

**PROJEKT UMOWY O PARTNERSTWIE PUBLICZNO-PRYWATNYM**  
**nr WIT.2711.8.2012**

zawartej w dniu ..... 2012 roku w Wołowie w związku z wyborem oferty Wykonawcy na realizację zadania pod nazwą „Kompleksowa termomodernizacja budynków oświatowych Gminy Wołów: Zespołu Szkół Publicznych w Lubiążu, Domu Kultury w Lubiążu, Przedszkola Słoneczko w Wołowie” trybie dialogu konkurencyjnego przeprowadzonego na podstawie ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. (t.j.; Dz. U. z 2010 r., Nr 113, poz. 7595, ze zm.) w celu wyłonienia partnera prywatnego na podstawie art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2009 r., Nr 19, poz. 100, ze zm.),

pomiędzy:

Podmiotem publicznym - Gminą Wołów, Rynek – Ratusz, 56-100 Wołów,  
NIP 988 01 77 496, REGON 93 19 35 000, którą reprezentuje:

Dariusz Chmura – Burmistrz Gminy Wołów,

- przy kontrasygnacie Anny Bandoch – Skarbnika Gminy,

zwaną dalej „Zamawiającym”

a

Partnerem prywatnym - .....,

z siedzibą w ..... przy ul. .... zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem ewidencyjnym KRS: ....., kapitał zakładowy ..... zł, NIP .....,

którego reprezentuje .....

zwaną dalej „Wykonawcą”,

- zwanych dalej łącznie Stronami,

o następującej treści:

**§ 1**

**Przedmiot umowy**

1. Przedmiotem umowy jest wykonanie przez Wykonawcę termomodernizacji budynków oświatowych i kulturalnych w Gminie Wołów, tj.:
  - 1) Wołowskiego Ośrodka Kultury – Filia w Lubiążu – obiekt budowlany A,
  - 2) Przedszkola „Słoneczko” w Wołowie – obiekt budowlany B,
  - 3) ZSP w Lubiążu – obiekt budowlany C,oraz realizacja działań modernizacyjnych w zakresie zmniejszenia kosztów energii cieplnej i mediów (tj. energii elektrycznej, opału, gazu) w wymienionych budynkach użyteczności publicznej w celu uzyskania gwarantowanego poziomu oszczędności dla obiektów Zamawiającego.
2. Zamawiający oświadcza, że:
  - 1) posiada prawo do dysponowania nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 na cele budowlane;
  - 2) w obszarze wykonywania przedmiotu umowy nie występuje azbest ani wyroby zawierające azbest.
3. W ramach realizacji przedmiotu umowy, o którym mowa w ust. 1, Wykonawca zobowiązuje się wykonać i sfinansować:
  - 1) roboty budowlane określone niniejszą umową,
  - 2) dokumentację projektową,
  - 3) wdrożenie zintegrowanego systemu zarządzania gospodarką energetyczną i mediami oraz utrzymać inwestycję w okresie umownym, czyli będzie świadczyć usługi zarządzania energią, mediami i wykonanymi ulepszeniami w celu realizacji gwarancji uzyskania efektów energetycznych i przedłużenia wartości użytkowych wykonanych

- ulepszeń przez okres 2013 r. – 2023 r., licząc od dnia następującego po dniu zakończenia robót modernizacyjnych, tj. od 1 października 2013 roku.
3. Szczegółowy zakres przedmiotu umowy określają następujące załączniki stanowiące integralną część niniejszej umowy:
    - 1) Oferta Wykonawcy wraz z harmonogramem – Załącznik nr 1,
    - 2) Program funkcjonalno-użytkowy – Załącznik nr 2,
    - 3) Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia – Załącznik nr 3,
    - 4) Metodologia – Załącznik nr 4.
  4. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot niniejszej umowy z najwyższą starannością, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej, obowiązującymi przepisami i polskimi normami oraz na warunkach wskazanych w ofercie Wykonawcy.
  5. W ramach realizacji niniejszej umowy Wykonawca zobowiązuje się wykonać, dla każdego z wymienionych w ust. 1 budynków oświatowych, roboty budowlane w zakresie wyszczególnionym w programie funkcjonalno – użytkowym.
  6. Wykonawca w całości poniesie nakłady na wykonanie przedmiotu umowy.
  7. Wykonawca oświadcza, że:
    - 1) dysponuje wiedzą i doświadczeniem, a także odpowiednim potencjałem technicznym oraz personelem zdolnym do prawidłowego wykonania przedmiotu niniejszej umowy,
    - 2) znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej umożliwiającej prawidłowe wykonanie przedmiotu niniejszej umowy,
    - 3) nie zalega z opłacaniem podatków i składek na ubezpieczenia zdrowotne i społeczne,
    - 4) nie znajduje się w stanie likwidacji oraz, że nie jest prowadzone wobec niego postępowanie upadłościowe lub naprawcze.

