## **wzorcowE istotnE postanowieNIA umów (IPU) typu ESCO z gwarancjami oszczędności energii**

## **1.1. Umowy gwarantowanych oszczędności energii (EPC – Energy Performance Contracting)**

Zgodnie z umową wzorcową EPC, wykonawca (firma ESCO) zobowiązuje się do wdrożenia określonych środków poprawy efektywności energetycznej mających na celu obniżenie kosztów zużycia energii (w tym energii cieplnej, gazu, wody itp.) przez określone budynki lub instalacje. Jednocześnie ryzyko gospodarcze związane z osiągnięciem takiej redukcji powinno obciążać wykonawcę. Zwrot wszelkich nakładów kapitałowych poniesionych przez wykonawcę powinien być dokonywany z udziału wykonawcy w oszczędnościach wygenerowanych po stronie beneficjenta w wyniku zawarcia tej umowy. Jeżeli gwarantowany poziom oszczędności nie zostałby osiągnięty, wynagrodzenie wykonawcy uległoby obniżeniu o kwotę odszkodowania należnego beneficjentowi.

**Środki poprawy efektywności energetycznej**

Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (Dz. U. 2016, poz. 831) nakłada na jednostki sektora publicznego obowiązek stosowania określonych w ustawie środków poprawy efektywności energetycznej przy realizacji swoich zadań. Środki poprawy efektywności energetycznej określono w art. 6 ust. 2 ww. ustawy. Informacje o instrumentach służących finansowaniu środków poprawy efektywności energetycznej oraz sposobie ich pozyskiwania oraz wytyczne dotyczące sposobu uwzględniania kryterium efektywności energetycznej w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, zamieszczone są w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Energii.

##### Istotne postanowienia umowy EPC w oparciu o wzorcową umowę KAPE S.A.

**Przedmiot i cel umowy EPC**

Każda umowa EPC powinna zawierać zapis określający przedmiot i cel umowy. Dlatego też powinna stanowić, że firma ESCO zobowiązuje się do wdrożenia określonych środków poprawy efektywności energetycznej, które umożliwią beneficjentowi osiągnięcie określonego poziomu tej poprawy.

**Okres obowiązywania umowy EPC**

Umowa EPC powinna wyraźnie określać okres obowiązywania umowy. Okres ten powinien uwzględniać czas potrzebny firmie ESCO na wdrożenie środków poprawy efektywności energetycznej (tzn. okres wdrożenia/budowy) oraz czas potrzebny na zastosowanie środków poprawy efektywności energetycznej w warunkach eksploatacyjnych (tzn. okres eksploatacji).

**Wdrożenie środków poprawy efektywności energetycznej**

Umowa EPC powinna określać prawa i obowiązki każdej ze stron w okresie wdrożenia. Firma ESCO powinna być zobowiązana do wykonania prac projektowych i budowlanych w wyznaczonym terminie oraz zgodnie z ustalonymi kryteriami jakościowymi i ilościowymi. Ponadto firma ESCO powinna być odpowiedzialna za uzyskanie wszelkich zezwoleń i uzgodnień koniecznych do rozpoczęcia robót budowlanych. W okresie wdrożenia, beneficjent powinien zapewnić firmie ESCO prawo do korzystania z gruntów, budynków i obiektów, w których mają zostać zastosowane przedsięwzięcia służące poprawie efektywności energetycznej. Powinien również udzielić jej wsparcia w procesie uzyskania wymaganych zezwoleń i uzgodnień.

Beneficjent powinien posiadać uprawnienia w zakresie wystarczającym do monitorowania procesu projektowania i budowy. Skutki wszelkich opóźnień i przekroczeń kosztów, o ile takie opóźnienia lub przekroczenia kosztów nie wynikają bezpośrednio z przyczyn leżących po stronie beneficjenta powinny obciążać firmę ESCO.

W okresie wdrożenia beneficjent nie powinien dokonywać na rzecz firmy ESCO jakichkolwiek płatności. Firma ESCO powinna finansować prace projektowe i budowlane z własnych środków (finansowanie własne) lub ze środków osób trzecich (finansowanie długiem).

Okres wdrożenia zakończy się z chwilą zainstalowania wszystkich przedsięwzięć służących poprawie efektywności energetycznej oraz osiągnięcia uzgodnionej poprawy efektywności energetycznej.

**Zastosowanie środków poprawy efektywności energetycznej w warunkach eksploatacyjnych**

Umowa EPC określa prawa i obowiązki każdej ze stron w okresie eksploatacji. Firma ESCO powinna być zobowiązana do utrzymania uzgodnionego poziomu poprawy efektywności energetycznej w okresie eksploatacji. Beneficjent powinien dysponować wystarczającymi prawami kontrolno-nadzorczymi pozwalającymi na zweryfikowanie, czy uzgodniony poziom poprawy efektywności energetycznej jest utrzymywany.

W zależności od rodzaju przedsięwzięcia, umowa EPC powinna również wyraźnie uwzględniać następstwa wszelkich czynników zewnętrznych mających wpływ na funkcjonowanie środków poprawy efektywności energetycznej (np. warunków pogodowych).

**Mechanizm płatności**

Postanowienia regulujące wynagrodzenie należne firmie ESCO stanowią kluczowe zapisy z punktu widzenia państwowego długu publicznego. W okresie realizacji inwestycji, firmie ESCO nie powinno przysługiwać jakiekolwiek wynagrodzenie ze strony beneficjenta. Dopiero po zakończeniu okresu wdrożenia i osiągnięciu określonego poziomu poprawy efektywności energetycznej beneficjentowi przysługuje umowne wynagrodzenie płatne w uzgodnionym okresie. Wysokość wynagrodzenia powinna zależeć od uzyskania i utrzymania uzgodnionego poziomu poprawy efektywności energetycznej oraz spełnienia określonych kryteriów jakościowych. Nie osiągnięcie planowanego poziomu oszczędności w danym okresie bądź niespełnienie kryteriów jakościowych powinno skutkować proporcjonalnym obniżeniem wynagrodzenia.

**Niewykonanie lub niewłaściwe wykonanie zobowiązań przez beneficjenta oraz wniosek o zmianę**

Umowa EPC powinna również określać skutki nie wywiązania się lub niewłaściwego wywiązania się   
ze zobowiązań oraz ewentualnych zmian w zakresie projektu przez beneficjenta. Nie powinno to mieć niekorzystnego wpływu na firmę ESCO w zakresie np. jej zobowiązania do ukończenia prac projektowych i budowlanych w wyznaczonym terminie, jego wynagrodzenia lub prawa do wynagrodzenia.

**Siła wyższa i zmiana przepisów prawa**

Istnieje możliwość wystąpienia określonych czynników, które mogą mieć wpływ na wykonanie umowy EPC przez strony. W związku z tym umowa EPC powinna w wyraźny sposób określać skutki wystąpienia wszelkich zdarzeń o charakterze siły wyższej, a w szczególności ich wpływ na wynagrodzenie należne firmie ESCO oraz prawo do rozwiązania umowy.

Ponadto umowa powinna określać następstwa zmiany prawa, które mogłyby mieć istotny wpływ   
na jej wykonywanie przez firmę ESCO.

**Ubezpieczenie**

Umowa EPC powinna wyraźnie wskazywać stronę odpowiedzialną za ubezpieczenie środków poprawy efektywności energetycznej oraz stronę uprawnioną do otrzymywania świadczeń ubezpieczeniowych, a także określać przeznaczenie środków uzyskanych z ubezpieczenia.

**Przejście własności środków poprawy efektywności energetycznej**

Umowa EPC powinna również wyjaśniać, co stałoby się ze środkami poprawy efektywności energetycznej z chwilą rozwiązania umowy, tzn. czy ich własność podlegałaby przeniesieniu na beneficjenta, czy też na firmę ESCO.

**Postanowienia dotyczące rozwiązania umowy i płatności z tytułu rozwiązania**

Umowa EPC powinna zawierać postanowienia dotyczące rozwiązania umowy. Ze względu na fakt, że są to umowy długoterminowe, może wystąpić szereg sytuacji, w których jedna ze stron nie wykona swoich zobowiązań umownych lub wykona je w sposób nieprawidłowy. W takiej sytuacji, po upływie terminów wyznaczonych na naprawienie powstałych uchybień, druga strona powinna mieć prawo do rozwiązania umowy. Ponadto, jej rozwiązanie może być konieczne w przypadku wystąpienia siły wyższej i niemożności dalszej realizacji przedsięwzięcia.

