

Umowa koncesji na roboty budowlane

zawarta w dniu w Pieckach pomiędzy:

Gminą Piecki, zwaną dalej **Koncesjodawcą**, ul. Zwycięstwa 34, 11-710 Piecki, NIP – 742-00-07-225, którą reprezentuje:

- Maria Jarczewska - Wójt Gminy

przy kontrasygnacie

– Skarbnika Gminy

a

..... **Sp. z o.o.**, ul., **00-000**, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestr Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000 Sądu Rejonowego w VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, NIP – 000-00-00-000, którą reprezentuje:

- - Prezes Zarządu

zwaną dalej **Koncesjonariuszem**

Umowa niniejsza została zawarta po przeprowadzeniu postępowania przetargowego w trybie przetargu nieograniczonego, zgodnie z zapisami Ustawy z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi (Dz. U. Nr 19, poz. 101), w wyniku którego oferta Koncesjonariusza została wybrana jako najkorzystniejsza.

I. Strony umowy

§ 1

1. Stronami w niniejszej umowie są Koncesjodawca i Koncesjonariusz określani w komparycji oraz Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Pieckach jako operatora sieci ciepłowniczej (zwany dalej Operator).
2. W okresie przygotowania i prowadzenia prac budowlanych przez Koncesjonariusza Operator będzie przedstawicielem Koncesjodawcy.
3. Do obowiązków Operatora po zakończeniu prac budowlanych i prowadzeniu przez Koncesjonariusza eksploatacji kotłowni należy w szczególności:
 - 3.1. zakup od Koncesjonariusza energii cieplnej zgodnie z warunkami określonymi w odrębnej umowie dostawy energii oraz w taryfie stanowiącej załącznik do umowy dostawy energii;
 - 3.2. eksploataowanie na swój koszt sieci ciepłowniczych i węzłów u odbiorców końcowych;
 - 3.3. dokonywanie rozliczeń odbiorców końcowych.
4. Wszelkie rozliczenia finansowe dotyczące Koncesjonariusza, Koncesjodawcy oraz odbiorców końcowych energii cieplnej i ciepłej wody użytkowej będzie prowadził Operator.

II. Określenie przedmiotu koncesji

§ 2

1. Przedmiotem zamówienia jest udzielenie przez Koncesjodawcę Koncesjonariuszowi koncesji na zaprojektowanie i wykonanie z własnych środków i na własne ryzyko kotłowni na biomasę oraz wytwarzanie energii cieplnej na potrzeby obiektów opisanych w specyfikacji technicznej stanowiącej [załącznik nr 1](#) do niniejszej umowy oraz innym odbiorcom pozy-skany przez Koncesjonariusza, a także zaprojektowanie i wykonanie, a następnie przekazanie Operatorowi do eksploatacji dwufunkcyjne węzły cieplne o mocach opisanych w tabeli 1 w załączniku nr 1 do niniejszej umowy.
2. Przedmiot umowy realizowany będzie przez Koncesjonariusza w dwóch etapach zgodnie z przedstawionym poniżej zakresem:

- 2.1. Etap I:
 - 2.1.1. zweryfikowanie danych eksploatacyjnych dostarczonych przez Koncesjodawcę;
 - 2.1.2. wykonanie dokumentacji projektowej kotłowni wraz z zapleczem magazynowym uwzględniającej wytyczne zawarte w specyfikacji technicznej;
 - 2.1.3. wykonanie dokumentacji projektowych węzłów cieplnych u odbiorców;
 - 2.1.4. uzyskanie przy udziale Koncesjodawcy pozwolenia na budowę;
 - 2.1.5. wykonanie i uruchomienie kotłowni zgodnie z dokumentacją;
 - 2.1.6. wykonanie i uruchomienie węzłów cieplnych u odbiorców.
- 2.2. Etap II:
 - 2.2.1. eksploatacja kotłowni i dostawa energii cieplnej.
3. Koncesjodawca oświadcza, że nie ma żadnych formalno-prawnych i technicznych przeszkód w realizacji przedmiotu umowy.

III. Termin wykonania przedmiotu koncesji

§ 3

1. Strony ustaliły, że prace do wykonania w Etapie I Koncesjonariusz wykona w terminie:
 - 1.1. prace projektowe – do **120 dni** licząc od dnia podpisania niniejszej umowy;
 - 1.2. prace budowlane wynikające z dokumentacji projektowej - **270 dni** licząc od dnia uzyskania pozwolenia na budowę.
2. Czas od momentu złożenia przez Koncesjonariusza kompletnych dokumentów o pozwolenie na budowę do uzyskania pozwolenia nie wlicza się w czas realizacji umowy.

IV. Okres obowiązywania umowy koncesji

§ 4

Umowa koncesyjna, obejmująca prace określone do wykonania w Etapie II, obowiązuje od dnia podpisania niniejszej umowy do roku

V. Sposób wynagrodzenia Koncesjonariusza

§ 5

1. Koncesjonariusz wykona wszelkie prace związane z przygotowaniem i uruchomieniem kotłowni na swój koszt i swoje ryzyko.
2. Po uruchomieniu kotłowni Koncesjonariusz będzie zobowiązany do wytwarzania energii cieplnej na potrzeby instalacji grzewczej i przygotowania ciepłej wody użytkowej w węzłach cieplnych i sprzedawania energii Operatorowi na podstawie umowy dostawy.
3. Umowa na sprzedaż energii Operatorowi zostanie zawarta nie wcześniej niż po uzyskaniu przez Koncesjonariusza pozwolenia na budowę i nie później niż 30 dni od dnia rozpoczęcia robót budowlanych.
4. Operator będzie zobowiązany do kupowania energii od Koncesjonariusza od momentu rozruchu technologicznego zgłoszonego Operatorowi w formie pisemnej.
5. Koncesjonariusz ma prawo finansować wykonanie umowy ze wszystkich dostępnych prawnie źródeł takich jak kredyt, pożyczka, leasing, dotacja.
6. Koncesjonariusz ma prawo, jeśli forma finansowania tego wymaga, dokonać zabezpieczenia na dostarczonych przez siebie urządzeniach.
7. Koncesjonariusz nie ma prawa dokonywania zabezpieczeń na majątku przekazanym mu przez Koncesjodawcę do użytkowania.

