni kontenerowej winny umożliwiać jej współpracę z istniejącą infrastrukturą kotłowni Najemcy przy ul. Grażyńskiego 17 w Mikołowie.
2. Moc kotłowni kontenerowej powinna zabezpieczać w całości moc zamówioną przez odbiorców Najemcy, tj. 18,135 MW, z uwzględnieniem mocy kotłów nr 1 i 2, po zakończeniu realizacji przedmiotu umowy Stron nr 3/U/2021 z dnia
3. Przedmiotu najmu zostanie dostarczony przez Wynajmującego do kotłowni Najemcy przy ul. Grażyńskiego 17 w Mikołowie, w stanie gotowym do pracy, wraz z uzyskaniem przez Wynajmującego wszelkich wymaganych prawem pozwoleń, umożliwiających zgodnie z przeznaczeniem korzystanie z przedmiotu najmu, w terminie umożliwiającym korzystanie z przedmiotu najmu w okresie grzewczym, o którym mowa w § 2 ust. 2, w każdym z trzech lat obowiązywania umowy.

§ 2

Czas trwania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na okres trzech (3) lat i obowiązuje od dnia podpisania przez Strony niniejszej umowy.
2. Przedmiot najmu zostanie Najemcy oddany do używania przez trzy sezony grzewcze. Na potrzeby niniejszej umowy za sezon grzewczy uznaje się okres od 1.12. do 28.02. roku następnego. Pierwszy sezon grzewczy rozpoczyna się z dniem 01.12.2021r.
3. Najemca w ramach umowy, jest uprawniony każdorazowo do przedłużenia okresu trwania sezonu grzewczego lub żądania dostarczenia przedmiotu najmu przed rozpoczęciem sezonu grzewczego, za zapłatą czynszu najmu określonego proporcjonalnie do okresu korzystania z przedmiotu najmu ponad okres sezonu grzewczego, wskazany w ust. 2. Postanowienia § 3 ust. 4 znajdują zastosowanie.
4. Najemca jest uprawniony do przedłużenia okresu obowiązywania umowy o czas obejmujący kolejne okresy grzewcze, o czym poinformuje pisemnie Wynajmującego z odpowiednim wyprzedzeniem, przed upływem okresu obowiązywania umowy wskazanym w ust. 1. W takim przypadku Strony podpiszą aneks do umowy.

§ 3

Czynsz

1. Czynsz najmu za jeden miesiąc w sezonie grzewczym, zgodnie z ofertą Wykonawcy, wynosi zł (słownie:) netto powiększony o podatek VAT w ustawowej wysokości 23%.
2. Czynsz najmu wskazany w ust. 1 zawiera w sobie wszelkie koszty związane z realizacją przedmiot umowy, o którym mowa w § 1, przez Wynajmującego, za wyjątkiem kosztów ponoszonych przez Najemcę, określonych wprost w niniejszej umowie. Wynajmujący ponosi wszelkie koszty kontroli oraz badań i odbioru przez odpowiednie urzędy legalizacji i inne powstające w czasie trwania stosunku najmu z tym, że Najemca ponosi koszty postępowań przed URE i Starostwem Powiatowym w Mikołowie. Pozwolenie na uruchomienie obiektu i inne niezbędne pozwolenia załatwia Wynajmujący.
3. Wynajmujący dostarczy przedmiot najmu wraz ze zbiornikiem paliwa uzupełnionym do pełna. Koszt paliwa ponosi Najemca. Podstawą do rozliczenia paliwa będzie faktura VAT wystawiona przez Wynajmującego na rzecz Najemcy.
4. W przypadku konieczności korzystania z przedmiotu najmu poza sezonem grzewczym, o którym mowa w § 2 ust. 2, czynsz zostanie obliczony za każdy dodatkowy dzień najmu, proporcjonalnie do wartości wynagrodzenia określonej w ust. 1.