W przypadku rozwiązania umowy EPC, wykonawca powinien przedstawić wyliczenie kwoty płatności należnej mu z tytułu jej rozwiązania.

**Rozwiązywanie sporów**

Umowa EPC może przewidywać pozasądowy tryb rozwiązywania sporów, szczególnie w odniesieniu do różnego rodzaju kwestii technicznych, które mogą wyniknąć w okresie jej obowiązywania. Rozwiązywanie sporów w tym trybie może następować z udziałem eksperta (lub zespołu ekspertów) powołanego w tym celu. Istotnym zagadnieniem jest także, świadome określenie lokalizacji sądu właściwego do rozpatrywania ewentualnych sporów.

**Postanowienia różne**

Istnieje szereg innych postanowień, które mogłyby znaleźć się w umowie EPC. Należą do nich   
m.in. zapisy o prawie właściwym, sposobie przekazywania zawiadomień, przeniesieniu praw własności intelektualnej, zapłacie podatków, oświadczenia i zapewnienia obchodzeniu   
się z informacjami poufnymi, itp.

Wzór istotnych postanowień umowy EPC przedstawiono pod koniec niniejszego materiału.

## 1.2. Umowy gwarantowanych dostaw energii (EDC – Energy Delivery Contracting)

Umowy z gwarancjami dostaw energii (EDC) zasadniczo różnią się od umów gwarantowanych oszczędności energii (EPC) celem umowy.

Umowy EDC odnoszą się do eksploatacji źródeł energii (ciepła i energii elektrycznej) na własne ryzyko wykonawcy, w oparciu o umowy długoterminowe. W praktyce mamy do czynienia   
z inwestycjami polegającymi na zainstalowaniu (wybudowaniu) nowych źródeł energii, wymianie (modernizacji) istniejących źródeł energii, rozbudowie istniejących źródeł energii.

W tym typie umowy do zadań wykonawcy należą: finansowanie, planowanie oraz budowa   
lub przejęcie źródła wytwarzania energii, zarządzanie eksploatacją, w szczególności konserwacja   
i eksploatacja, zakup paliwa oraz sprzedaż energii użytecznej.

Na wynagrodzenie za usługi dla wykonawcy składają się płatności za dostarczoną energię użyteczną.

Należy pamiętać, że w przypadku umów EDC bazowe zużycie i koszty energii nie są niezbędne   
do zawarcia umowy, są natomiast bardzo istotne z punktu widzenia oceny i kwalifikacji ofert.

Ważne jest również to, iż istnieją różne modele i warianty umów o dostawy energii, różniące się warunkami umowy lub sposobem organizacji (np. dostawa energii oraz sposób zarządzania obiektem, dostawa ciepła oraz renowacja istniejących obiektów i budynków itp.). W celu wyboru optymalnego rozwiązania, ich stosowalność należy sprawdzać porównując je z kosztami działań we własnym zakresie.

Przedmiotem umowy w proponowanym wzorcowym wariancie jest dostawa energii z jednoczesnym wybudowaniem/rozbudowaniem/zmodernizowaniem źródła energii.

Istotą umów o dostawę w omawianych wariantach jest przekazanie obiektu (w przypadku rozbudowy bądź modernizacji) albo przekazanie działki pod budowę (w przypadku budowy źródła energii).

Zamawiający powinien w Istotnych Postanowieniach Umowy (IPU) uwzględnić formułę prawną przekazania obiektu i/lub działki przy uwzględnieniu przepisów szczególnych związanych   
z jego statusem i rodzajem działalności.

Zamawiający powinien uwzględnić konieczność zawarcia odrębnej umowy dotyczącej przeniesienia własności (przekazania) obiektu, działki lub lokalu na rzecz wykonawcy (np. konieczność zachowania formy aktu notarialnego w przypadku umów przenoszących własność nieruchomości   
na wykonawcę).

W zależności od formy przekazania obiektu, zamawiający powinien w Istotnych Postanowieniach Umowy opisać zarówno kwestie własności obiektu, instalacji i urządzeń, jak również określić granice własności wykonawcy.

W przypadku przeniesienia własności obiektu na wykonawcę zapisy niniejszego paragrafu mogą brzmieć następująco:

1. Wszystkie instalacje zasilające źródło energii, jak również służące do dostawy ciepła, łącznie   
   z wszystkimi urządzeniami kontrolno-pomiarowymi i regulacyjnymi znajdujące się w obrębie pomieszczeń źródła energii, jak również obiekt źródła energii, stanowią własność wykonawcy.
2. Wszystkie urządzenia służące do wytworzenia energii cieplnej łącznie z urządzeniami pomocniczymi, jak również instalacja odprowadzania spalin i ciągi kominowe, są własnością wykonawcy. Eksploatacja, konserwacja i wszystkie prace remontowe będą realizowane   
   przez wykonawcę.
3. Ubezpieczenia budynku źródła energii dokona wykonawca.
4. Granicą własności źródła energii są kołnierze zaworów odcinających po stronie sieci zamawiającego. Granice własności przedstawione zostały w odpowiednim załączniku.
5. Zamawiający gwarantuje prawo dostępu do przyłączy ciepłowniczych. W przypadku   
   nieudostępnienia wykonawcy dostępu do przyłączy ciepłowniczych, przysługuje mu prawo odszkodowania za poniesione straty.
6. Urządzenia pomiaru dostawy ciepła w pomieszczeniach przyłączy ciepłowniczych będą przez wykonawcę konserwowane i eksploatowane, a w razie potrzeby wymienione na jego koszt. Urządzenia te stanowią własność wykonawcy, o ile zostały przez niego zainstalowane.

Zamawiający powinien dokonać stosownych modyfikacji powyższych proponowanych zapisów, regulujących konkretny stan faktyczny (np. dostawa wody i odbiór ścieków).

##### Tryb udzielenia zamówienia w przypadku umów EPC i EDC

W świetle przepisów ustawy Prawo Zamówień Publicznych (PZP), najwłaściwszym sposobem udzielenia zamówienia na wykonanie inwestycji w systemie ESCO, zarówno w przypadku umów EPC jak i EDC, wydaje się być tryb negocjacji z ogłoszeniem, opisanym przez ustawę PZP w art. 54-60,   
w którym po publicznym ogłoszeniu o zamówieniu, zamawiający zaprasza wykonawców dopuszczonych do udziału w postępowaniu do składania ofert wstępnych niezawierających ceny, prowadzi z nimi negocjacje, a następnie zaprasza ich do składania ofert.

Jest to kilkuetapowy tryb postępowania:

* zamawiający publikuje ogłoszenie o postępowaniu,
* wykonawcy składają wnioski o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, na podstawie których zamawiający kwalifikuje określoną ich liczbę do dalszego udziału w postępowaniu,
* zaproszenie wykonawców dopuszczonych do udziału w postępowaniu do składania ofert wstępnych niezawierających ceny,
* zamawiający i wykonawcy prowadzą negocjacje (które nie mogą dotyczyć ceny za wykonanie zamówienia),
* zaproszenie do składania ofert (zamawiający może zmienić niektóre warunki realizacji przedmiotu zamówienia).

Tryb ten gwarantuje z jednej strony powszechną dostępność do zamówienia (zasada ogłaszania   
o postępowaniu), z drugiej zaś strony umożliwia przeprowadzenie z zaproszonymi do postępowania wykonawcami negocjacji dotyczących przedmiotu i szczegółowych warunków zawieranej umowy.

Zgodnie z art. 59 ustawy Prawo Zamówień Publicznych po zakończeniu negocjacji zamawiający może doprecyzować lub uzupełnić Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ) w zakresie,   
w jakim była ona przedmiotem negocjacji. Modyfikacje te nie mogą jednak prowadzić do istotnej zmiany przedmiotu zamówienia lub pierwotnych warunków zamówienia. Przedmiotem negocjacji powinna być także cała treść przyszłej umowy.