8. Koszt wykonania 20 dwufunkcyjnych węzłów cieplnych w budynkach wymienionych w tabeli nr 1 w załączniku nr 1 do niniejszej umowy wynosi zł. brutto.
9. Za wykonanie węzłów Koncesjodawca zapłaci Koncesjonariuszowi kwotę brutto, w równych miesięcznych ratach po zł. każda, płatne do 15 dnia każdego miesiąca.
10. Koncesjodawca wyraża zgodę na cesję należności do instytucji finansowej na warunkach uzgodnionych z Koncesjonariuszem.

§ 6

Koszt energii

1. Taryfa energii cieplnej, tak jak dla wytwórcy ciepła, określona zostanie przez Koncesjonariusz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki, z dnia 25 października 2006 roku, w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. nr 193 poz. 1423 z 2006 r. z późn. zm.).
2. Taryfa stanowi załącznik do umowy sprzedaży energii zawartej pomiędzy Koncesjonariuszem i Operatorem przy kontrasygnacie Koncesjodawcy.
3. W zakresie technologii kotłowni Koncesjonariusz ma spełnić następujące warunki:
 - 3.1. urządzenia na odnawialne źródła energii pracujące w kaskadzie,
 - 3.2. kocioł olejowy jako kocioł rezerwowy podpięty do kaskady kotłów,
 - 3.3. punkty pomiarowo-rozliczeniowe energii cieplnej w pomieszczeniu kotłowni przed wprowadzeniem czynnika grzewczego do sieci ciepłowniczej
 - 3.4. pomiar zużycia zimnej wody na potrzeby własne kotłowni;
 - 3.5. pomiar zużycia zimnej wody uzdatnionej na potrzeby uzupełnianie zładu c.o.
4. Koncesjonariusz ma za zadanie wytwarzanie energii cieplnej w urządzeniach na odnawialne źródła energii, a dodatkowo przy ekstremalnych obciążeniach przy użyciu kotła olejowego. Energia wytworzona i przesłana do sieci ciepłowniczej jest opomiarowana. Jest to energia sprzedawana Operatorowi zgodnie z taryfą.
5. W przypadku awarii sieci ciepłowniczych lub wewnętrznych instalacji grzewczych u odbiorców końcowych powstaną ubytki w zładzie instalacji grzewczych. Koncesjonariusz uzupełniając zład wodą uzdatnioną będzie miał prawo obciążyć Operatora fakturą za czynnik grzewczy w ilości wynikającej ze wskazań wodomierza oraz cenie wynikającej z taryfy.
6. Ilość zużytej wody do uzupełnienia zładu instalacji ciepłowniczych Operator odejmie od rzutu ścieków Koncesjonariusza.
7. Koszt zimnej wody zużywanej przez Koncesjonariusza do celów technologicznych i bytowych będzie obciążał Koncesjonariusza.

VI. Określenie płatności Koncesjodawcy na rzecz Koncesjonariusza

§ 7

1. Operator ustali taryfę energii cieplnej i ciepłej wody użytkowej dla odbiorcy końcowego według kalkulacji sporządzonej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki, z dnia 25 października 2006 roku, w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. nr 193 poz. 1423 z 2006 r. z późn. zm.).
2. Operator ma prawo pozyskiwać nowych odbiorców energii cieplnej i rozbudowywać na swój koszt sieci ciepłownicze. Zwiększanie mocy zamówionej przez Operatora musi być uzgodnione z Koncesjonariuszem.
3. Ustala się punkt pomiarowo-rozliczeniowy Koncesjonariusza i Operatora w kotłowni na wyjściu czynnika grzewczego do sieci ciepłowniczej. Właścicielem urządzeń pomiarowo-rozliczeniowych jest Koncesjonariusz.
4. Koncesjodawca gwarantuje odbiór energii cieplnej w okresie obowiązywania umowy koncesyjnej nie mniej niż **13.000 GJ/rok**, przy mocy zamówionej minimum **1,4 MW**. Ustala się rok

kalendarzowy jako rok rozliczeniowy. Pierwszym rokiem rozliczeniowym będzie pierwszy rok kalendarzowy po roku, w którym przekazano kotłownię do eksploatacji.

5. Gdyby Operator zmniejszył moc zamówioną lub ilość zakupionej energii poniżej poziomu określonego w ust. 4, koszt różnicy energii i mocy zamówionej pokryje Koncesjodawca w terminie do 31 marca roku następnego po roku rozliczanym, wg obowiązujących w danym roku stawek.

VII. Warunki realizacji umowy koncesji

§ 8

1. Koncesjodawca oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej obejmującej działkę o numerze, o powierzchni m², w obrębie nr w miejscowości Piecki, przy ulicy, dla której Sąd Rejonowy w prowadzi księgę wieczystą KW numer (dalej zwaną nieruchomością gruntową). Odpis księgi wieczystej stanowi [załącznik nr 2](#) do umowy.
2. W celu umożliwienia Koncesjonariuszowi wykonania prac budowlanych Koncesjodawca oddaje Koncesjonariuszowi, a ten przyjmuje, nieruchomość gruntową do korzystania i osiągnięcia z niej pożytków w zamian za czynsz dzierżawny płatny według zasad i w terminie określonym poniżej.
3. Nieruchomość gruntowa zostanie wydana Koncesjonariuszowi w ciągu 7 dni od dnia podpisania niniejszej Umowy, natomiast opłaty z tytułu dzierżawy Koncesjonariusz zacznie płacić od pierwszego miesiąca po oddaniu instalacji do eksploatacji, jednak nie później niż 30 dni licząc od dnia rozruchu technologicznego.
4. Strony postanawiają, że z tytułu dzierżawy nieruchomości gruntowej Koncesjonariusz będzie płacić czynsz w wysokości zł. miesięcznie, plus należny podatek VAT obowiązujący w dniu wystawienia faktury.
5. Czynsz będzie płatny z góry, do 10 dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej przez Operatora faktury VAT, na rachunek bankowy wskazany każdorazowo na fakturze.
6. Czynsz dzierżawny będzie waloryzowany stosownie do wskaźnika inflacji publikowanego przez Główny Urząd Statystyczny w okresach kwartalnych, począwszy od zakończenia pierwszego kwartału obowiązywania niniejszej Umowy.