## **§ 2.**

### **Zadania Stron**

1. Realizacja przedmiotu niniejszej umowy jest oparta na podziale zadań i ryzyk pomiędzy Stronami umowy.
2. Do zadań Zamawiającego należy:
  - 1) wprowadzenie i protokolarne przekazanie Wykonawcy każdego obiektu objętego niniejszą umową,
  - 2) zapewnienie na swój koszt nadzoru inwestorskiego,
  - 3) bieżąca kontrola realizacji przedsięwzięcia przez Wykonawcę,
  - 4) odebranie przedmiotu umowy po sprawdzeniu jego należytego wykonania,
  - 5) terminowa zapłata wynagrodzenia za wykonane i odebrane prace przy uzyskaniu gwarantowanego poziomu oszczędności.
3. Wykonawca zobowiązuje się do realizacji przedmiotu umowy za wynagrodzeniem oraz poniesienia w całości wydatków na jego realizację a Zamawiający zobowiązuje się do współdziałania w uzyskaniu gwarantowanych oszczędności energii.
4. Do zadań Wykonawcy należy:
  - 1) zapoznanie się z terenem działań inwestycyjnych,
  - 2) wykonanie przedmiotu niniejszej umowy zgodnie z zatwierdzoną do realizacji dokumentacją techniczną. W przypadku konieczności wprowadzenia zmian do dokumentacji z tytułu jej wad, błędów rachunkowych lub wprowadzenia innych rozwiązań, Wykonawca dokona zmian we własnym zakresie i na własny koszt w terminie uzgodnionym przez Strony i za pisemną zgodą Zamawiającego. Bez uprzedniej zgody Zamawiającego wyrażonej na piśmie wykonywane mogą być jedynie prace niezbędne ze względu na bezpieczeństwo lub konieczność zapobieżenia awarii,
  - 3) przejęcie obiektów od Zamawiającego;
  - 4) zabezpieczenie i wyгородzenie terenu robót;
  - 5) zapewnienie dozoru mienia na terenie robót na własny koszt;