## 1.3. Lista i zawartość podstawowych załączników technicznych do Istotnych Postanowień Umowy (IPU)

Załączniki techniczne stanowią integralną część umów EPC i EDC. Załączniki techniczne prezentowane są oferentom jeszcze na etapie postępowania przetargowego. Na podstawie załączników technicznych, oferenci mają możliwość przeprowadzenia wstępnej analizy energetycznej (wstępne sprawdzenie możliwości zawarcia umowy) oraz sporządzenia w oparciu o nie oferty na usługi w ramach umowy o poprawę efektywności energetycznej.

##### Lista obiektów i dane o budynku

Aby scharakteryzować istniejący stan budynków, do dokumentów przetargowych, oprócz listy obiektów, dołącza się również formularze danych dla każdego budynku. Dane wprowadzone przez zamawiającego stanowią podstawę oferty. Wykonawca musi zweryfikować i uzupełnić dane na etapie wstępnej analizy i wykorzystać formularze danych jako listę sprawdzającą. Wykonawca swoim podpisem potwierdza, że dane zawarte w formularzach danych są pełne i dokładne oraz, że standardy komfortu określone przez zamawiającego zostały przyjęte za obowiązujące.

W przypadku niektórych pojedynczych obiektów standardowych, takich jak szkoły i żłobki lub budynków złożonych, takich jak szpitale, wskazane jest korzystanie ze standardowych formularzy lub sformalizowanie procedur wypełniania i potwierdzania formularzy.

##### Upoważnienia

Załącznik ten określa osoby upoważnione do realizacji projektu ze strony zarówno zamawiającego jak i wykonawcy.

##### Zakresy realizacji prac budowlanych i instalacyjnych

Dane zawarte w załączniku określającym zakres i warunki realizacji prac budowlanych, montażowych czy też instalacyjnych w ramach umowy muszą być zgodne ze specyfikacją zamieszczoną w ofercie przetargowej. W załączniku tym powinny zostać określone zasady zakończenia prac   
i przeprowadzenia kontroli odbiorczej. Załącznik powinien również określać miejsce realizacji i termin rozpoczęcia prac oraz opcjonalnie termin zakończenia, dostawy lub przekazania. Ponadto powinna zostać określona niezbędna dokumentacja, którą otrzyma zamawiający po zakończeniu realizacji usług oraz zasady działania w zakresie szkoleń i podnoszenia kwalifikacji pracowników zamawiającego.

##### Rozwiązania obowiązkowe

Zadania obowiązkowe określone przez zamawiającego mogą dotyczyć na przykład przejścia na inne źródła energii w wybranych budynkach, modernizacji istniejących kotłowni, modernizacji systemów przesyłu i dystrybucji (np. modernizacja rurociągów i wymiana kaloryferów) lub połączenia inwestycji w instalacje z działaniami w zakresie modernizacji samego budynku (np. wymiana okien, termoizolacja).

##### Struktura inwestycji i lista produktów

Załącznik określający strukturę inwestycji i listę produktów powinien zawierać przede wszystkim oświadczenie wykonawcy, że w przypadku otrzymania zlecenia, przedsięwzięcie zostanie wykonane zgodnie z zaproponowaną przez wykonawcę strukturą inwestycji.

Wykonawca oświadcza również, że w przypadku realizacji poszczególnych elementów inwestycji, będzie korzystać z określonych produktów i producentów. Wykonawca przy realizacji umowy może również korzystać z produktów innych wytwórców wyłącznie, jeżeli są one tej samej jakości, również pod względem dostępności części zamiennych oraz kosztów konserwacji, a także pod warunkiem uzyskania zgody zamawiającego.

##### Referencyjne koszty energii i instrukcje obliczeniowe do potwierdzenia uzyskania gwarancji oszczędności energii i kosztów

Na etapie przygotowania projektu zamawiający określa referencyjne koszty energii dla danego okresu. Dane te stanowią podstawę oferty i są wykorzystywane przez wykonawcę do ustalenia gwarancji oszczędności kosztów, na jaką chce zawrzeć umowę.

W wyjątkowych przypadkach, w okresie ważności umowy mogą wystąpić znaczne odchylenia kosztów energii, np. w związku ze stałą zmianą sposobu użytkowania lub częściowymi wyłączeniami obiektu objętego umową. W takich przypadkach partnerzy umowy muszą uzgodnić zmianęreferencyjnych kosztów energii.

[WZÓR ISTOTNYCH POSTANOWIEŃ UMOWY W SPRAWIE GWARANTOWANYCH OSZCZĘDNOŚCI ENERGII I INNYCH MEDIÓW](#_Toc355868334)

*Niniejsze Istotne Postanowienia Umowy dotyczą najistotniejszych elementów uwzględniających specyfikę umów w sprawie gwarantowanych oszczędności energii i ewentualnie innych mediów, jeżeli umowa obejmuje je swoim zakresem.*

*Strony zobowiązane są do wprowadzenia Istotnych Postanowień Umowy (IPU) do treści umowy zawieranej po przeprowadzeniu postępowania przetargowego. Tak więc IPU nie są umową jako taką   
i ostateczne sporządzenie umowy wymaga wprowadzenia szeregu zapisów wynikających z przepisów odrębnych, jak np. ustawa Prawo Zamówień Publicznych.*

*Oprócz IPU zawartych w SIWZ do treści umowy ostatecznej winny zostać wprowadzone standardowe zapisy regulujące przebieg i zasady realizacji procesów budowlanych bądź uszczegóławiające sposób wykonywania usług przez wykonawcę (w zależności od szczegółów opisu przedmiotu zamówienia   
i stanu faktycznego). Podobne dotyczy szczegółowych załączników technicznych regulujących kwestię określenia bazowego zużycia energii w roku standardowym oraz przeliczania rzeczywistego zużycia energii na warunki roku standardowego.*

*Wzór zawiera jedynie listę i układ podstawowych zapisów i wymaga każdorazowo uzupełnienia   
w ramach współpracy prawnika i inżyniera przygotowującego inwestycję do przetargu.*

*Za ostateczną formę i treść IPU oraz umowy odpowiedzialność ponosi pracownik służb prawnych ogłaszającego przetarg, który działa w porozumieniu z jego służbami inżynierskimi.*

**Preambuła**

1. Przedmiotem umowy jest zobowiązanie wykonawcy, do przeprowadzenia na rzecz zamawiającego, działań mających na celu obniżenie ponoszonych przez zamawiającego kosztów zużycia energii i innych mediów w objętych Umową obiektach o zagwarantowaną przez wykonawcę wielkość, poprzez wdrożenie rozwiązań obniżających zużycie energii i innych mediów i podjęcie przez wykonawcę w tym zakresie pełnej odpowiedzialności za osiągnięcie efekty ekonomicznego.
2. W kontekście powyższego przejęcie odpowiedzialności przez wykonawcę oznacza,   
   że gwarantuje on, że jego inwestycje (rozwiązania obniżające zużycie energii i innych mediów) zostaną w pełni spłacone jego określonym w Umowie udziałem w oszczędnościach   
   (§ 9 Umowy), w związku z czym zamawiający nie musi inwestować ani pozyskiwać środków   
   w związku z realizacją działań.
3. W przypadku nie uzyskania gwarantowanej obniżki kosztów, wykonawca zobowiązany będzie do zapłacenia zamawiającemu odszkodowania w wysokości równej kwocie, która zostałaby zaoszczędzona, gdyby rzeczywiście uzyskano obniżenie kosztów.
4. Wykonawcy stworzono możliwość:
5. gruntownego zbadania obiektu objętego Umową,
6. pozyskania lub weryfikacji określonych **w Załączniku …** danych dotyczących wszystkich części (instalacji, urządzeń) obiektów objętych Umową,
7. zapoznania się z wynikami analiz bazowego zużycia i kosztów energii obiektów objętych umową, stanowiącymi **Załączniki …** do SIWZ,
8. zweryfikowania danych dotyczących bazowego zużycia i kosztów energii i innych mediów określonych w **Załączniku …,** dla obiektów objętych umową,
9. Wykonawca, po przeprowadzeniu na własną odpowiedzialność analizy pozwalającej wyrobić sobie jasny pogląd co do tego, czy w obiekcie objętym Umową istnieją możliwości uzyskania oszczędności energii w wyniku zastosowania rozwiązań technicznych i innych, potwierdza,   
   że tak jest, wziąwszy pod uwagę oszacowane ryzyko techniczne i finansowe.
10. Na podstawie dokonanych analiz wykonawca przyjmuje zobowiązania określone w niniejszej Umowie.
11. Oferta złożona przez wykonawcę w postępowaniu o zamówienie publiczne stanowi **Załącznik …** do niniejszej umowy.
12. Niniejsza preambuła stanowi integralną część Umowy i zasadniczą podstawę transakcji opisanych w poszczególnych postanowieniach niniejszej Umowy.