§ 9

1. Koncesjodawca przekazuje Koncesjonariuszowi składniki majątku zawarte w [załączniku nr 3](#) do umowy.
2. Koncesjonariusz ma prawo użytkowania wszelkich urządzeń przekazanych przez Koncesjodawcę z równoczesnym obowiązkiem pokrywania wszelkich kosztów takich jak:
 - 2.1. paliwo do kotła olejowego inne materiały eksploatacyjne i koszty serwisu związane z instalacją kotłową;
 - 2.2. ubezpieczenie nieruchomości i urządzeń od wszelkich ryzyk związanych z prowadzoną działalnością;
 - 2.3. koszty związane z bieżącym utrzymaniem nieruchomości na poziomie nie gorszym niż stan przekazany;
 - 2.4. zabezpieczenie ppoż. i bhp;
 - 2.5. inne koszty wynikające z eksploatacji kotłowni.
3. Koncesjonariusz ma prawo do modernizowania, udoskonalania, remontowania otrzymanych składników majątku Koncesjodawcy.
4. W przypadku planowanych prac, których wartość przekroczy **500.000,00 zł. netto** Koncesjonariusz musi uzyskać akceptację Koncesjodawcy na wykonanie tych prac.
5. Koncesjonariusz nie ma prawa zbywania składników otrzymanego majątku.

6. W przypadku naturalnego zużycia lub zniszczenia składników majątku Koncesjonariusz będzie miał prawo do jego złomowania lub utylizacji po uzyskaniu pisemnej akceptacji komisji powołanej przez Koncesjodawcę.
7. W związku z przekazaniem przez Koncesjonariusza do użytkowania Operatorowi 20 dwufunkcyjnych węzłów cieplnych, Strony niniejszej umowy uzgodniły, że Koncesjodawca przekazuje Koncesjonariuszowi składniki majątku wymienione w załączniku nr 3 do umowy, do bezpłatnego użytkowania.

§ 10

Opracowanie dokumentacji projektowej

1. Koncesjonariusz wykona dokumentację projektową kotłowni zgodnie ze specyfikacją techniczną opracowaną przez Koncesjodawcę.
2. Koncesjodawca dostarczy Koncesjonariuszowi aktualną mapę do celów projektowych w skali 1:500.
3. Inwentaryzacje pomieszczeń, w których zainstalowane mają być węzły cieplne, oraz dokumentacje projektowe węzłów cieplnych Koncesjonariusz wykona we własnym zakresie.
4. Dokumentacje projektowe i inne niezbędne dokumenty opracowane przez Koncesjonariusza mają być wykonane w formie papierowej w ilości egzemplarzy wynikających z przepisów prawa.
5. Po zakończeniu budowy Koncesjonariusz przekaze Operatorowi jeden komplet dokumentacji powykonawczej w formie papierowej (w tym kosztorys inwestorski) oraz jeden egzemplarz w otwartej formie elektronicznej na CD (w formacie *.doc, *.xls, *.dwg).
6. Koncesjodawca dokona oceny dokumentacji projektowej w terminie 7 dni od dnia przekazania jej przez Koncesjonariusza. Jeśli Koncesjodawca nie wnieśli uwag lub poprawek w formie pisemnej, uznaje się, że dokumentacja została zaakceptowana. Jeśli Koncesjodawca wnieśli zastrzeżenia, Koncesjonariusz będzie zobowiązany do niezwłocznego uzupełnienia dokumentacji. Uwagi Koncesjodawcy nie mogą jednak dotyczyć w szczególności:
 - 6.1. procesu technologicznego i działań uznanych przez Koncesjonariusza za niezbędne do zrealizowania w celu zapewnienia niezbędnego poziomu efektywności energetycznej i ekonomicznej,
 - 6.2. wykonania prac, które wykraczają poza zakres niezbędny do wykonania dla realizacji przedmiotu umowy.
7. Dokumentacja projektowa ma zawierać kosztorys inwestorski opracowany zgodnie z obowiązującymi zasadami przywołanymi w wydawnictwie Sekocenbud dla terenu realizacji inwestycji, przy składnikach cenotwórczych określonych w ofercie Koncesjonariusza.
8. Po wykonaniu prac określonych w dokumentacji projektowej oraz innych, których wykonanie okazało się niezbędne dla uzyskania zakładanego efektu energetycznego i ekonomicznego, Koncesjonariusz sporządzi kosztorys powykonawczy przy zastosowaniu tych samych stawek co w kosztorysie inwestorskim.
9. Cena wynikająca z kosztorysu powykonawczego będzie odpowiadała wartości inwestycji przy wszelkich rozliczeniach i amortyzacji.
10. Wraz z podpisaniem protokołu odbioru końcowego robót na Koncesjodawcę przechodzą wszelkie majątkowe prawa autorskie do przekazywanej dokumentacji projektowej, a w szczególności na następujących polach eksploatacji:
 - 10.1. utrwalanie,
 - 10.2. zwielokrotnienie,
 - 10.3. wprowadzenie do obrotu,
 - 10.4. wprowadzenie do pamięci komputera,
 - 10.5. prawo do udzielania zezwoleń na wykonywanie zależnych praw autorskich, w szczególności do udzielania zezwoleń na dokonywanie wszelkiego rodzaju opracowań projektu oraz zezwoleń na rozporządzanie i korzystanie z tychże opracowań.

11. Koncesjonariusz gwarantuje Koncesjodawcy, że we własnym zakresie zabezpieczy przeniesienie praw autorskich z osób współpracujących na Koncesjodawcę.