§ 4

Warunki płatności

1. Czynsz najmu, o którym mowa w § 3 ust. 1, będzie płatny na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego za każdy miesiąc najmu, z dołu, po zakończeniu danego miesiąca sezonu grzewczego. Faktury będą wystawiane i dostarczane do siedziby Zamawiającego do dnia 10 kolejnego miesiąca, po zakończeniu danego miesiąca sezonu grzewczego.
2. Wszystkie należności wynikające z umowy będą płatne w terminie 30 dni od dnia dostarczenia przez Wynajmującego do siedziby Najemcy faktury VAT na konto Wynajmującego w banku, nr rachunku:..... W przypadku opóźnienia w płatności Wynajmujący ma prawo do naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.
3. Jeżeli w okresie obowiązywania umowy nastąpi zmiana stawki podatku od towarów i usług (VAT), dla faktur wystawionych po zmianie stawki podatku, podatek VAT będzie obliczony w obowiązującej stawce, bez konieczności zmiany umowy.
4. Wynajmujący zobowiązany jest zapewnić, by rachunek bankowy wskazany na fakturze był rachunkiem uwidocznionym w wykazie prowadzonym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej na podstawie art. 96b ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Biała lista podatników VAT).
5. W przypadku, w którym w dniu płatności faktury rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze VAT nie będzie uwidoczniony w wykazie, o którym mowa w ust. 3, Najemca uprawniony

jest do wstrzymania się od zapłaty do momentu, w którym Wynajmujący wskaże prawidłowy rachunek bankowy, spełniający wymagania, o których mowa w ust. 4.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 Najemca zobowiązuje się uregulować należność w terminie 7 dni od daty wskazania przez Wynajmującego prawidłowego numeru rachunku bankowego.
7. Wynajmującemu nie będzie przysługiwało prawo do jakichkolwiek odsetek wynikających z odroczenia płatności wynikłej na skutek zdarzeń, o których mowa w ust. 5 i 6.
8. Jeżeli Najemca opóźnia się z płatnością czynszu o ponad 30 dni i w przypadku niezastosowania się przez Najemcę do wezwania Wynajmującego, do zapłaty zaległego czynszu w dodatkowym, wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 7 dni, Wynajmujący ma prawo do odebrania przedmiotu najmu.
9. Najemca wyraża zgodę na przesyłanie faktur, w tym faktur korygujących oraz duplikatów faktur w postaci elektronicznej w pliku PDF (Portable Document Format) wystawionych przez Wynajmującego, zgodnie z oświadczeniem stanowiącym Załącznik nr..... do Umowy.
 - E - faktury w postaci pliku PDF będą przesyłane na adres e-mail Najemcy:
 - E - faktury w postaci pliku PDF będą przesyłane przez Wynajmującego z adresu e-mail:

§ 5 Obowiązki Stron

1. Do obowiązków Wynajmującego w ramach niniejszej umowy i ustalonego czynszu najmu, należą:
 - a) transport i dostarczenie przedmiotu najmu do miejsca wskazanego w § 2 ust. 2, przed rozpoczęciem każdego sezonu grzewczego w okresie obowiązywania umowy;
 - b) wyposażenie i dostarczenie przedmiotu najmu w pełny zbiornik paliwa,
 - c) przygotowanie fundamentu pod postawienie przedmiotu najmu,
 - d) przekazanie Najemcy instrukcji obsługi i eksploatacji przedmiotu najmu przed rozpoczęciem sezonu grzewczego w każdym roku trwania umowy,
 - e) uruchomienie przedmiotu najmu,
 - f) przeszkolenie pracowników Najemcy w zakresie obsługi przedmiotu najmu, przed rozpoczęciem pierwszego sezonu grzewczego,
 - g) oddanie Najemcy przedmiotu najmu w stanie gotowości do pracy,
 - h) demontaż i odbiór przedmiotu najmu po zakończeniu każdego z trzech sezonów grzewczych i po zakończeniu trwania umowy,
 - i) konserwacja przedmiotu najmu w okresie trwania umowy.
2. Przedmiot najmu znajduje się w stanie gotowości do pracy, jeśli jest zgodny ze specyfikacją techniczną stanowiącą załącznik nr 1 do umowy, jak również po wykonaniu przez Wynajmującego obowiązków, o których mowa w ust. 1 lit. a)- f).
3. Do obowiązków Najemcy w ramach niniejszej umowy należą:
 - a) terminowa płatność czynszu;
 - b) używanie przedmiotu najmu zgodnie z jego celem, instrukcją obsługi i eksploatacji oraz zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa;