**§ 1 Przedmiot Umowy i obiekty objęte Umową**

**§ 1.1. Obiekty objęte Umową**

Niniejsza Umowa odnosi się do nieruchomości wymienionych w **Załączniku …,** którymi rozporządzanie jest w gestii zamawiającego.

**§ 1.2. Przedmiot Umowy**

1. Przedmiotem Umowy jest …..
2. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania Umowy zgodnie z wymaganiami określonymi przez zamawiającego w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia oraz zgodnie z ofertą złożoną   
   w postępowaniu o zamówienie publiczne.
3. W rozumieniu niniejszej Umowy, kosztami energii są koszty wszystkich pozycji ujętych   
   w kalkulacji referencyjnych kosztów energii, obliczonych na podstawie cen energii i innych mediów w roku referencyjnym (por. **§ 6.1.**). W kalkulacjach nie uwzględnia się podatku VAT   
   ani wzrostu lub obniżki cen energii.
4. …….

**§ 1.3. Terminy**

1. Wykonawca zobowiązuje się przystąpić do rozpoczęcia prac przewidzianych w Umowie   
   nie później niż ….. dni od jej podpisania.
2. Szczegółowe terminy realizacji robót zawarte są w harmonogramie rzeczowo-finansowym (**Załącznik …**)

**§ 2 Upoważnieni Przedstawiciele ds. Projektu – Pełnomocnictwa do Reprezentowania**

**§ 2.1. Przedstawiciel zamawiającego**

We wszystkich sprawach dotyczących niniejszej Umowy zamawiającego reprezentować będą: upoważniony przedstawiciel ds. projektu i jego zastępca, wymienieni w **Załączniku …** do niniejszej Umowy.

Upoważniony przedstawiciel ds. projektu i jego zastępca są upoważnieni do …….

**§ 2.2. Przedstawiciel wykonawcy**

We wszystkich sprawach dotyczących niniejszej Umowy wykonawcę reprezentować będą upoważniony przedstawiciel ds. projektu i jego zastępca, wymienieni w **Załączniku …** do niniejszej Umowy.

Upoważniony przedstawiciel ds. projektu i jego zastępca są upoważnieni do …..

**§ 3 Adresy do wymiany korespondencji**

Aby być uznanymi za prawomocne i dostarczone w terminie, wszelkiego rodzaju oświadczenia prawne muszą być dostarczone na adres upoważnionego przedstawiciela ds. projektu (§ 2). Dostarczenie na inny adres nie będzie miało żadnych skutków prawnych, chyba, że wysyłający będzie w stanie udowodnić, że upoważniony przedstawiciel drugiej strony otrzymał dany dokument   
w odpowiednim terminie.

**§ 4 Podstawowe pojęcia i definicje dot. Realizacji robót**

**§ 4.1. Definicja rozwiązań obniżających zużycie energii**

W rozumieniu niniejszej Umowy, rozwiązania obniżające zużycie energii oznaczają wszelkie działania o charakterze organizacyjnym, planistycznym, analitycznym, technicznym, proceduralnym i inne realizowane przez wykonawcę w odniesieniu do obiektów objętych Umową w celu wywiązania się   
z dobrowolnie udzielonej gwarancji

…………………

**§ 4.2. Kryteria jakości dotyczące rozwiązań obniżających zużycie energii**

Wdrożone przez wykonawcę rozwiązania obniżające zużycie energii będą uznane za wykonane zgodnie z Umową tylko wówczas, gdy będą zgodne z celami dotyczącymi oszczędności, a ponadto będą spełniały poniższe minimalne standardy.

Rozwiązania obniżające zużycie energii muszą spełniać następujące warunki:

1. muszą być zgodne z powszechnie uznanymi standardami inżynierskimi stosowanymi w czasie wdrażania, w szczególności z wymogami ustawy Prawo budowlane, jeżeli są robotami budowlanymi;
2. nie mogą powodować obniżenia wymaganych standardów komfortu cieplnego obiektu (różnice wynikające z odstępstw od standardów użytkowania uwzględniono w **Załączniku …**):
3. ……...
4. ………

**§ 4.3. Rozwiązania obowiązkowe**

Wykonawca wdroży rozwiązania obowiązkowe określone przez zamawiającego w SIWZ   
i uwzględnione w ofercie przetargowej zgodnie z **Załącznikiem …** do niniejszej Umowy.

**§ 4.4. Wartość i struktura całej inwestycji i produktów**

Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia środków inwestycyjnych o wartości nie mniejszej niż określona w **Załączniku …** (zgodnie z ofertą cenową), do przestrzegania ustalonej struktury inwestycji i do wykorzystania produktów wymienionych tam producentów, zaproponowanych   
przez wykonawcę.

**§ 4.4.1. Niewystarczająca wartość inwestycji w środki techniczne, urządzenia, instalacje, materiały budowlane i inne wyposażenie materialne**

* + 1. Jakakolwiek zmiana dotycząca struktury inwestycji (**Załącznik …**), produktów i producentów (**Załącznik …**) wymaga zawarcia stosownego aneksu do niniejszej umowy, na zasadach określonych w ustawie Prawo Zamówień Publicznych.
    2. Zmiany o których mowa powyżej nie mogą powodować pogorszenia jakości i trwałości   
       oraz walorów użytkowych produktów o których mowa w **Załączniku …**.
    3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, o ile nastąpiło zmniejszenie poziomu inwestycji w środki techniczne, urządzenia, instalacje, materiały budowlane i inne wyposażenie materialne   
       w stosunku do oferty i **Załącznika …**, zamawiający proporcjonalnie obniży wysokość raty spłaty inwestycji na rzecz wykonawcy określonej w § 9.1. o wartość procentową kwoty środków inwestycyjnych brakującą w stosunku do wartości określonej w **Załączniku ….**
    4. ……..

**§ 4.4.2. Punkty odniesienia przy ustalaniu wartości i struktury inwestycji**

Jedynym punktem odniesienia przy ustalaniu czy wykonawca osiągnął przewidzianą Umową wielkość inwestycji i zachował strukturę inwestycji będą roboty budowlane, których faktyczne wykonanie stwierdzono w trakcie procedury odbioru końcowego.

**§ 4.5. Przeprowadzenie szkoleń przez wykonawcę**

Wykonawca zobowiązany jest do opracowania koncepcji, i przeprowadzenia szkoleń   
dla pracowników technicznych i osób odpowiedzialnych za prawidłową eksploatację urządzeń   
i zainstalowanego wyposażenia, jak również ogólnych szkoleń dla personelu z zakresu prawidłowych zachowań i zasad oszczędnego użytkowania energii, w tym opracowanie niezbędnych instrukcji, broszur i ulotek informacyjnych w zakresie zgodnym z postanowieniami **Załącznika …**.

**§ 5 Urzędowe pozwolenia i uzgodnienia**

O ile Umowa nie przewiduje inaczej, wykonawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za uzyskanie wszelkich wymaganych urzędowych pozwoleń i uzgodnień rozwiązań obniżających zużycie energii, jakie wykonawca zamierza wdrożyć. Obowiązki zamawiającego w zakresie współpracy określone   
są w § 11.

**§ 6 Zobowiązanie Wykonawcy do uzyskania efektu (Gwarancja Oszczędności)**

**§ 6.1. Wartości referencyjne**

**§ 6.1.1. Okresy rozliczeniowe i referencyjne**

Okres rozliczeniowy wynosi jeden rok kalendarzowy.

Wszelkie rozliczenia i inne obliczenia w ramach niniejszej Umowy będą odnosiły się do okresu rozliczeniowego określonego w niniejszym paragrafie. W przypadku, gdy początek lub koniec jakiegoś okresu niniejszej Umowy nie będzie pokrywał się z okresem rozliczeniowym, taki okres cząstkowy zostanie rozliczony na podstawie proporcji, według liczby miesięcy okresu obowiązywania Umowy przypadających na dany okres rozliczeniowy. Dany miesiąc jest zaliczany do okresu cząstkowego, jeżeli minął jego piętnasty dzień, w przeciwnym przypadku miesiąc taki nie jest uwzględniany.