§ 11

Realizacja prac budowlanych

1. Koncesjonariusz zobowiązany jest do prowadzenia prac budowlanych zgodnie z obowiązującym Prawem budowlanym i odpowiednimi rozporządzeniami, a w szczególności do:
 - 1.1. zapewnienia fachowego nadzoru wykonywania prac budowlanych posiadającego uprawnienia wykonywania samodzielnej funkcji kierownika budowy,
 - 1.2. uzgodnienia z Koncesjodawcą szczegółowego harmonogramu wykonania robót budowlanych, z uwzględnieniem konieczności zapewnienia ogrzewania i ciepłej wody użytkowej dla odbiorców,
 - 1.3. protokolarnego przyjęcia placu budowy,
 - 1.4. prowadzenia Dziennika budowy wraz z umieszczeniem na obiekcie tablicy informacyjnej budowy,
 - 1.5. zabezpieczenia terenu budowy przed dostępem osób trzecich, utrzymanie porządku, ochrona mienia znajdującego się na terenie budowy, zabezpieczenie dozoru terenu budowy po godzinach pracy oraz w dni wolne od pracy itp., w zakresie jaki wynika z obowiązujących przepisów oraz jaki uzna za niezbędny,
 - 1.6. zorganizowanie we własnym zakresie i na własny koszt zasilania oraz dostawy na plac budowy energii elektrycznej i wody ze wskazanych przez Operatora miejsc przyłączenia. Koncesjonariusz płaci Operatorowi za zużyte w czasie robót budowlanych media według wskazań liczników i taryfy jaka obowiązuje Operatora.
 - 1.7. przestrzegania obowiązujących przepisów bhp, ppoż. w trakcie wykonywania robót,
 - 1.8. utrzymywania terenu budowy w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych, usuwanie zbędnych materiałów w trakcie realizacji robót utrudniających komunikację. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić dostęp do wszelkich pomieszczeń użytkowych oraz urządzeń.
 - 1.9. stosowania materiałów i urządzeń posiadających odpowiednie dopuszczenia do stosowania w budownictwie i zapewniających sprawność eksploatacyjną, kopie dokumentów potwierdzających spełnienie w/w wymogów należy załączyć do dokumentacji powykonawczej budowy.
 - 1.10. niezwłocznego informowanie Inspektora nadzoru, ustanowionego na budowie przez Koncesjodawcę, o problemach i okolicznościach mogących wpłynąć na jakość robót lub opóźnienia terminów wykonania przedmiotu umowy; z każdej tego rodzaju informacji przekazanej Inspektorowi nadzoru powinna być sporządzona przez Koncesjonariusza pisemna notatka, która stanowić będzie załącznik do dokumentacji wykonawczej. Koncesjonariusz stosuje się do wszelkich poleceń i instrukcji Inspektora nadzoru zgodnych z obowiązującym prawem;
 - 1.11. zgłaszania Inspektorowi nadzoru do odbioru robót częściowych i zanikających,
 - 1.12. utylizacji odpadów powstałych w związku z realizacją inwestycji. Kopie dokumentów przekazania odpadów na odpowiednie składowiska, należy załączyć do dokumentacji powykonawczej budowy.
 - 1.13. utrzymania w czystości pojazdów opuszczających obszar budowy, usuwania powstałych w związku z realizacją inwestycji zanieczyszczeń dróg publicznych i wewnętrznych na terenie przychodni,
 - 1.14. usuwania na własny koszt ewentualnych skutków szkód, spowodowanych na placu budowy i w jego sąsiedztwie w związku z prowadzonymi robotami,
 - 1.15. zadbania o ład i porządek oraz estetyczny wygląd nieruchomości po wykonaniu robót budowlanych.
2. Do obowiązków Koncesjonariusza należy również ubezpieczenie budowy i robót z tytułu szkód, które mogą zaistnieć w związku z określonymi zdarzeniami losowymi oraz od odpo-

wiedzialności cywilnej.

3. Koncesjonariusz oświadcza, że wszystkie osoby wykonujące przedmiot umowy i przebywające na terenie budowy posiadają:
 - odpowiednie do zakresu umowy kwalifikacje zawodowe,
 - aktualne badania lekarskie,
 - przeszkolenie w zakresie przepisów bhp i ppoż.,

§ 12

1. Odbiory robót zanikających i ulegających zakryciu dokonywane będą przez Inspektora nadzoru Koncesjodawcy w ciągu 3 dni od daty zgłoszenia, na podstawie pisemnego zgłoszenia w dzienniku budowy. Komisyjny odbiór końcowy robót zorganizowany będzie przez Koncesjodawcę w terminie 7 dni od daty zgłoszenia przez Koncesjonariusza.
2. Jeżeli w toku czynności odbioru stwierdzone zostaną wady, po zakończeniu odbioru strony sporządzą wiążącą listę wad, która zostanie przekazana Koncesjonariuszowi, a strony ustalą termin na usunięcie wad, przy czym:
 - 2.1. jeżeli wady nadają się do usunięcia, Koncesjodawca może odmówić odbioru do czasu usunięcia istotnych (uniemożliwiających użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem) wad,
 - 2.2. jeżeli wady nie nadają się do usunięcia i jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem, Koncesjodawca może żądać wykonania wadliwej części przedmiotu umowy po raz drugi.

Strony uznają, iż po usunięciu wad przez Koncesjonariusza przedmiot umowy został wykonany właściwie, przy czym Koncesjonariusz jest zobowiązany do zawiadomienia Koncesjodawcy o usunięciu wad oraz do żądania wyznaczenia terminu na odbiór zakwestionowanych poprzednio robót jako wadliwych.

3. Nie przystąpienie przez Koncesjodawcę do dokonania odbioru prac pomimo prawidłowego zawiadomienia go o czasie i miejscu odbioru uprawnia Koncesjonariusza do sporządzenia jednostronnego protokołu odbioru.