- c) niezwłoczne, nie później niż w terminie 2 dni roboczych, informowanie Wynajmującego o wystąpieniu usterek w przedmiocie najmu;
 - d) odbiór przedmiotu najmu w każdym sezonie grzewczym;
 - e) zwrot przedmiotu najmu każdorazowo po zakończeniu sezonu grzewczego i po zakończeniu obowiązywania umowy.
4. W czasie trwania umowy Najemca zobowiązuje się do zatrudniania przy obsłudze przedmiotu najmu tylko odpowiednio przeszkolony personel. Najemca wyraża zgodę na umieszczenie jego nazwy handlowej i typu wynajętego przez niego na podstawie niniejszej Umowy urządzenia na liście referencyjnej Wynajmującego sporządzanej dla celów marketingowych i udostępnianej do publicznej wiadomości.

§ 6

Gwarancja i odpowiedzialność

1. W ramach czynszu najmu wskazanego w § 3 ust. 1, Wynajmujący odpowiada względem Najemcy za bezusterkowe działanie przedmiotu najmu, wydajność i funkcjonowanie przedmiotu najmu zgodnie z danymi technicznymi i parametrami podanymi w opisie przedmiotu najmu i specyfikacji technicznej przedmiotu najmu, zgodnie z załącznikiem nr 1 przez cały czas trwania umowy.
2. W przypadku powstania usterki, Wynajmujący jest zobowiązany do reakcji na zgłoszenie Najemcy w terminie: 6 godzin od daty poinformowania Wynajmującego o jej wystąpieniu. W czasie reakcji Wynajmujący jest zobowiązany do usunięcia usterki, a w przypadku uznania przez Wynajmującego, że usunięcie usterki w tym terminie jest niemożliwe, Wynajmujący jest zobowiązany do wskazania Najemcy terminu, w którym usterka zostanie usunięta i zakresu koniecznych prac do wykonania.
3. W przypadku, gdy czas usunięcia usterki, zgodnie z informacją Wynajmującego wyniesie więcej niż 48 godzin, od momentu zgłoszenia, Wynajmujący jest zobowiązany do dostarczenia i uruchomienia w miejscu wskazanym w § 2 ust. 2 urządzenia/ urządzeń alternatywnego/alternatywnych, o takich samych lub zbliżonych parametrach do przedmiotu najmu określonych w specyfikacji technicznej przedmiotu najmu. Jeśli usterka wystąpiła w systemie, Wynajmujący jest zobowiązany przywrócić prawidłowe działanie tego systemu w czasie, o którym mowa w zdaniu pierwszym.
4. W przypadku nieusunięcia przez Wynajmującego usterki we wskazanym przez Wynajmującego terminie i/lub uchybienia przez Wynajmującego pozostałym obowiązkom, o których mowa w ust. 3, Najemca ma prawo do zorganizowania urządzenia lub urządzeń alternatywnych na koszt i ryzyko Wynajmującego. W takiej sytuacji Wynajmujący ponosi wszelkie koszty wywołane koniecznością pozyskania przez Najemcę urządzenia lub urządzeń alternatywnych, w tym w szczególności koszty dostarczenia, transportu, podłączenia, a jeśli to konieczne, koszty wywołane koniecznością uzyskania odpowiednich dokumentów na drodze administracyjnej.
5. Strony deklarują współdziałanie w zakresie usuwania ewentualnych usterek w przedmiocie najmu, w celu dostaw ciepła dla odbiorców Najemcy zgodnie z obowiązkami Najemcy wynikającymi z posiadanej koncesji na dostawę ciepła. Strony są zobowiązane do minimalizacji ewentualnych powstałych kosztów.

§ 7

Wypowiedzenie umowy

1. Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym w następujących sytuacjach, gdy:
 - a) Najemca zalega z płatnością czynszu ponad 30 dni i pomimo wezwania przez Wynajmującego nie stosuje się do wezwania o którym mowa w § 4 ust. 8;
 - b) Najemca wykorzystuje przedmiot najmu w sposób niezgodny z umową i pomimo wezwania przez Wynajmującego do zaprzestania tego typu działań w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania, nie stosuje się do wezwania Wynajmującego,
 - c) otwarto likwidację Najemcy.
2. Najemca ma prawo do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym w następujących sytuacjach, gdy:
 - a) Wynajmujący, nie usuwa usterek w terminach wskazanych w § 7 ust. 2 i 3;
 - b) Wynajmujący dostarcza przedmiot najmu:
 - i. niezgodny ze specyfikacją techniczną przedmiotu umowy stanowiącą załącznik nr 1;
 - ii. w stanie niezdatnym do umówionego użytku i/lub do celu wskazanego w umowie;
 - iii. nieterminowo, uniemożliwiając Najemcy rozpoczęcie korzystania z przedmiotu najmu w sezonie grzewczym;

i pomimo wezwania przez Najemcę do zaprzestania tego typu działań, w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania, Wynajmujący nie stosuje się do wezwania Najemcy.