**§ 6.1.2. Referencyjne zużycie i koszty energii i innych mediów**

Sposób obliczenia referencyjnego zużycia i kosztów energii został określony w **Załączniku …**   
do szczegółowego opisu przedmiotu zamówienia w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia,   
a wartości referencyjne zużycia i kosztów energii i innych mediów obowiązujące w ramach niniejszej umowy określone są w **Załączniku …**.

Za podstawę oceny wywiązania się z udzielonej przez wykonawcę gwarancji oszczędności energii   
i innych mediów w odniesieniu przedmiotu Umowy, strony przyjmują całkowitą wartość kosztów energii i innych mediów, wyrażoną w pieniądzu jako wartość netto bez podatku VAT (zgodnie   
z **Załącznikiem …**), obliczoną według załączników, o których mowa powyżej, wynoszącą:

|  |  |
| --- | --- |
| Wyszczególnienie | Koszt referencyjny |
| ……………… | PLN |
| ……………… | PLN |
| ……………… | PLN |
| Łączne koszty bazowe: | PLN |

**§ 6.1.3. Cena referencyjna**

Referencyjne koszty energii i innych mediów oparte są na cenach (netto) dostarczania energii i innych mediów, przez określonego dostawcę, dla obiektów objętych Umową, mające zastosowanie   
w okresie referencyjnym, zgodnie z **Załącznikiem …**.

Zamawiający umożliwił wykonawcy wgląd w dokumenty zawierające obliczenia stanowiące podstawę **Załącznika ….** oraz udostępnił posiadane kopie tych dokumentów.

**§ 6.2. Gwarancja oszczędności**

W ramach swojego głównego zobowiązania do uzyskania efektu, wykonawca oświadcza   
i gwarantuje, że zastosowane przez niego rozwiązania obniżające zużycie energii spowodują   
w okresie od rozpoczęcia realizacji głównego zobowiązania (zakończenie realizacji robót modernizacyjnych) do wygaśnięcia Umowy, obniżenie referencyjnych kosztów energii i innych mediów, o których mowa powyżej, w okresie rozliczeniowym (§ 6.1.1.) o kwotę:

G = …………………………PLN

netto bez podatku, zgodnie z zasadami obliczeń uzgodnionymi w § 8.

**§ 6.3. Zabezpieczenie gwarancji osiągnięcia oszczędności kosztów**

1. W celu zapewnienia osiągnięcia oszczędności kosztów zgodnie z zagwarantowanymi celami, wykonawca będzie w okresie ważności Umowy odpowiedzialny za poprawne funkcjonowanie wszystkich zastosowanych przez niego rozwiązań obniżających zużycie energii i innych mediów, tj. konstrukcji budowlanych lub instalacji, urządzeń, przedmiotów   
   i systemów wbudowanych w budynki lub do nich dostarczonych albo   
   w nich zmodernizowanych w ramach niniejszej Umowy.
2. Poza samą funkcjonalnością rozwiązań obniżających zużycie energii i innych mediów, wykonawca gwarantuje również, że po przekazaniu rozwiązania obniżającego zużycie energii będą mogły być uznane w rozumieniu § 19 za bezpieczne i sprawne przy uwzględnieniu ich normalnego zużycia.
3. Poza konserwacją poszczególnych elementów, wykonawca zobowiązuje się w okresie ważności Umowy do …...

**§ 6.4. Stworzenie systemu zarządzania energią/systemu monitoringu i kontroli**

1. Wykonawca jest zobowiązany wobec zamawiającego do wykonania zgodnie ze złożoną ofertą odpowiedniego systemu monitoringu danych i zarządzania energią, mającego na celu kontrolę zgodności efektów uzyskanych dzięki rozwiązaniom obniżającym zużycie energii   
   i innych mediów z celami określonymi w Umowie.
2. Zamawiający gwarantuje wykonawcy stały dostęp do systemu i do danych w nim zawartych oraz możliwość dokonywania w nim niezbędnych zmian i usprawnień w okresie obowiązywania umowy. Analizy wykonywane przy wykorzystaniu systemu, a w szczególności analizy zużycia energii, będą w dowolnej chwili dostępne dla zamawiającego i wykonawcy.
3. Wykonawca zobowiązuje się do przeszkolenia wyznaczonych przez zamawiającego pracowników w zakresie obsługi i użytkowania systemu.

**§ 6.5. Usunięcie wyłączonych i/lub zdemontowanych instalacji oraz komponentów instalacji   
i obiektów**

1. ……………………….

**§ 7 Podwykonawcy**

1. Wykonawca ma prawo zlecać osobom trzecim wykonanie określonych robót i usług jako podwykonawcom wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą zamawiającego. Zamawiający powstrzyma się od wydania zgody jedynie w przypadku wystąpienia poważnych przyczyn.
2. Za czynności i prace wykonane przez podwykonawców wykonawca odpowiada jak za swoje własne.

**§ 8 Obliczenie Wielkości Oszczędności**

**§ 8.1. Podstawy obliczeń**

1. Wykonawca wyliczy kwotę zaoszczędzoną w okresie rozliczeniowym (§ 6.1.1.), bez podatku VAT, z uwzględnieniem poniższych postanowień.
2. Uzupełnieniem zasad określonych w dalszych ustępach niniejszego § są zasady i metody obliczeń zamieszczone w **Załączniku …**.

**§ 8.2. Nieskorygowana wartość rocznego zużycia / wartość kosztów rocznych**

**Nieskorygowana wartość rocznego zużycia** za okres rozliczeniowy dla obiektu objętego Umową wynika z dokumentów obliczeniowych dostarczonych zamawiającemu przez wykonawcę, określonych na podstawie ………….

**§ 8.3. Korekta nieskorygowanej wartości rocznego zużycia**

Opisane poniżej obliczenia korygujące wykonywane są w celu zapewnienia, by w obliczonym przez wykonawcę efekcie uwzględnione zostały tylko te efekty oszczędności energii i innych mediów, które można przypisać bezpośrednio wdrożonym przez wykonawcę rozwiązaniom obniżającym zużycie energii, tj. aby wykluczyć zniekształcenia spowodowane czynnikami, na które wykonawca nie ma żadnego wpływu lub których bezpośrednio nie wywołał. W tym względzie wykonawca nie będzie stawiany ani w niekorzystnej ani w korzystnej sytuacji. W związku z tym, wartość rocznego zużycia będzie korygowana z jednej strony poprzez uwzględnienie zmian technicznej jakości rodzaju dostarczanej energii, a z drugiej strony poprzez uwzględnienie zmian cen referencyjnych i innych podstawowych danych (**Załącznik ..**), w sposób przedstawiony poniżej.

**§ 8.3.1. Zmiany cen dostaw energii**

W pierwszym etapie wykonawca przedstawia nieskorygowaną wartość rocznego zużycia w postaci wartości pieniężnej na podstawie cen referencyjnych (§ 6.1.3.). Ma to na celu wykluczenie negatywnego lub pozytywnego wpływu podwyżek i obniżek cen energii na wynik obliczenia efektu uzyskanego przez wykonawcę. To samo dotyczy zmian udziału podatków dotyczących zużycia energii, jeżeli są one ujęte w cenach referencyjnych.

**§ 8.3.2. Zmiany klimatu i uwzględnienie warunków pogodowych**

1. Bazowe zużycie energii obliczono dla liczby stopniodni dla standardowego sezonu grzewczego określonej na podstawie …………….. dla miasta ……………… i przyjęto jako wartość referencyjną, która wynosi:

StdR= ……………………………….. stopniodni

1. Jeżeli w konsekwencji zmian klimatu wartość ta w okresie rozliczeniowym ulegnie zmianie   
   i odpowiednie dane uwzględniające tą zmianę zostaną opublikowane w dokumencie odpowiadającym PN-B-02025 lub innym dokumencie stanowiącym obowiązującą regulację prawną w tym zakresie (n.p. Prawo budowlane), wówczas bazowe (referencyjne) zużycie energii koryguje się odpowiednio do zmiany liczby stopniodni w odniesieniu do przyjętej wartości referencyjnej.
2. Warunki pogodowe lub inne wpływające na wielkość zużycia energii w okresach rozliczeniowych uwzględnia się na zasadach określonych w **Załączniku …**.