§ 13

Współpraca w trakcie robót

1. Osobą upoważnioną ze strony Koncesjonariusza do kontaktowania się z Operatorem w sprawach dotyczących wykonywania prac budowlanych jest tel.
2. Koncesjonariusz jest zobowiązany do zapewnienia Operatorowi oraz wszystkim osobom przez niego upoważnionym oraz pracownikom organów nadzoru budowlanego dostępu na teren budowy oraz wszystkich miejsc, gdzie są wykonywane roboty budowlane związane z realizacją przedmiotu budowy.
3. Jednostką organizacyjną odpowiedzialną w imieniu Koncesjodawcy za prowadzenie i koordynację robót związanych z wykonaniem przedmiotu zamówienia jest Inwestor zastępczy – tel.

VIII. Zasady współpracy Operatora i Koncesjonariusza

§ 14

1. Do czasu dokonania odbioru robót wykonanych przez Koncesjonariusza i rozpoczęcia eksploatacji nowej kotłowni użytkownikiem starej kotłowni jest Operator.

§ 15

Obowiązki Operatora

1. W czasie trwania I Etapu realizacji inwestycji za wytworzenie energii cieplnej i ciepłej wody użytkowej dla odbiorców odpowiada Operator.
2. Wszelkie prace budowlane prowadzone przez Koncesjonariusza muszą być zgodne z zaakceptowanym przez Strony harmonogramem.

§ 16

Obowiązki Koncesjonariusza

1. W okresie eksploatacji Koncesjonariusz zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich kosztów i świadczeń związanych z eksploatacją obiektu, a w szczególności:
 - 1.1. przeprowadzania bieżących napraw i remontów związanych z jego użytkowaniem;
 - 1.2. uiszczania opłaty za energię elektryczną, wodę i odprowadzanie ścieków liczone według wskazań zakupionych i odpowiednio zamontowanych na własny koszt wszelkich urządzeń mierniczych wymaganych przez dostawców wymienionych mediów;
 - 1.3. ubezpieczenia obiektu na kwotę odpowiadającą jego wartości w dniu zawierania umowy ubezpieczenia.
2. Kopie dokumentów, potwierdzających dokonanie opłat i należności, o których mowa w ust. 1 Koncesjonariusz zobowiązany jest przedkładać Operatorowi w terminie 7 dni od dnia poniesienia tychże opłat i należności.

IX. Wskazanie i podział ryzyka między Koncesjodawcę a Koncesjonariusza związanego z wykonywaniem przedmiotu koncesji

§ 17

1. Koncesjonariusz ponosi ryzyko prowadzonej działalności gospodarczej polegającej na wykonaniu i eksploataowaniu kotłowni na biomasę i sprzedaży wytworzonej energii cieplnej.
2. Koncesjonariusz na swój koszt wykona dokumentację projektową i przy pomocy Koncesjodawcy wystąpi o pozwolenie na budowę.
3. Koncesjodawca oświadcza, że jeśli Koncesjonariusz zaprojektuje kotłownię zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w której paliwem będzie biomasa w postaci drewna i odpadów drzewnych oraz innych roślin energetycznych lub inne biopaliwa, a warunki eksploatacji kotłowni nie będą uciążliwe dla środowiska Koncesjonariusz nie powinien mieć problemów formalnych z uzyskaniem pozwolenia na budowę.
4. Gdyby pomimo spełnienia przez Koncesjonariusza warunków określonych w ust. 3 nie uzyskał on pozwolenia na budowę umowa zostanie rozwiązana, a Koncesjodawca zwróci koszty wykonania dokumentacji projektowej, które zostaną obliczone zgodnie z zasadami określonymi w wydawnictwie „Środowiskowe Zasady Wyceny Prac Projektowych - 2009” przy zastosowaniu obowiązującej w danym roku stawki złotych za umowną jednostkę projektową plus należny podatek VAT.

X. Normy jakościowe, wymagania i standardy stosowane przy wykonywaniu przedmiotu koncesji

§ 18

1. Koncesjodawca dopuszcza zastosowanie przez Koncesjonariusza kolektorów słonecznych i urządzeń kogeneracyjnych.
2. Do spalania użyta ma być biomasa dostępna w stanie naturalnym i nie impregnowana ani powlekana żadnymi substancjami, zawierająca głównie drewno w postaci surowych kawałków, kory, zrębki, trociny, pył drzewny lub odpady powstałe w zakładach przemysłu drzewnego, podczas przetwarzania i pochodzące z zakładów stolarskich, jak również wszelkie formy zbrykietowanych roślin energetycznych i słomy.

3. Parametry wody zasilającej instalację grzewczą i ciepłej wody użytkowej określone zostały w umowie na dostawę ciepła dla Operatora.

XI. Uprawnienia Koncesjodawcy w zakresie kontroli wykonywania koncesji przez Koncesjonariusza

§ 19

1. Koncesjodawca ma prawo o każdym czasie dokonać kontroli:
 - 1.1. parametrów wytwarzanej energii cieplnej,
 - 1.2. stanu technicznego i porządku panującego na terenie dzierżawionej nieruchomości,
 - 1.3. stanu bezpieczeństwa ppoż. i bhp,
 - 1.4. stanu trzeźwości zatrudnionych przez Koncesjonariusza pracowników, jeśli zachodzi uzasadnione podejrzenie o prace w stanie wskazującym na użycie alkoholu.
2. Z każdej kontroli Koncesjodawca sporządzi protokół, który przekaże Koncesjonariuszowi ze wskazaniem elementów, które należy zmienić i terminem wykonania.
3. Wszelkie uwagi dotyczące nieprawidłowości w zakresie przestrzegania stanu ppoż., bhp oraz trzeźwości pracowników mają być usuwane przez Koncesjonariusza bezzwłocznie.