- 6) wykonanie przedmiotu umowy z materiałów odpowiadających wymaganiom określonym w art. 10 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j.; Dz.U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623z późn. zm.); okazanie - na każde żądanie Zamawiającego lub inspektora nadzoru inwestorskiego - certyfikatów zgodności z polską normą lub aprobatą techniczną każdego używanego na budowie wyrobu;
- 7) zapewnienie na własny koszt transportu odpadów do miejsc ich wykorzystania lub utylizacji, łącznie z kosztami utylizacji;
- 8) jako wytwarzającego odpady – do przestrzegania przepisów prawnych wynikających z następujących ustaw: ustawy z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150; z późn. zm.), ustawy z dnia 27.04.2001 r. o odpadach (Dz. U. z 2010 r. Nr 185, poz. 1243; z późn. zm.);
- 9) ponoszenie pełnej odpowiedzialności za stan i przestrzeganie przepisów bhp, ochronę p.poż. i dozór mienia na terenie robót, jak i za wszelkie szkody powstałe w trakcie trwania robót na terenie przyjętym od Zamawiającego lub mających związek z prowadzonymi robotami;
- 10) terminowe wykonanie i przekazanie do eksploatacji przedmiotu umowy oraz oświadczenia, że roboty ukończone przez niego są całkowicie zgodne z umową i odpowiadają potrzebom, dla których są przewidziane według umowy;
- 11) ponoszenie pełnej odpowiedzialności za stosowanie i bezpieczeństwo wszelkich działań prowadzonych na terenie robót i poza nim, a związanych z wykonaniem przedmiotu umowy;
- 12) ponoszenie pełnej odpowiedzialności za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków pracowników i osób trzecich, powstałe w związku z prowadzonymi robotami, w tym także ruchem pojazdów;
- 13) dostarczanie niezbędnych dokumentów potwierdzających parametry techniczne oraz wymagane normy stosowanych materiałów i urządzeń w tym, np. wyników oraz protokołów badań, sprawozdań i prób dotyczących realizowanego przedmiotu niniejszej Umowy;
- 14) zabezpieczenie instalacji, urządzeń i obiektów na terenie robót i w jej bezpośrednim otoczeniu, przed ich zniszczeniem lub uszkodzeniem w trakcie wykonywania robót;
- 15) dbanie o porządek na terenie robót oraz utrzymywanie terenu robót w należytym stanie i porządku oraz w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych;
- 16) uporządkowanie po zakończeniu robót terenu budowy i jej zaplecza, jak również zajętych lub użytkowanych przez Wykonawcę terenów sąsiadujących, w tym dokonania na własny koszt renowacji zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku prowadzonych prac obiektów, fragmentów terenu dróg, nawierzchni lub instalacji;
- 17) kompletowanie w trakcie realizacji robót wszelkiej dokumentacji zgodnie z przepisami ustawy - Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do niej oraz przygotowanie do odbioru końcowego kompletu protokołów niezbędnych przy odbiorze;
- 18) usunięcie wszelkich wad i usterek stwierdzonych przez nadzór inwestorski w trakcie trwania robót w terminie nie dłuższym niż termin technicznie uzasadniony i konieczny do ich usunięcia;
- 19) ponoszenie wyłącznej odpowiedzialności za wszelkie szkody będące następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy, które to szkody Wykonawca zobowiązuje się pokryć w pełnej wysokości;
- 20) ubezpieczenie wykonywanych robót budowlanych - posiadanie polisy ubezpieczeniowej obowiązującej nie później niż od daty podpisania umowy do czasu odbioru końcowego,
- 21) umożliwienie wstępu na teren budowy przedstawicielom Zamawiającego oraz udostępnienie im danych i informacji związanych z niniejszą umową,

22) informowanie o groźbie opóźnienia robót oraz jego przyczynach.

### § 3.

#### Podział ryzyk

1. Wykonawca oświadcza, że w okresie realizacji umowy przejmuje na siebie następujące ryzyka związane z realizacją przedmiotu umowy:
  - 1) ryzyko konstrukcyjne (budowy) – w tym powodujące zmiany kosztów i terminów związanych z realizacją przedmiotu umowy, a w szczególności ryzyko:
    - a) opóźnienia w zakończeniu robót budowlanych,
    - b) niezgodności bądź nieprzestrzegania ustalonych standardów wykonania robót,
    - c) wzrostu kosztów bądź powstaniem dodatkowych a nieprzewidzianych kosztów,
    - d) związane z wpływem czynników zewnętrznych możliwych do przewidzenia,
    - e) wystąpienia nieadekwatnych do celu przedsięwzięcia rozwiązań w dokumentacji projektowej,
    - f) udziału podwykonawców,
    - g) pojawienia się lub zastosowania do realizacji nowych technologii,
    - h) nie osiągnięcia gwarantowanego poziomu oszczędności: ..... % dla energii cieplnej  
i ....% dla energii elektrycznej,
    - i) przewidywalne warunki atmosferyczne.
  - 2) ryzyko dostępności związane z faktycznym stopniem dostępności nakładów na realizację przedsięwzięcia - ryzyka wpływające na koszt, ilość, jakość i terminy dostarczenia nakładów niezbędnych do realizacji przedsięwzięcia, w tym takie, od których będą należeć przyszłe płatności,
  - 3) ryzyko utrzymywania budynków w okresie 2013 r. – 2023 r. i wykonywania usług koniecznych dla podtrzymania zagwarantowanych przez Wykonawcę oszczędności.
2. Zamawiający oświadcza, że w okresie realizacji umowy przyjmuje następujące ryzyka związane z realizacją przedmiotu umowy:
  - 1) ryzyko makroekonomiczne, w szczególności ryzyko zmiany stawek podatku od towarów i usług (VAT) dla czynności utrzymywania obiektów oraz zmiany cen gazu i energii elektrycznej,
  - 2) ryzyko związane ze zmianą sposobu użytkowania obiektów budowlanych objętych przedmiotem umowy lub ich części,
  - 3) ryzyko polityczne oraz ryzyko wystąpienia klęsk żywiołowych.
3. W przypadku osiągnięcia oszczędności wyższych niż wskazane w ust. 1 pkt 1 lit. „h” Strony podzielą pochodzące z tego tytułu przychody stosownie do uzyskanych oszczędności wg proporcji: 75% dla Zamawiającego, 25% dla Wykonawcy.
4. W wypadku zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych objętych umową lub ich części Zamawiający dopuszcza zmianę wysokości gwarantowanych oszczędności za energię cieplną. Zmiana ta nastąpi w formie aneksu do umowy.