 - c) otwarto likwidację Wynajmującego.

§8

Dostawa i zwrot przedmiotu najmu

1. Wynajmujący jest zobowiązany dostarczyć przedmiot najmu, w pełni sprawny i zdatny do umówionego użytku w całym sezonie grzewczym Najemcy przed rozpoczęciem sezonu grzewczego, w taki sposób aby umożliwić mu działanie od dnia 1 grudnia każdego roku w czasie trwania umowy.
2. Dostarczenie przedmiotu umowy Najemcy przez Wynajmującego, w każdym sezonie grzewczym wymaga sporządzenia przez Strony protokołu odbioru przedmiotu najmu. Protokół odbioru przedmiotu najmu powinien zawierać również informację dotyczącą ilości dostarczonego przez Wynajmującego paliwa.
3. Najemca zobowiązuje się do zwrotu Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym po zakończeniu każdego sezonu grzewczego. Najemca nie odpowiada względem Wynajmującego za zużycie przedmiotu najmu będące następstwem prawidłowego używania.
4. Zwrot przedmiotu najmu Wynajmującemu, po zakończeniu każdego sezonu grzewczego, wymaga sporządzenia przez Strony protokołu zwrotu przedmiotu najmu, obejmującego również informację dotyczącą ilości zużytego przez Najemcę paliwa.

5. Wynajmujący na własne ryzyko i koszt jest zobligowany do dostarczenia i odbioru przedmiotu najmu w tym ponosi koszt i ryzyko ich transportu.
6. Najemca wyraża zgodę na pozostawienie przez Wynajmującego przedmiotu umowy, w czasie trwania umowy, poza sezonem grzewczym, na terenie kotłowni przy ul. Grażyńskiego 17 w Mikołowie, bez ponoszenia opłat z tego tytułu. Jednocześnie Wynajmujący oświadcza, iż zapoznał się z terenem kotłowni przy ul. Grażyńskiego 17 w Mikołowie i ewentualne pozostawienie przedmiotu umowy na jej terenie będzie odbywało się na wyłączne ryzyko Wynajmującego.
7. Obowiązek ubezpieczenia przedmiotu najmu w całym okresie trwania najmu spoczywa na Wynajmującym.

§ 9

Kary umowne

1. Wynajmujący zapłaci Najemcy karę umowną:

- a) w przypadku wypowiedzenia, rozwiązania lub odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze Stron z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego - w wysokości 20% wynagrodzenia brutto Wynajmującego o którym mowa w § 3 ust. 1;
- b) w przypadkach, o których mowa w § 6 ust. 2 i 3 - w wysokości 3.000 zł za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia Wykonawcy, względem terminów wskazanych w tych postanowieniach;
- c) w przypadku niedostarczenia przez Wynajmującego Najemcy przedmiotu najmu w stanie gotowym do pracy przed rozpoczęciem sezonu grzewczego – w wysokości 3.000 zł za każdy dzień rozpoczęty dzień opóźnienia w stosunku do terminu dostawy.

Łączna wysokość kar umownych naliczonych na podstawie lit. a) – c) nie może przekroczyć wysokości wynagrodzenia Wynajmującego za jeden sezon grzewczy zgodnie z § 3 ust.1.

2. W przypadku rozwiązania przez Wynajmującego umowy z winy Najemcy, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną – wysokości 20% wynagrodzenia brutto Wynajmującego o którym mowa w § 3 ust. 1.

3. Strony przewidują możliwość dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, jeżeli zastrzeżone w ust. 1 i 2 kary umowne nie pokrywają poniesionej szkody.

4. Należność z tytułu kar umownych Najemca będzie uprawniony potrącić z należnością wynikającą z faktur wystawionych przez Wynajmującego.