XII. Warunki przedłużenia lub skrócenia okresu obowiązywania umowy koncesji

§ 20

Przedłużenie okresu obowiązywania umowy

1. Zamawiający dopuszcza możliwość przedłużenia umowy w przypadku, gdy w trakcie jej obowiązywania Koncesjonariusz dokona istotnych modernizacji, w tym wymiany kotłów na nowe i wykaże Koncesjodawcy, że czas zwrotu poniesionych nakładów przekroczy okres obowiązywania niniejszej umowy. W takim przypadku, warunkiem przedłużenia umowy jest należyte wywiązywanie się Koncesjonariusza z obowiązków określonych w niniejszej umowie.
2. Na wszelkie prace modernizacyjne, które mogą mieć wpływ na konieczność wydłużenia okresu umowy Koncesjonariusz musi uzyskać akceptację Koncesjodawcy.
3. Gdyby pomimo uzyskania akceptacji na modernizację Koncesjodawca nie wyraził zgody na przedłużenie okresu obowiązywania umowy, będzie on zobowiązany do zwrotu poniesionych przez Koncesjonariusza kosztów modernizacji pomniejszonych o amortyzację. W takim przypadku koszt poniesionych nakładów obliczony zostanie w taki sam sposób jak kosztorys powykonawczy

§ 21

Skrócenie okresu obowiązywania umowy

1. Skrócenie okresu obowiązywania umowy dopuszczalne jest w szczególnych okolicznościach np.:
 - 1.1. ogłoszenie upadłości lub likwidacja przedsiębiorstwa Koncesjonariusza,
 - 1.2. zła sytuacja finansowa Koncesjonariusza, która stanowiłaby zagrożenie dla wypełniania podstawowych obowiązków wobec Operatora,
 - 1.3. inne sytuacje uniemożliwiające Koncesjonariuszowi prowadzenie działalności gospodarczej.
2. W sytuacjach określonych w ust. 1 Koncesjodawca powoła komisję, w skład której będą wchodzić przedstawiciele Koncesjonariusza, w celu dokonania inwentaryzacji.
3. W wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji Koncesjonariuszowi przysługiwać będzie zwrot nakładów inwestycyjnych poniesionych na budowę pomniejszone o amortyzację.

XIII. Warunki i sposób rozwiązania umowy koncesji

§ 22

Odstąpienie od Umowy

1. Koncesjodawca może odstąpić od umowy jedynie w razie zaistnienia istotnych okoliczności powodujących, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć, w chwili zawierania umowy, w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.
2. Po otrzymaniu przez Koncesjonariusza oświadczenia Koncesjodawcy o odstąpieniu od umowy Koncesjonariusz zobowiązany jest do:
 - 2.1. Przerwania wykonywania jakichkolwiek robót oraz do zabezpieczenia robót dotychczas wykonanych. Jednocześnie Koncesjonariusz w terminie 7 dni od dnia otrzymania oświadczenia Koncesjodawcy o odstąpieniu od umowy sporządzi protokół inwentaryzacyjny wykonanych robót na dzień otrzymania oświadczenia Koncesjodawcy. W protokole inwentaryzacyjnym Koncesjonariusz oznaczy roboty prawidłowo wykonane tj. roboty bez wad wykonane w sposób zgodny z umową. Ilość robót prawidłowo wykonanych przez Koncesjonariusza będzie stanowiła podstawę do określenia procentowego stanu zaawansowania robót wykonanych w stosunku do wszystkich robót do wykonania zgodnie z umową. Protokół inwentaryzacyjny powinien zostać przekazany Koncesjodawcy. Koncesjodawca uprawniony jest do dokonywania zmian w protokole inwentaryzacyjnym, a w szczególności w zakresie stanu zaawansowania robót wykonanych prawidłowo.
 - 2.2. Pozostawienia na terenie budowy wszelkich urządzeń i konstrukcji zabezpieczających dotychczas wykonane roboty oraz teren budowy. Koncesjonariusz będzie uprawniony do otrzymania wynagrodzenia za dostarczone na plac budowy, do momentu otrzymania od Koncesjodawcy oświadczenia o odstąpieniu od umowy, urządzenia i materiały. Podstawą wyceny urządzeń, materiałów i robót będzie przekazany Koncesjodawcy wraz z dokumentacją projektową kosztorys powykonawczy.
 - 2.3. Koncesjonariusz będzie miał prawo do zabrania dostarczonych na plac budowy urządzeń i materiałów. W takim przypadku nie będą one liczone w należnym Koncesjonariuszowi wynagrodzeniu. Koszty transportu odebranych urządzeń i materiałów pokrywa Koncesjonariusz.

§ 23

Rozwiązaniu umowy

1. Koncesjodawcy przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, jeżeli Koncesjonariusz naruszył swoje obowiązki wynikające z niniejszej umowy, a w szczególności:
 - 1.1. zalega z zapłatą czynszu dzierżawy przez okres dłuższy niż 3 miesiące, bez konieczności wyznaczania przez Koncesjodawcę dodatkowego terminu zapłaty zaległych opłat czynszowych;
 - 1.2. zalega z zapłatą którejkolwiek opłaty lub należności przez okres dłuższy niż 3 okresy rozliczeniowe danej opłaty lub należności lub Koncesjonariusz nie przedstawia Koncesjodawcy w umownych terminach dowodów dokonania zapłaty tychże opłat i należności;
 - 1.3. korzysta z przedmiotu dzierżawy lub obiektu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem i postanowieniami umowy.
2. Koncesjonariuszowi przysługuje prawo wypowiedzenia umowy dzierżawy z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, jeżeli Koncesjodawca będzie w sposób zawiniony uniemożliwił mu prowadzenie działalności w sposób określony w umowie, po uprzednim wezwaniu go na piśmie do przywrócenia stanu zgodnego z umową w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania.