**§ 8.3.3. Zmiany w użytkowaniu obiektu objętego Umową**

1. Punktem wyjścia do określenia wielkości referencyjnych są warunki (dane podstawowe) przedstawione w **Załączniku …**. Jeżeli warunki użytkowania, na których oparte są obliczenia wykonawcy, ulegną w obiekcie objętym Umową zmianie na wniosek lub za zgodą zamawiającego, to zmiany te nie mogą wywoływać ani negatywnych ani pozytywnych skutków dla wykonawcy. W związku z tym, zmianę użytkowania należy ocenić z punktu widzenia kosztów i skorygować stosownie do danych podstawowych. Zmiany użytkowania   
   w tym rozumieniu obejmują:

* **…**;
* …;

1. Na podstawie cen referencyjnych (§ 6.1.3.) wprowadza się wszelkie niezbędne korekty:
2. w odniesieniu do ewentualnych zmian zapotrzebowania na ogrzewanie i/lub chłodzenie zgodnie z właściwymi, obowiązującymi w tym zakresie w dniu zaistnienia konieczności korekty regulacjami i normami.
3. w odniesieniu do ewentualnych zmian zapotrzebowania na energię elektryczną w związku z podłączeniem nowych lub wymianą odbiorników, partnerzy, biorąc pod uwagę czas zajmowania obiektu objętego Umową, wspólnie szacują zakładany czas pracy urządzenia i na podstawie mocy znamionowej poszczególnych urządzeń oraz ceny referencyjnej energii elektrycznej obliczają wielkość zużycia energii, o które należy skorygować nieskorygowaną wartość rocznego zużycia.
4. Jeżeli zmiana użytkowania jest stała, strony mogą na potrzeby dalszych obliczeń wspólnie na nowo określić referencyjne koszty energii (§ 6.1.2.) zgodnie z zasadami omówionymi powyżej. Ograniczenia użytkowania, o których mowa powyżej, oznaczają częściowe wyłączenie w rozumieniu § 13.3. i w przypadku wystąpienia warunków określonych   
   w § 13.3.1. mogą być podstawą roszczenia wykonawcy o odszkodowanie.

**§ 8.3.4. Wpływ dokonywanych przez zamawiającego konserwacji/modernizacji obiektów**

Wpływające na zużycie i koszty energii oraz innych mediów skutki zrealizowanych   
przez zamawiającego wbrew Umowie (§ 12) czynności związanych z modernizacją budynku nie mogą obciążać wykonawcy. W przypadku zaistnienia takich skutków, nieskorygowaną wartość rocznego zużycia należy skorygować zgodnie z § 8.3.3. Jednakże, jeżeli wykonawca nie skorzystał z prawa   
do interwencji, chociaż mógł z niego skorzystać (§ 12.2.), wówczas korekta może być dokonana wyłącznie na korzyść zamawiającego. W takim przypadku, efekt oszczędnościowy modernizacji   
nie może zostać uwzględniony na korzyść wykonawcy.

**§ 8.4. Skorygowana wartość rocznego zużycia dla okresu rozliczeniowego**

Uwzględniając korekty, o których mowa w § 8.3., wykonawca określi skorygowaną wartość rocznego zużycia energii i innych mediów na podstawie nieskorygowanej wartości, a tym samym skorygowaną wartość rocznych kosztów wyrażoną jako wartość pieniężna bez podatku VAT. Informacja   
o tej wartości zostanie przekazana zamawiającemu wraz z dokumentami rozliczeniowymi w terminie trzech miesięcy od upływu odpowiedniego okresu rozliczeniowego.

**§ 8.5. Sposób dokonywania obliczeń**

**§ 8.5.1. Podstawa ustaleń**

Ustalenie, czy wykonawca wywiązał się z gwarancji, a tym samym ocena tego czy zamawiający   
ma prawo wystąpić z roszczeniem o odszkodowanie, czy też wykonawcy przysługuje zapłata, opierają się na dokumentach rozliczeniowych w sposób przedstawiony poniżej:

* **…**;
* …;

**§ 8.5.2. Wywiązanie się z gwarancji**

Jeżeli saldo okresu rozliczeniowego (§ 8.5.1) wynosi 0,00 PLN, oznacza to, że wykonawca wywiązał się z gwarancji w danym okresie rozliczeniowym i ma prawo do otrzymania uzgodnionej raty spłaty kosztów inwestycji (§ 9.1.) za ten okres.

**§ 8.5.3. Niewywiązanie się z gwarancji**

Jeżeli saldo (§ 8.5.1) wynosi mniej niż 0,00 PLN, oznacza to, że do osiągnięcia w danym okresie rozliczeniowym gwarantowanych efektów wykonawcy zabrakło kwoty równej ujemnemu saldu   
i że jest on zobowiązany do wypłacenia zamawiającemu tego ujemnego salda jako odszkodowania   
za niewywiązanie się z gwarancji. Kwota odszkodowania zostanie odliczona od wynagrodzenia podstawowego (§ 9.1.). Jeżeli wartość ujemnego salda będzie większa od wynagrodzenia podstawowego, wówczas wykonawca wypłaci zamawiającemu różnicę.

**§ 9 Spłata kosztów inwestycji**

Wykonawca nabywa prawo do otrzymania pierwszej raty spłaty kosztów inwestycji z chwilą dokonania odbioru końcowego potwierdzającego wywiązanie się z całości zadań i robót określonych w ofercie przetargowej i określonych w **Załączniku …**.

**§ 9.1. Podstawowa rata spłaty kosztów inwestycji**

Jako podstawową ratę spłaty za realizację prac zgodnie z ofertą wykonawca będzie otrzymywał za każdy okres rozliczeniowy w czasie obowiązywania Umowy ratę spłaty w wysokości:

…………… %

kwoty gwarantowanych oszczędności plus należny podatek VAT, pod warunkiem uzyskania (§ 8.5.2) lub przekroczenia gwarantowanych efektów. W przypadku oszczędności równych oszczędnościom gwarantowanym, udział ten odpowiada kwocie netto

……………………… PLN

plus należny podatek VAT, przy czym jest to kwota ostateczna i poza przypadkami, w których należna jest premia wykluczająca wszelkie dalsze roszczenia o zapłatę.

**§ 10 Warunki płatności**

**§ 10.1. Płatności cząstkowe**

1. …………..

**§ 10.2. Roszczenia zamawiającego o odszkodowanie i inne roszczenia o zapłatę**

Jeżeli zgodnie z rozliczeniem wykonawcy, zamawiającemu przysługują pewne kwoty wynikające   
ze zwrotu nadpłaty, wówczas kwoty takie będą odliczane od kolejnych płatności cząstkowych.

**§ 11 Obowiązki zamawiającego w zakresie współpracy**

W miarę potrzeb oraz mając na uwadze użytkowników obiektu objętego Umową, zamawiający dopilnuje w szczególności:

1. przestrzegania lub realizacji wymagań wykonawcy dotyczących funkcjonowania obiektów objętych Umową i instalacji technicznych, o ile wymagania te są zgodne   
   z Umową i nie są sprzeczne z obowiązującymi wymaganiami w zakresie użytkowania tych obiektów;
2. aby nie zmieniano dokonanych przez wykonawcę ustawień i regulacji instalacji pełniących funkcje związane z dostarczaniem energii i innych mediów, chyba   
   że ustawienia te i regulacja instalacji nie są zgodne z Umową;
3. aby wykonawca otrzymał wszystkie informacje i dokumenty niezbędne   
   dla zapewnienia prawidłowości działania urządzeń i instalacji oraz aby miał dostęp   
   do obiektu objętego Umową w każdej chwili podczas jego normalnych godzin pracy; prawo dostępu będą miały również strony trzecie w rozumieniu § 7;
4. aby wykonawca był informowany na piśmie o wszelkich zmianach warunków użytkowania obiektu objętego Umową (§ 1.1.) nie później niż dwa miesiące przed  
   ich wprowadzeniem;
5. aby instalacje i urządzenia wykonane przez wykonawcę były zabezpieczone   
   w zamkniętych pomieszczeniach i aby strony trzecie nie posiadające pisemnego upoważnienia wykonawcy nie miały dostępu do tych instalacji, z wyłączeniem konieczności wynikających z normalnej bieżącej eksploatacji obiektów.
6. Ponadto, zamawiający dołoży wszelkich starań w celu wsparcia wykonawcy   
   w uzyskaniu wszelkich wymaganych urzędowych pozwoleń lub uzgodnień.