### § 4.

#### Uprawnienia kontrolne Zamawiającego

Zamawiającemu przysługuje uprawnienie do bieżącej kontroli przebiegu realizacji przedmiotu niniejszej umowy oraz jej zgodności z postanowieniami umowy a Wykonawca zobowiązuje się udzielić wszelkich wyjaśnień Zamawiającemu.

### § 5.

#### Osoby nadzorujące realizację umowy

1. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić wykonanie i kierowanie robotami objętymi niniejszą umową przez osoby posiadające stosowne kwalifikacje zawodowe i uprawnienia budowlane wymagane powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

2. Zamawiający powołuje koordynatora prac w osobie ....., który będzie koordynować realizację niniejszej umowy.

#### **§ 6.**

#### **Termin realizacji**

1. Termin rozpoczęcia realizacji przedmiotu umowy rozpoczyna się z dniem zawarcia umowy.
2. Termin zakończenia realizacji wszystkich czynności składających się na przedmiot umowy przypada na dzień 30 września 2023 roku.
3. Wykonanie dokumentacji projektowych i robót budowlanych dla wszystkich budynków wyszczególnionych w niniejszej umowie zostanie wykonane do dnia 30 września 2013 r., pod warunkiem przekazania w odpowiednim terminie przez Zamawiającego obiektów do dyspozycji, natomiast utrzymanie budynków realizowane będzie w okresie 2013 r. – 2023 r., po odebraniu robót budowlanych do dnia 30 września 2023 roku.

#### **§ 7.**

#### **Odbiory**

1. Zakończenie robót budowlanych przewidzianych do wykonania w ramach niniejszej Umowy zostanie potwierdzone protokołem odbioru końcowego, dla każdego z obiektów wymienionych w § 1 osobno. Wszelkie odbiory będą dokonywane komisyjnie, tj. przy jednoczesnym udziale przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego stosownie do ust. 2.
2. Zamawiający wyznacza dzień i godzinę odbioru, nie później niż w terminie 7 dni od daty pisemnego zgłoszenia gotowości do odbioru robót dotyczących pojedynczego obiektu lub wszystkich robót budowlanych, o czym niezwłocznie zawiadomi Wykonawcę.
3. Jeżeli odbiór nie został dokonany z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego w terminie przewidzianym w ust. 2, mimo prawidłowego zawiadomienia o gotowości do odbioru przez Wykonawcę, to Wykonawca uprawniony jest do sporządzenia jednostronnego protokołu odbioru, na prawach protokołu podpisanego przez obie Strony.
4. Z czynności odbioru sporządza się protokół, który powinien zawierać ustalenia poczynione w toku odbioru.
5. Jeżeli w toku czynności odbioru stwierdzone zostaną przez Zamawiającego wady, wówczas:
  - 1) jeżeli wady nadają się do usunięcia - Zamawiający może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad, co nie dotyczy wad nieistotnych; wady takie zostaną wskazane w protokole odbioru a Wykonawca usunie je w uzgodnionym przez Strony, odpowiednim terminie. Przez wady nieistotne rozumie się w szczególności wady, które nie uniemożliwiają korzystania z przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - 2) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia i uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem - Zamawiający może żądać wykonania przez Wykonawcę wadliwej części przedmiotu umowy po raz drugi,
  - 3) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia, lecz nie uniemożliwiają korzystania z przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, Zamawiający może żądać obniżenia wynagrodzenia należnego Wykonawcy zgodnie z umową, odpowiednio do utraconej wartości technicznej przedmiotu Umowy.
6. Datą zakończenia wykonania wszystkich robót budowlanych określonych niniejszą umową jest dzień odbioru końcowego ostatniego obiektu bez zastrzeżeń.