3. Rozwiązanie umowy w okresie eksploatacji kotłowni tj. w II Etapie realizacji umowy, nastąpi automatycznie (bez udziału Koncesjonariusza) w przypadku zaniechania przez Koncesjonariusza działalności, do której zobowiązał się w niniejszej umowie, przez okres 14 dni. Oznacza to zaniechanie dostaw energii cieplnej do odbiorców. W takim przypadku Operator dokona komisyjnego przejęcia pozostawionego majątku Koncesjonariusza i składników majątku przekazanych przez Koncesjodawcę i rozpocznie eksploatację we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 24

Zwrot nakładów inwestycji

1. W przypadku wypowiedzenia umowy przez Koncesjonariusza z przyczyn określonych w §23, Koncesjonariuszowi przysługuje zwrot nakładów inwestycyjnych poniesionych na budowę na zasadach określonych poniżej:
 - 1.1. Z tytułu wykonania dokumentacji projektowej wynagrodzenie określone na podstawie wydawnictwa „Środowiskowe Zasady Wyceny Prac Projektowych - 2009” i ustalone przy zastosowaniu stawki za umowną jednostkę nakładu prac projektowych (j.n.p.) określoną przez Zarząd Rady Koordynacyjnej Biur Projektów na dany rok i ogłoszoną na stronie internetowej Izby Projektowania Budowlanego.
 - 1.2. Z tytułu wykonanych prac budowlanych wynagrodzenie wynikające z kosztorysu powykonawczego opracowanego na podstawie średnich cen Sekocenbud dla kwartału poprzedzającego wykonanie robót, a w przypadku cen nie występujących w publikacjach Sekocenbud wg cenników producentów i dostawców, przy składnikach cenotwórczych określonych dla województwa warmińsko-mazurskiego.
2. W przypadku uzyskania przez Koncesjonariusza dotacji na realizację niniejszej inwestycji, wysokość wynagrodzenia należnego Koncesjonariuszowi zgodnie z ustaleniami § 24 ust. 1 zostanie pomniejszona o wartość dotacji.
3. Z tytułu przygotowania dokumentacji niezbędnej do uzyskania dotacji Koncesjonariusz otrzyma wynagrodzenie dodatkowe stanowiące **3%** kwoty dotacji.

XIV. Warunki i zakres odpowiedzialności stron z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy koncesji

§ 25

1. Do czasu wykonania I Etapu realizacji inwestycji tj. do protokolarnego odbioru robót, wartością umowną netto inwestycji jest cena netto wynikająca z kosztorysu inwestorskiego.
2. Po dokonaniu odbioru robót wartością umowną netto inwestycji jest cena netto wynikająca z kosztorysu powykonawczego.
3. Strony postanawiają, że obowiązującą formą odszkodowania są niżej wymienione kary umowne.
4. Kary umowne będą naliczane w następujących wypadkach i wysokościach:
 - 4.1. Koncesjonariusz zapłaci Koncesjodawcy kary umowne:
 - 4.1.1. **0,10 %** wartości umownej netto za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu przedmiotu umowy, liczonego od dnia wyznaczonego na wykonanie do dnia faktycznego odbioru, jeżeli opóźnienie powstało z przyczyn zależnych od Koncesjonariusza,
 - 4.1.2. **0,10 %** wartości umownej netto za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad, liczony od dnia wyznaczonego na wykonanie usunięcia wad do dnia faktycznego odbioru (wykonania naprawy),
 - 4.1.3. za odstąpienie od umowy z przyczyn niezależnych od Koncesjodawcy w wysokości **10%** wartości zamówienia umownego netto,
 - 4.1.4. **1.000,00 zł.** za każdy dzień opóźnienia przekazania Koncesjodawcy dokumentów od których uzależnione jest podpisanie niniejszej umowy, liczone od dnia

wyznaczonego na podpisanie umowy do dnia spełnienia wszystkich warunków i podpisania umowy,

4.2. Koncesjodawca zapłaci Koncesjonariuszowi kary umowne:

- 4.2.1. **0,10 %** wartości umownej netto za każdy dzień zwłoki w odbiorze przedmiotu umowy z przyczyn zależnych od Koncesjodawcy, licząc od dnia następnego po terminie, w którym odbiór winien być dokonany,
 - 4.2.2. za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Koncesjodawcy w wysokości **10%** wartości umownej netto,
 - 4.2.3. za nieterminową realizację płatności z winy Koncesjodawcy - odsetki ustawowe liczone za okres od umownego terminu płatności do dnia obciążenia rachunku Koncesjodawcy.
5. Łączna wartość kar umownych nie może przekroczyć **20 %** wartości umownej netto dla danego okresu naliczania.
 6. Jeżeli wartość szkody przewyższa wartość kar umownych, strony będą mogły dochodzić od siebie należności w wysokości rzeczywiście poniesionej szkody na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.
 7. W przypadku szkody o wysokości przekraczającej określoną w ust. 5 wyrządzonej na rzecz Koncesjodawcy zastrzega on sobie prawo do odstąpienia od umowy bez jakichkolwiek zobowiązań w stosunku do Koncesjonariusza.
 8. Kara umowna powinna być zapłacona przez stronę, która naruszyła warunki umowy w terminie 14 dni od daty wystąpienia z żądaniem zapłaty.
 9. Koncesjonariusz wyraża zgodę na potrącenie kar umownych z dowolnej należności.
 10. Odpowiedzialność za uzyskanie przez Koncesjonariusza pozwolenia na budowę po poprawnym sporządzeniu wniosku ciąży na Koncesjodawcy.
 11. W przypadku nie uzyskania przez Koncesjonariusza pozwolenia na budowę w terminie do 3 miesięcy od dnia złożenia poprawnego wniosku umowa zostanie automatycznie rozwiązana a Koncesjonariuszowi należy się zwrot kosztów na przygotowanie dokumentacji. W takim przypadku koszt dokumentacji wykonanej przez Koncesjonariusza liczyć się będzie na podstawie wydawnictwa „Środowiskowe Zasady Wyceny Prac Projektowych - 2006” przy zastosowaniu obowiązującej w danym roku stawki za umowną jednostkę projektową.