**§ 12 Czynności związane z Konserwacją Budynków**

**§ 12.1. Zasada**

1. Strony niniejszej Umowy przyjmują, że wykonawca przed rozpoczęciem robót modernizacyjnych, w celu ich realizacji przejmie obiekt objęty Umową wraz z jego instalacjami związanymi z energią i innymi mediami, w stanie takim, w jakim jest, potwierdzonym formularzami danych (**Załącznik …**).
2. Zamawiający zobowiązuje się utrzymać stan istniejący w okresie od wejścia w życie Umowy (§ 17.1.) do jej wygaśnięcia (§ 17.3.) oraz podejmie **czynności w zakresie konserwacji**.
3. Pojęcie czynności związanej z konserwacją budynków obejmuje wszelkie roboty budowlane   
   i inne czynności, które zamawiający zobowiązany jest podjąć na swój własny rachunek i swój koszt w okresie, o którym mowa powyżej, w celu utrzymania stanu istniejącego. Obowiązek zamawiającego w zakresie konserwacji budynków nie dotyczy obiektów i instalacji   
   oraz urządzeń, za których konserwację odpowiedzialny jest wykonawca.

**§ 12.2. Prawo wykonawcy do interwencji**

1. Jeżeli planowane przez zamawiającego czynności związane z konserwacją budynków powodują obniżenie zużycia energii, wykonawca może w drodze jednostronnego oświadczenia:
2. uzyskać pełne prawo do sfinansowania czynności konserwacyjnej lub
3. podjąć się finansowania tych elementów czynności konserwacyjnej,   
   które z technicznego punktu widzenia stanowią o efekcie w postaci oszczędności energii i można je wyodrębnić z całości usługi lub
4. zwrócić się do zamawiającego o uzupełnienie czynności konserwacyjnych o elementy przynoszące efekt w postaci oszczędności energii, przy czym w takim przypadku wykonawca ponosi dodatkowy koszt.

**§ 12.3. Inne działania modernizacyjne podejmowane przez zamawiającego**

Zamawiający ma prawo wdrażać działania modernizacyjne dotyczące obiektu objętego Umową, wykraczające poza konserwację budynków w rozumieniu § 12.1. Jednakże musi być przy tym brany pod uwagę interes wykonawcy.

**§ 12.3.1. Prawo wykonawcy do interwencji**

Jeżeli działania modernizacyjne podjęte przez zamawiającego mają przynieść efekty w postaci oszczędności energii, działania takie muszą być poprzedzone zastosowaniem przez analogię § 12.2.

**§ 12.3.2. Prawo wykonawcy do korekty**

1. Jeżeli w odniesieniu do konkretnego działania modernizacyjnego wykonawca wykaże,   
   że z handlowego punktu widzenia przysługujące mu prawo do interwencji nie pozwala   
   na spłatę inwestycji z uzgodnionego udziału wykonawcy w potencjalnych oszczędnościach kosztów, w związku z czym interwencja staje się dla niego nieopłacalna, wówczas będzie   
   mu przysługiwało, według jego uznania, prawo do:
2. wystąpienia o korektę obowiązujących referencyjnych kosztów energii (§ 6.1.2.) zgodnie z zasadami zmiany użytkowania (§ 8.3.3.) lub
3. wystąpienia o odpowiednie zwiększenie udziału w oszczędnościach (§ 9.1. i/lub   
   § 9.2.) w przypadku przejęcia przez wykonawcę całości lub części kosztów modernizacji.
4. Jeżeli w drodze omówionych powyżej działań korygujących lub innych, np. w drodze umów dodatkowych, które będą do przyjęcia dla wykonawcy, nie będzie możliwe zabezpieczenie jego interesu, wówczas takie działanie modernizacyjne nie będzie mogło być wdrożone.

**§ 12.3.3. Prawo zamawiającego do korekty**

Jeżeli w odniesieniu do konkretnego działania modernizacyjnego wykonawca nie skorzysta z prawa do interwencji określonego w § 12.3.1. i z prawa do korekty określonego w § 12.3.2. Zamawiającemu przysługuje prawo do korekty obowiązujących referencyjnych kosztów energii i innych mediów   
(§ 6.1.2.) zgodnie z zasadami zmiany użytkowania (§ 8.3.3.).

**§ 13 Odpowiedzialność**

**§ 13.1. Zakres odpowiedzialności wykonawcy w ramach gwarancji**

1. Odpowiedzialność wykonawcy w ramach umownej gwarancji oszczędności (§ 6.2.) ogranicza się do zapewnienia ekonomicznego efektu gwarantowanych oszczędności, a tym samym   
   do kwoty podlegającej zwrotowi zgodnie z § 8.5.3.
2. Maksymalny zakres odpowiedzialności wykonawcy w ramach jego gwarancji oznacza,   
   iż w przypadku gdy cele nie zostaną w ogóle zrealizowane, nie otrzyma on ani wynagrodzenia podstawowego ani premii (§ 8.5.2. i § 8.5.4.) oraz dodatkowo będzie zobowiązany zwrócić zamawiającemu zgodnie z § 8.5.3. kwotę równą wartości ujemnego salda wynagrodzenia podstawowego za cały okres od dokonania odbioru końcowego robót do końca obowiązywania umowy (§ 16.1.).

**§ 13.2. Inne roszczenia odszkodowawcze**

Zapisy Umowy nie wyłączają dochodzenia przez Strony odszkodowań na zasadach ogólnych przewidzianych w kodeksie cywilnym.

## § 13.3. Zamknięcie obiektu objętego Umową, zamknięcie i/lub zbycie części obiektu objętego Umową

Zamawiający może w dowolnym momencie zamknąć obiekt objęty Umową w całości lub w części   
lub też zbyć jego części, o ile nie będzie to miało ujemnych skutków ekonomicznych dla wykonawcy.

### 13.3.1. Odszkodowanie z tytułu ujemnych skutków w drodze wzajemnej ugody

W takim przypadku, strony niniejszej Umowy najpierw podejmą negocjacje dotyczące odpowiedniej korekty Umowy, rekompensującej wykonawcy ujemne skutki ekonomiczne – w razie potrzeby stosując zasadę bezprzedmiotowości umowy – w drodze między innymi:

1. korekty referencyjnych kosztów energii (§ 6.1.2.) lub
2. korekty postanowień dotyczących podstawowej raty spłaty kosztów inwestycji.

### § 13.3.2. Zabezpieczenie Wykonawcy

Jeżeli nie zostanie osiągnięte porozumienie w drodze wzajemnej ugody zgodnie z § 13.3.1., wówczas efekty w zakresie oszczędności energii i innych mediów uzyskane w wyniku zamknięcia lub zbycia zostaną przypisane wykonawcy w kontekście rozliczenia efektów (§ 8) w ten sposób, iż bez względu na to, czy wykonawca jeszcze nie wdrożył rozwiązań obniżających zużycie energii w zamkniętej   
lub zbytej części obiektu objętego Umową, czy też rozwiązania te wdrożył - będzie to potraktowane tak, jakby rozwiązania obniżające zużycie energii zostały w pełni wdrożone, a oparta na nich prognoza oszczędności rzeczywiście się spełniła.

Oznacza to, że nieskorygowaną wartość rocznego zużycia (§ 8.2.) koryguje się na korzyść wykonawcy.