## § 8.

### Wynagrodzenie Wykonawcy

1. Za wykonanie przedmiotu umowy określonego w § 1 Strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe brutto Wykonawcy w wysokości ..... zł (słownie: ..... złotych), które obejmuje podatek od towarów i usług (VAT) ....% i jest zgodne z Ofertą Wykonawcy.
2. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1, zależy od uzyskania gwarantowanego poziomu oszczędności, a szczegółowe zasady jego obliczania i rozliczania zostały określone w niniejszym paragrafie.
3. W wypadku nie osiągnięcia gwarantowanych oszczędności w wysokości .... % liczonej zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 4 do niniejszej umowy. W każdym roku dla każdego obiektu z osobna wykonawca zapłaci różnicę pomiędzy wysokością gwarantowanych oszczędności a wysokością oszczędności faktycznie osiągniętych. Różnica zostanie zapłacona w terminie do 30 dni po dokonaniu rozliczenia. W wypadku braku zapłaty, Zamawiający naliczy odsetki ustawowe od niezapłaconej kwoty. Za datę zapłaty uznaje się datę wpływu kwoty na rachunek bankowy.
4. Okres gwarantowanych oszczędności rozpoczyna się po zakończeniu robót budowlanych.
5. Wyliczenie gwarantowanych oszczędności nastąpi najpóźniej do 20-go grudnia w roku bieżącym za okres od 1 listopada roku poprzedniego do 31 października roku bieżącego.
6. Wynagrodzenie ryczałtowe o którym mowa w ust. 1 dzieli się odpowiednio na wykonanie dokumentacji projektowej i roboty budowlane dla każdego z obiektów oraz na utrzymanie każdego z obiektów objętych przedmiotem niniejszej umowy w następującym podziale:

L.p.	Obiekt budowlany	Cena ryczałtowa brutto
<b>A</b>		
1	Wykonanie dokumentacji projektowej i roboty budowlane w terminie do .....	= .....zł
2	Utrzymanie obiektu przez rok = .....zł x ...lat	= .....zł
Suma A:		= .....zł
<b>B</b>		
1	Wykonanie dokumentacji projektowej i roboty budowlane w terminie do .....	= .....zł
2	Utrzymanie obiektu przez rok = .....zł x ...lat	= .....zł
Suma B:		= .....zł
<b>C</b>		
1	Wykonanie dokumentacji projektowej i roboty budowlane w terminie do .....	= .....zł
2	Utrzymanie obiektu przez rok = .....zł x ...lat	= .....zł
Suma C:		= .....zł

7. Zapłata wynagrodzenia za wykonanie dokumentacji projektowej i robót budowlanych jest stała i nastąpi po zrealizowaniu przedmiotu umowy dla każdego z wymienionych w ust. 6 obiektów na podstawie harmonogramu określającego terminy i wysokość płatności. Harmonogram ten określony został przez Wykonawcę na formularzu Oferty.