XV. Warunki i zakres ubezpieczeń wykonywania przedmiotu koncesji

§ 26

1. Koncesjonariusz zobowiązany jest do ubezpieczenia budowy i robót z tytułu szkód typu Contractor All Risks.
Przedmiotem tego ubezpieczenia są:
 - pełna wartość robót kontraktowych w chwili zakończenia,
 - zaplecze budowy,
 - sprzęt i maszyny budowlane,
 - koszty uprzątnięcia pozostałości po szkodzie,
 - odpowiedzialność za szkody w mieniu otaczającym,
 - odpowiedzialność cywilna deliktowa związana z prowadzonymi pracami.
2. Koszt ubezpieczenia pokrywa Koncesjonariusz.
3. Koncesjonariusz zobowiązany jest dostarczyć Koncesjodawcy kopię polisy po uzyskaniu pozwolenia na budowę i przed dniem rozpoczęcia prac budowlanych.
4. W przypadku niedostarczenia Koncesjonariuszowi kopii polisy ubezpieczeniowej w wyznaczonym terminie Koncesjonariusz ma prawo wstrzymać wszelkie prace budowlane do czasu dostarczenia kopii polisy. W takim przypadku wszelkie wynikające z tego konsekwencje poniesie Koncesjonariusz.

XVI. Wykaz dokumentów, jakie strony umowy koncesji są obowiązane uzyskać lub dostarczyć w celu realizacji umowy

§ 27

1. Koncesjodawca dostarczy Koncesjonariuszowi następujące dokumenty:
 - 1.1. z chwilą podpisania niniejszej umowy:
 - 1.1.1. aktualny wypis z księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy,
 - 1.1.2. inwentaryzację budowlaną budynku kotłowni w wersji papierowej i elektronicznej otwartej np. AutoCAD),
 - 1.1.3. aktualną mapę do celów projektowych w skali 1:500.
 - 1.2. w terminie do 30 dni licząc od dnia podpisania umowy:
 - 1.2.1. decyzję o warunkach zabudowy, na podstawie dokumentów przygotowanych przez Koncesjonariusza,

§ 28

1. Koncesjonariusz dostarczy Koncesjodawcy następujące dokumenty:
 - 1.1. po podpisaniu umowy:
 - 1.1.1. dokumentację projektową w terminie określonym w rozdziale III umowy,
 - 1.1.2. pozwolenie na budowę.
 - 1.2. po uzyskaniu pozwolenia na budowę, a przed przyjęciem placu budowy:
 - 1.2.1. polisę ubezpieczeniową typu Contractors All Risks, o której mowa powyżej,
 - 1.2.2. zabezpieczenie należytego wykonania robót w wysokości 1% wartości netto robót, wynikających z kosztorysu inwestorskiego, w formie określonej w art. 148 ustawy Prawo zamówień publicznych,

XVII. Tryb i warunki rozwiązywania sporów związanych z realizacją umowy koncesji

§ 29

Polubowne rozstrzygnięcie sporów

1. Koncesjodawca i Koncesjonariusz deklarują wolę polubownego rozstrzygnięcia wszelkich sporów powstałych między nimi i wynikających z realizacji niniejszej umowy lub pozostających w pośrednim bądź bezpośrednim związku z umową, na drodze bezpośrednich negocjacji, zgodnie z zasadami określonymi poniżej.
2. Spory będą rozstrzygane każdorazowo przez komisję, której skład będzie wyznaczony wspólnie przez strony umowy. Komisja będzie się składała ze stałej liczby przedstawicieli Koncesjodawcy i Koncesjonariusza, jednakże nie większej niż 3 osoby z każdej ze stron. Komisja nie może składać się z osób, które są bezpośrednio zaangażowane w realizację umowy.
3. W przypadku zaistnienia sporu, każda ze stron przekazuje, po powołaniu Komisji, o której mowa w ust. 2, pisemne stanowisko odnośnie sporu wraz z określeniem sposobu jego rozstrzygnięcia. Kopia pisma musi być przekazana jednocześnie do Komisji i drugiej strony umowy.
4. Komisja ma prawo żądania od każdej ze stron umowy złożenia dodatkowych wyjaśnień lub przedstawienia dodatkowych dokumentów, jeżeli będzie to niezbędne dla prawidłowego wyjaśnienia wszystkich okoliczności mających znaczenie dla rozstrzygnięcia sporu.

5. W ciągu 30 dni Komisja wyda swoją decyzję, co do sposobu rozstrzygnięcia sporu powstałego pomiędzy stronami, która będzie zawierać uzasadnienie. Z dniem wydania decyzji Komisja ulega rozwiązaniu.
6. Każda ze stron niezadowolona z rozstrzygnięcia Komisji może skierować spór na drogę postępowania sądowego. W takim przypadku spory rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Koncesjodawcy.

XVIII. Postanowienia końcowe

§ 30

1. Postanowienia umowy nie mogą być zmienione, ani uzupełnione postanowieniami niekorzystnymi dla Koncesjodawcy, jeżeli zmiana powodowałaby zmianę treści oferty, na podstawie której został wybrany Koncesjonariusz chyba, że konieczność zmiany spowodowana będzie okolicznościami, których nie można było przewidzieć przy zawieraniu umowy.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W przypadku, gdy poszczególne postanowienia niniejszej umowy okażą się bezskuteczne lub niedopuszczalne, pozostałe postanowienia umowy pozostają w mocy. Strony zobowiązują się w wyżej opisanym przypadku zastąpić postanowienia bezskuteczne lub niewykonalne innymi, tak aby jak najpełniej wyrażały one wole Stron tzn. takimi, które Strony uzgodniłyby w przypadku, gdyby wiedziały o bezskuteczności lub niedopuszczalności postanowień zastąpionych.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo o koncesji na roboty budowlane i usługi, Prawo zamówień publicznych, Kodeks cywilny, Prawo budowlane oraz ustawy Prawo autorskie i prawa pokrewne wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw.
5. Adresy do doręczeń tak jak w komparycji.
6. Strony umowy zobowiązują się do niezwłocznego powiadomienia o każdej zmianie adresu lub numeru telefonu.
7. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden egzemplarz dla Koncesjonariusza i dwa egzemplarze dla Koncesjodawcy.

XIX. Załączniki

- Załącznik nr 1 - Specyfikacja techniczna
- Załącznik nr 2 - Wypis z księgi wieczystej
- Załącznik nr 3 - Składniki majątku Koncesjodawcy przekazane Koncesjonariuszowi

KONCESJONARIUSZ

KONCESJODAWCA