**§ 14 Procedury odbioru, przejęcie ryzyka, roszczenia gwarancyjne**

**§ 14.1. Procedury odbioru**

1. Wszystkie wdrożone przez wykonawcę rozwiązania obniżające zużycie energii i innych mediów (roboty budowlane, instalacyjne i inne) wymagają dokonania technicznego odbioru przez zamawiającego.
2. Wykonawca zobowiązany jest do zgłoszenia zamawiającemu do odbioru wykonania prac objętych umową, stanowiących zamknięte, całościowe fragmenty robót (odbiory częściowe).
3. Po zakończeniu wszystkich robót wykonawca zobowiązany jest do zgłoszenia zamawiającemu do odbioru wykonania całości robót (odbiór końcowy).
4. Zamawiający rozpoczyna procedurę odbioru nie później niż w ciągu 7 dni od zgłoszenia przez wykonawcę prac do odbioru. Zamawiający powinien zakończyć procedurę odbioru   
   nie później niż w ciągu 1 miesiąca od rozpoczęcia procedury odbioru, o ile nie wystąpią dodatkowe okoliczności uniemożliwiające jego dokonanie.
5. Wykonawca zobowiązany jest do współpracy z zamawiającym w trakcie dokonywania odbiorów (częściowych i końcowego).

**§ 14.2. Przejęcie ryzyka**

1. W odniesieniu do wdrożonych przez wykonawcę rozwiązań obniżających zużycie energii   
   i innych mediów, ryzyko i odpowiedzialność za poprawne i zgodne z zasadami techniki bieżące użytkowanie rozwiązań wdrożonych przez wykonawcę przechodzą   
   na zamawiającego po dokonaniu odbioru technicznego o którym mowa w § 15.1   
   i przeprowadzeniu szkoleń pracowników zamawiającego o których mowa w § 4.5.
2. W przypadkach, gdy przeszkolenie pracowników zamawiającego w zakresie podlegających odbiorowi rozwiązań wdrożonych przez wykonawcę nie było przez Strony przewidywane, ryzyko i odpowiedzialność za poprawne i zgodne z zasadami techniki bieżące użytkowanie rozwiązań wdrożonych przez wykonawcę przechodzi na zamawiającego z chwilą dokonania odbioru.

**§ 14.3. Dostępność części zamiennych**

Wykonawca zapewni dostępność części zamiennych po wygaśnięciu Umowy przez zagwarantowany w umowie okres (**Załącznik …**).

**§ 15 Przejęcie tytułu własnoścI**

Tytuł własności do instalacji, urządzeń i elementów, które wykonawca dostarczy lub w inny sposób wbuduje w obiekty objęte Umową w ramach realizacji rozwiązań obniżających zużycie energii, przechodzi na zamawiającego najpóźniej z chwilą odbioru (§ 15.2.).

**§ 16 Okres rozliczeniowy**

**§ 16.1. Rozpoczęcie okresu rozliczeniowego**

Rozpoczęcie okresu rozliczeniowego następuje w terminie przewidzianym w harmonogramie rzeczowo-finansowym (**Załącznik …**), z chwilą dokonania odbioru końcowego przez zamawiającego.

**§ 16.2. Zakończenie okresu rozliczeniowego**

1. Zakończenie okresu rozliczeniowego następuje z chwilą wygaśnięcia umowy.
2. Niniejsza Umowa zawarta została na okres do dnia …………………
3. Jeżeli wystąpiło opóźnienie rozpoczęcia okresu rozliczeniowego i jeżeli za opóźnienie   
   to nie jest odpowiedzialny zamawiający, wówczas powyższy termin zakończenia Umowy zostanie przedłużony o okres opóźnienia rozpoczęcia realizacji głównego zobowiązania   
   do uzyskania efektu.
4. Ponadto Umowa będzie w dalszym ciągu obowiązywała w zakresie nie zakończonych   
   przez wykonawcę rozliczeń, aż do chwili zakończenia tych rozliczeń.

**§ 17 Zabezpieczenie należytego wykonania umowy, cesja roszczeń**

**§ 17.1. Cel i wartość zabezpieczenia**

1. W celu zabezpieczenia należytego wykonania umowy wykonawca przed podpisaniem niniejszej umowy wniósł zabezpieczenie na kwotę ……% całkowitej wartości umowy,   
   tj …………….. PLN.
2. Zabezpieczenie służy pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy oraz pokryciu roszczeń z tytułu gwarancji jakości.
3. Zabezpieczenie zostało wniesione w formie ………………….. (formę zabezpieczenia ustalają strony umowy)

**§ 17.2. Cesja należności**

Wykonawcy przysługuje prawo cesji należności w ramach niniejszej Umowy wyłącznie na rzecz instytucji finansowych, kredytowych lub funduszy celowych zajmujących się wykupem tego typu wierzytelności. Zamawiającemu przysługuje w takim przypadku prawo pierwokupu wierzytelności.   
W przypadku, gdy zamawiający nie skorzysta z tego prawa, cesja będzie dopuszczalna wyłącznie pod warunkiem, że:

* wartość sprzedanych należności nie przekroczy ….% całkowitej kwoty należności, które stałyby się wymagalne w dniu dokonania cesji, przy uzyskaniu zakładanych efektów zgodnie   
  z udzieloną przez wykonawcę gwarancją oraz
* w związku z dokonaną cesją nie będą konieczne jakiekolwiek zmiany postanowień niniejszej umowy.

**§ 17.3. Zwrot zabezpieczenia**

1. Zamawiający zwraca zabezpieczenie w terminie 30 dni od dnia wykonania zamówienia   
   i uznania przez zamawiającego za należycie wykonane.
2. Kwota pozostawiona na zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady lub gwarancji jakości wynosi …… % wysokości zabezpieczenia.
3. Kwota, o której mowa w ust. 2, jest zwracana nie później niż w 15 dniu po upływie okresu rękojmi za wady lub gwarancji jakości, czyli po wygaśnięciu umowy i dokonaniu przekazania.

**§ 18 Przekazanie i kontrola końcowa**

**§ 18.1. Przekazanie rozwiązań obniżających zużycie energii**

Po wygaśnięciu Umowy, wykonawca przekaże wszystkie rozwiązania obniżające zużycie energii   
do eksploatacji przez zamawiającego na jego odpowiedzialność. Wykonawca zagwarantuje,   
że w chwili przekazania wszystkie rozwiązania obniżające zużycie energii będą w stanie ogólnym odpowiadającym zobowiązaniu wykonawcy w zakresie konserwacji.

**§ 18.2. Kontrola końcowa**

1. Najpóźniej 2 miesiące przed terminem wygaśnięcia Umowy Strony przeprowadzą wspólną kontrolę wszystkich rozwiązań obniżających zużycie energii zainstalowanych przez wykonawcę w celu sprawdzenia ich stanu technicznego.
2. Jeżeli rozwiązania obniżające zużycie energii posiadają wady i usterki techniczne uniemożliwiające ich poprawną i zgodną z przeznaczeniem eksploatację, wykonawca na swój koszt doprowadzi je do odpowiedniego stanu poprzez usunięcie wad bez uszczerbku   
   dla wszelkich innych ustawowych roszczeń gwarancyjnych, jakie mogą przysługiwać zamawiającemu.

**§ 19 Rozwiązywanie sporów**

W celu uniknięcia sporów prawnych, należy w przypadku sporu wyczerpać wszelkie możliwości rozstrzygnięcia polubownego.

W przypadku nie osiągnięcia porozumienia, Strony poddadzą rozpoznanie sprawy Sądowi powszechnemu właściwemu ze względu na miejsce siedziby zamawiającego.

**§ 20 Zmiany umowy, Wypowiedzenie i rozwiązanie Umowy**

**§ 20.1. Zmiany umowy**

Zakazuje się zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru wykonawcy, chyba że konieczność wprowadzenia takich zmian wynika   
z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy lub zmiany   
te są korzystne dla zamawiającego.

**§ 20.2 Wypowiedzenie Umowy**

Żadnej ze Stron nie przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy przed jej wygaśnięciem.

**§ 20.3. Odstąpienie od umowy**

1. W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy na dzień otrzymania od zamawiającego pisemnej informacji o dokonanym odstąpieniu od umowy.

**§ 20.4. Forma pisemna**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy muszą mieć formę pisemną pod rygorem nieważności.

**§ 20.5. Forma umowy**

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej   
ze stron.

**§ 21. Załączniki**

Wszystkie Załączniki oraz ich uzupełnienia, załączone do niniejszej Umowy, stanowią integralną część niniejszej Umowy. Załączniki te są następujące:

1. Załącznik 1 (……..)
2. Załącznik 2 (………)
3. Załącznik 3 (………)
4. Załącznik 4 (………)
5. …….
6. …….