8. Zapłata wynagrodzenia za utrzymanie obiektów objętych przedmiotem umowy następować będzie raz na kwartał w okresie 2013 r. – 2023 r., od momentu podpisania protokołu odbioru końcowego robót budowlanych dla każdego z obiektów.
9. Wykonawca zobowiązany jest do dokonywania rocznego przeglądu w okresie trwania umowy. Z przeprowadzonego przeglądu Wykonawca przygotuje raport, w którym wskaże zakres wszelkich napraw do wykonania oraz termin ich zrealizowania. Wykonawca dokona tylko tych napraw, które wynikają z zakresu wykonanych przez niego robót budowlanych, natomiast pozostałe naprawy niezwiązane z zakresem zamówienia leżą po stronie zarządcy danego obiektu.
10. Wynagrodzenie ryczałtowe, o którym mowa w ust 1. obejmuje wszystkie koszty związane z realizacją robót budowlanych wyszczególnionych w programie funkcjonalno-użytkowym oraz koszty związane z utrzymaniem budynków przez okres 2013 r. - 2023 r., w tym ryzyka, o których mowa w § 3 Wykonawcy. Niedoszacowanie, pominięcie oraz brak rozpoznania zakresu przedmiotu umowy nie może być podstawą do żądania zmiany wynagrodzenia ryczałtowego określonego w ust. 1.
11. Zamawiający przewiduje możliwość wzrostu wynagrodzenia za utrzymanie obiektów, począwszy od stycznia 2014 roku, jednak nie częściej niż raz w roku i nie więcej niż o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych prognozowany przy opracowywaniu projektu ustawy budżetowej na następny rok, na pisemny wniosek Wykonawcy złożony najpóźniej do 15 grudnia roku poprzedzającego wzrost wynagrodzenia.
12. Zatwierdzony protokół odbioru będzie podstawą do uznania robót za należycie zrealizowane i podstawą do przyszłego rozliczenia się z Wykonawcą.
13. Płatności będą dokonywane przelewem na wskazany przez Wykonawcę na fakturze VAT rachunek bankowy, w terminach i wysokościach określonych w harmonogramie płatności.
14. Za nieterminowe płatności faktur Wykonawca ma prawo naliczyć odsetki ustawowe.

## **§ 9.**

### **Gwarancja**

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na wykonany przedmiot umowy, w tym na zastosowane materiały, robociznę, zainstalowane urządzenia na okres 36 miesięcy od dnia odbioru końcowego robót dla każdego obiektu z osobna.
2. W okresie gwarancji Wykonawca zobowiązuje się do bezpłatnego usunięcia wad i usterek w terminie 14 dni, licząc od daty zgłoszenia usterki lub wady przez Zamawiającego.
3. Strony mogą uzgodnić inny termin usunięcia wad i usterek na uzasadniony wniosek Wykonawcy.
4. Sposób usunięcia wad lub usterek, w tym ustalenie, czy nastąpi to przez dokonanie odpowiedniej naprawy, czy przez wymianę danego elementu na nowy, określa – według własnego wyboru – Wykonawca.
5. Usunięcie wad lub usterek będzie każdorazowo potwierdzone protokołem podpisanym przez Strony.
6. Jeżeli w wykonaniu swoich obowiązków Wykonawca dostarczył Zamawiającemu zamiast rzeczy wadliwej rzecz wolną od wad albo dokonał istotnych napraw rzeczy objętej gwarancją, termin gwarancji biegnie na nowo od chwili dostarczenia rzeczy wolnej od wad lub zwrócenia rzeczy naprawionej. Zapis ten stosuje się do wymian częściowych. W innych wypadkach termin gwarancji ulega przedłużeniu o czas, w ciągu którego wskutek wady rzeczy objętej gwarancją Zamawiający nie mógł z niej korzystać
7. Niezależnie od wymian i napraw wad lub usterek okres gwarancji wygasa najpóźniej w terminie 65 miesięcy, licząc od daty rozpoczęcia biegu.
8. Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za wady lub usterki:
  - 1) wynikające z naturalnego zużycia,

- 2) spowodowane przez Zamawiającego lub osoby trzecie, za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności,
- 3) spowodowane niewłaściwą eksploatacją lub obsługą niezgodną z instrukcjami eksploatacyjnymi lub wymaganiami producenta,
- 4) spowodowane uszkodzeniami mechanicznymi,
- 5) spowodowane czynnikami zewnętrznymi, w tym zabrudzeniem wskutek eksploatacji, zmianami napięcia w sieci publicznej przekraczającymi dopuszczalną normę, zagnieżdzeniem się owadów lub drobnoustrojów w tym grzybów, itp.,
- 6) spowodowane używaniem niewłaściwych materiałów/ środków eksploatacyjnych,
- 7) powstałe na skutek wprowadzenia przeróbek, modernizacji lub napraw bez zgody Wykonawcy, albo za zgodą Wykonawcy, lecz przez podmioty nie posiadające autoryzacji producenta lub jego przedstawiciela, w tym nie posiadające odpowiednich certyfikatów, lub z użyciem materiałów lub urządzeń nie posiadających odpowiednich certyfikatów lub dopuszczeń ze strony producenta; w przypadku jeśli ujawnione zostaną wyżej opisane przeróbki, modernizacje lub naprawy, a także w razie stwierdzenia naruszenia lub usunięcia plomb założonych przez Wykonawcę na urządzenia objęte przedmiotem Umowy, niniejsza gwarancja wygasa.