§10

Postanowienia końcowe

1. Strony zgodnie wskazują, jako osoby uprawnione do kontaktów w wykonaniu umowy:

- a) Ze strony Wynajmującego:

.....tel.....

- b) Ze strony Najemcy:

....., tel:

2. Strony zgodnie wskazują następujące adresy e-mail do doręczeń:

a) dla Wynajmującego:

.....

b) dla Najemcy::

.....

3. Najemca oświadcza, że jest dużym przedsiębiorcą w rozumieniu art. 4 ust. 6 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
4. Przeniesienie praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy wymaga uprzedniej pisemnej zgody odpowiednio Wynajmującego lub Najemcy.
5. Wszelkie zmiany do umowy wymagają formy pisemnego aneksu podpisanego przez obie Strony pod rygorem nieważności.
6. Bezskuteczność jednego lub kilku postanowień niniejszej umowy najmu lub brak możliwości jej realizacji nie powoduje nieważności pozostałych postanowień umownych.
7. Sprawy sporne powstałe na gruncie lub w związku z wykonywaniem niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwego miejscowo dla Najemcy sądu powszechnego.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

....., dn. _____

....., dn. _____

.....

Wynajmujący

.....

Najemca

Załącznik nr 1

Specyfikacja techniczna przedmiotu wynajmu

Kotłownia kontenerowa kW

Kotłownia jest wyposażona w:

-

Wymiary/ waga/ wydajność

Szerokość:

Wysokość:

Długość:

Waga do transportu:

Waga robocza:

Wydajność elektryczna:

Specyfikacja techniczna zbiornika oleju m³

.....

Wymiary/ waga/ wydajność

Szerokość :

Wysokość :

Długość :

Waga do transportu :

Wydajność elektryczna :

Załącznik nr 2 Lista kontrolna uruchomienia kotłowni

Umowa/Zamówienie -Nr _____

Kocioł -typ _____

Kocioł -Nr _____

W celu zapewnienia prawidłowego przebiegu uruchamiania, prosimy o sprawdzenie i potwierdzenie, czy spełnione są określone niżej warunki.

.....

Załącznik nr 3 Oświadczenie o akceptacji faktur przesyłanych drogą elektroniczną

Dane klienta/nabywcy usług/towarów:

Nazwa: Zakład Inżynierii Miejskiej sp. z o.o.

Adres: Ul. Kolejowa 4

43-190 Mikołów

NIP : 635-10-06-267

Dostawca usług/towarów/wystawca faktur:

Wystawca dokumentów informuje, że faktury będą przesyłane z następującego adresu poczty e-mail:, formatem faktury w formie elektronicznej jest plik z rozszerzeniem PDF (Portable Document Format).

Niniejsza akceptacja jest udzielana na podstawie Ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2017 r. poz. 1221 z późn. zm.).

Wyrażam zgodę na przesyłanie faktur, duplikatów tych faktur oraz ich korekt w formie elektronicznej przez Faktury przesłane drogą elektroniczną są jednocześnie wezwaniem do zapłaty w rozumieniu art. 455 KC, określającym w szczególności sposób i termin dokonania płatności.

Zobowiązuję się przyjmować faktury, duplikaty faktur, korekty faktur w formie papierowej w przypadku gdy przeszkody techniczne lub formalne uniemożliwiają przesłanie faktur drogą elektroniczną.

Proszę o przesyłanie faktur drogą mailową na podany poniżej adres e-mail.

Adres e-mail:

W razie zmiany adresu e-mail zobowiązuję się do pisemnego powiadomienia o nowym adresie. Brak takiego powiadomienia nie powoduje podstaw do odstąpienia od naliczenia odsetek od nieterminowej zapłaty w związku z brakiem faktury u Nabywcy.

Oświadczam, że mam świadomość, iż niniejsze oświadczenie może zostać wycofane, w następstwie czego wystawca faktur traci prawo do wystawiania i przesyłania faktur do odbiorcy drogą elektroniczną. Wycofanie akceptacji na przesyłanie faktur w formie elektronicznej może nastąpić począwszy od następnego miesiąca po dostarczeniu pisemnej rezygnacji.

Oświadczenie odnośnie wyrażenia akceptacji bądź jej wycofania należy przesłać w formie pisemnej za pośrednictwem poczty e-mail na adres..... lub listownie na adres Wystawcy.

.....

data podpis, pieczęć