## **§ 10.**

### **Kary umowne**

1. Strony postanawiają, że obowiązują je niżej wymienione kary umowne. Kary te będą naliczane w następujących przypadkach i wysokościach:
  - 1) w przypadku niewykonania robót budowlanych w terminie, o którym mowa w § 6 ust. 3 Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę za każdy dzień opóźnienia w wysokości
    - a) Wołowski Ośrodek Kultury – Filia w Lubiążu – w wysokości 0,2% wartości brutto umowy;
    - b) Przedszkole „Słoneczko” w Wołowie - w wysokości 0,2% wartości brutto umowy,
    - c) ZSP w Lubiążu – w wysokości 0,2% wartości brutto umowy;
  - 2) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych podczas odbioru lub w ciągu udzielonej gwarancji Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę za każdy dzień opóźnienia w wysokości:
    - a) Wołowski Ośrodek Kultury – Filia w Lubiążu – w wysokości 0,5 % wartości brutto określonej wady lub usterki;
    - b) Przedszkole „Słoneczko” w Wołowie - w wysokości 0,5 % wartości brutto określonej wady lub usterki;
    - c) ZSP w Lubiążu – w wysokości 0,5 % wartości brutto określonej wady lub usterki.
2. Za niewywiązywanie się z obowiązku utrzymania budynków w okresie 2013 r. – 2023 r. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę w wysokości 2% rocznego wynagrodzenia brutto określonego w § 8 ust. 6 pkt 2, za każdorazowe stwierdzenie braku realizacji tej usługi stwierdzone przez Zamawiającego.
3. W wypadku nie otrzymania gwarantowanego poziomu oszczędności w zużyciu energii elektrycznej w obiekcie – Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę w wysokości:
  - 1) Wołowski Ośrodek Kultury – Filia w Lubiążu – w wysokości 0,5% wartości brutto umowy,
  - 2) Przedszkole „Słoneczko” w Wołowie w wysokości 0,5% wartości brutto umowy,
  - 3) ZSP w Lubiążu – w wysokości 0,5% wartości brutto umowy;
4. W wypadku nie otrzymania gwarantowanego poziomu oszczędności w zużyciu energii cieplnej w obiekcie – Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę w wysokości:
  - 1) Wołowski Ośrodek Kultury – Filia w Lubiążu – w wysokości 0,5% wartości brutto umowy,



- 2) Przedszkole „Słoneczko” w Wołowie w wysokości 0,5% wartości brutto umowy,
- 3) ZSP w Lubiążu – w wysokości 0,5% wartości brutto umowy.
5. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną za odstąpienie od umowy z przyczyn zawinionych przez Wykonawcę - w wysokości 20% wynagrodzenia brutto określonego w § 8 ust. 1.
6. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną za odstąpienie od umowy z przyczyn zawinionych przez Zamawiającego - w wysokości 20% wynagrodzenia brutto określonego w § 8 ust. 1, z wyjątkiem sytuacji określonych w § 12 ust. 1.
7. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania na zasadach ogólnych, o ile wartość faktycznie poniesionych szkód przekracza wysokość kar umownych.
8. Łączny limit kar umownych jakie Zamawiający może naliczyć Wykonawcy na podstawie niniejszej Umowy, nie może przekroczyć 40 % wynagrodzenia Wykonawcy netto, o którym mowa w § 8 ust. 1.
9. Łączna odpowiedzialność odszkodowawcza Wykonawcy będąca w związku lub wynikająca z niniejszej Umowy, niezależnie od podstawy prawnej dochodzonego roszczenia, ograniczona jest do wartości 50% netto wynagrodzenia Wykonawcy określonego w § 8 ust.1 Umowy łącznie za wszystkie zdarzenia.

## **§ 11**

### **Zabezpieczenie należytego wykonania umowy**

1. Wykonawca oświadcza, że przed zawarciem umowy wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 2 % ceny ofertowej przedstawionej przez Wykonawcę, tj. .... zł (słownie: ..... złotych) w formie .....
2. Zabezpieczenie będzie służyć pokryciu szkód w przypadku nienależytego lub niewykonania przedmiotu niniejszej umowy.
3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostanie zwrócone Wykonawcy w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego bez zastrzeżeń. Zamawiający wstrzyma się ze zwrotem części zabezpieczenia należytego wykonania umowy w przypadku, kiedy Wykonawca nie usunął w terminie stwierdzonych wad.
4. Zabezpieczenie jest zwracane w kwocie nominalnej, bez naliczania odsetek.

## **§ 12.**

### **Odstąpienie od umowy**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy gdy:
  - 1) Wykonawca przerwał realizację przedmiotu umowy z przyczyn, za które on odpowiada i przerwa ta trwa dłużej niż 30 dni,
  - 2) wystąpi istotna zmiana okoliczności powodująca, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy – odstąpienie od umowy w tym przypadku może nastąpić w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. W takim wypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy.
2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy gdy:
  - 1) Zamawiający uchyla się od odebrania robót budowlanych mimo, iż zostały wykonane w sposób należyty, lub nie przekazuje w terminie wskazanym w umowie wymaganych frontów robót,
  - 2) Zamawiający opóźnia się z zapłatą należnego wynagrodzenia co najmniej 30 dni ponad termin płatności wynikający z umowy.
3. Odstąpienie od umowy, o którym mowa w ust. 1 i 2 winno nastąpić w formie pisemnej, pod rygorem nieważności takiego oświadczenia.
4. W wypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze Stron, Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki:

- 1) Wykonawca zabezpieczy przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej strony, z której to winy nastąpiło odstąpienie od umowy,
- 2) Wykonawca zgłosi do Zamawiającego odbiór robót przerwanych;
- 3) Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku wraz z zestawieniem wartości wykonanych robót według stanu na dzień odstąpienia; protokół inwentaryzacji robót w toku stanowić będzie podstawę do wystawienia faktury VAT przez Wykonawcę,
- 4) Zamawiający obowiązany jest do dokonania odbioru robót przerwanych oraz przejęcia od Wykonawcy terenu robót w terminie 10 dni od daty odstąpienia oraz do zapłaty wynagrodzenia za roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia.

### **§ 13.**

#### **Postanowienia końcowe**

1. Zamawiający przewiduje możliwość istotnej zmiany Umowy bądź jej uzupełnienia, tj. w zakresie wysokości wynagrodzenia oraz terminu zakończenia w zakresie wynikającym z niniejszej umowy, a także w przypadku zwiększenia zakresu robót na wyraźne żądanie Zamawiającego.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Wszystkie ewentualne kwestie sporne powstałe na tle wykonania niniejszej umowy Strony rozstrzygać będą polubownie. W przypadku nie dojścia do porozumienia wszelkie spory, mogące wyniknąć z tytułu niniejszej umowy, będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy ustaw:
  - 1) ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz.U. z 2009 r. Nr 19, poz. 100),
  - 2) ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity; Dz.U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759; z późn. zm.),
  - 3) ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity; Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz.1623; z późn. zm.),
  - 4) ustawy z dnia 23.04.1964 r. - kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93; z późn. zm.),
5. Integralną częścią Umowy stanowią jej załączniki. W razie sprzeczności między treścią Umowy o jej załącznikami pierwszeństwo mają postanowienia Umowy a następnie załączników. Następujące załączniki stanowią integralną część Umowy:
  - 1) Załącznik nr 1 – Oferta Wykonawcy wraz z harmonogramem,
  - 2) Załącznik nr 2 – Program funkcjonalno-użytkowy,
  - 3) Załącznik nr 3 – SIWZ,
  - 4) Załącznik nr 4 - Metodologia
6. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa egzemplarze otrzymuje Zamawiając a jeden egzemplarz Wykonawca.
7. Umowę odczytano, przyjęto i podpisano.

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**