Załącznik nr 4 do Zapytania ofertowego nr 2/SUWITERM/KE
Znak sprawy: 2/SUWITERM/KE

UMOWA NR ...../2026

zawarta w Nowej Dębie, dnia ..... 2026 r., pomiędzy:

„SUWITERM" Suszek Wiesław, ul. Metalowca 26, 39-460 Nowa Dęba, NIP: 8141561147, REGON: 180246514, dalej **„Zamawiającym"**,

a

.....,

zwanym dalej **„Wykonawcą"**,

zwanymi dalej łącznie **„Stronami"**.

Strony zawierają niniejszą Umowę w następstwie rozstrzygnięcia postępowania o udzielenie zamówienia prowadzonego zgodnie z zasadą konkurencyjności, opisaną w Wytycznych dotyczących kwalifikowalności wydatków na lata 2021–2027, oznaczonego znakiem sprawy 2/SUWITERM/KE, na realizację projektu pn. „Poprawa efektywności energetycznej firmy SUWITERM Suszek Wiesław", dofinansowanego ze środków Unii Europejskiej w ramach Działania 3.01 programu Fundusze Europejskie dla Nowoczesnej Gospodarki 2021–2027 Kredyt Ekologiczny.

Strony uzgodniły, co następuje:

§ 1

Przedmiot Umowy

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane polegające na termomodernizacji budynku hali produkcyjnej zlokalizowanej przy ul. Metalowca 26, 39-460 Nowa Dęba, obejmujące w szczególności:

   a) docieplenie ścian zewnętrznych (989,20 m^2) i stropodachu (4 898,31 m^2) płytami warstwowymi z rdzeniem PUR, wraz z częściowym demontażem pokrycia z papy, obróbkami i odwodnieniem oraz demontażem i ponownym montażem instalacji fotowoltaicznej 50 kWp i pomp ciepła typu rooftop;

   b) wymianę drzwi i bram zewnętrznych (8,86 m^2 i 38,16 m^2) – bramy z napędem elektrycznym – oraz świetlików dachowych (635,85 m^2) wraz z likwidacją i zabudową 235,95 m^2 otworów po świetlikach płytą warstwową PUR (U nie większy niż 0,15 W/(m^2·K));

   c) likwidację zbędnych otworów (czerpnia, okna i drzwi – łącznie 248,36 m^2) z dociepleniem do U nie większego niż 0,20 W/(m^2·K);

   d) dostawę, montaż i uruchomienie dwóch central wentylacyjnych z odzyskiem ciepła (NW1 i NW2) wraz z agregatami (pompami ciepła), automatyką, siecią przewodów wentylacyjnych i demontażem istniejącej wentylacji wywiewnej;

   e) zabezpieczenie produkcji przed opadami wraz z ekspertyzą techniczną konstrukcji i projektem rozwiązań zabezpieczających oraz zagospodarowanie wszystkich odpadów i elementów z demontażu.

2. Zamawiający przekazuje Wykonawcy dokumentację techniczną, na którą składają się:

a) Załącznik nr 1a – Projekt techniczny instalacji wentylacji mechanicznej wraz z przedmiarem robót wentylacyjnych,

b) Załącznik nr 1b – Opis techniczny „Zakres prac termomodernizacyjnych” (określający powierzchnie docieplеń przegród oraz wymiany/likwidacji stolarki).

c) Załącznik nr 1c – decyzja o pozwoleniu na budowę;

d) Załącznik nr 1d – zmiany i uzupełnienia do dokumentacji technicznej, mające pierwszeństwo przed treścią Załącznika nr 1a.

Na podstawie wyżej wymienionych dokumentów Wykonawca wykonuje pełny zakres robót budowlanych i instalacyjnych. Zamawiający informuje, że nie dysponuje przedmiarami robót (ślepcami kosztorysowymi) w zakresie prac docieplenіowych i ogólnobudowlanych. Wykonawca akceptuje ryczałtowy charakter wynagrodzenia i oświadcza, że skalkulował cenę ofertową dla części budowlanej samodzielnie, w oparciu o dane z Załącznika nr 1b oraz na podstawie własnych obmiarów dokonanych podczas obowiązkowej wizji lokalnej, w tym obmiaru pokrycia dachowego przeznaczonego do demontażu.

3. Szczegółowy zakres Przedmiotu Umowy określa Zapytanie ofertowe z dnia ..... 2026 r. wraz z załącznikami, w tym dokumentacja techniczna, a także oferta Wykonawcy z dnia ..... 2026 r. – stanowiące integralną część Umowy.

4. Wszystkie urządzenia i materiały zastosowane przy realizacji Przedmiotu Umowy muszą być fabrycznie nowe, wyprodukowane nie wcześniej niż w 2025 r., pochodzić z produkcji seryjnej i odpowiadać wymaganiom Zapytania ofertowego.

5. Wykonawca oświadcza, że:

a) zapoznał się z całością dokumentacji przekazanej przez Zamawiającego i nie wnosi do niej zastrzeżeń;

b) posiada wymagane uprawnienia, wiedzę, doświadczenie i zaplecze techniczne niezbędne do prawidłowego wykonania Przedmiotu Umowy;

c) zapoznał się z warunkami realizacji, uwzględnił wszelkie koszty w zaoferowanym wynagrodzeniu i nie wnosi zastrzeżeń do możliwości terminowego i prawidłowego wykonania Umowy;

d) zapoznał się z całością dokumentacji przekazanej przez Zamawiającego, w tym z dokumentacją techniczną i Zapytaniem ofertowym, akceptuje ją bez zastrzeżeń, a zaoferowane rozwiązania techniczne i urządzenia odpowiadają wymaganiom Zapytania ofertowego.

6. Wykonawca zobowiązuje się wykonać wszelkie prace niezbędne do osiągnięcia zakładanych parametrów technicznych i przekazania Zamawiającemu Przedmiotu Umowy w stanie gotowym do użytkowania, nawet gdy prace te nie zostały wprost wskazane w ofercie. Pominięcia lub braki w wycenie nie stanowią podstawy do żądania dodatkowego wynagrodzenia.

§ 2

Termin realizacji

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać Przedmiot Umowy w terminie ..... dni od dnia zawarcia Umowy, zgodnie z ofertą Wykonawcy (nie dłuższym niż 180 dni od dnia zawarcia Umowy).

2. Termin, o którym mowa w ust. 1, uważa się za zachowany, jeżeli przed jego upływem Wykonawca zgłosił na piśmie gotowość do odbioru końcowego, a odbiór końcowy został dokonany na podstawie tego zgłoszenia. W razie odmowy odbioru na podstawie § 7 ust. 4 lit. a termin uważa się za zachowany z dniem ponownego zgłoszenia gotowości do odbioru końcowego, jeżeli odbiór został dokonany na podstawie tego zgłoszenia.

3. Przed przystąpieniem do robót Wykonawca przedłoży Zamawiającemu szczegółowy harmonogram rzeczowo-finansowy i uzyska jego pisemną akceptację. Na żądanie Zamawiającego lub inspektora nadzoru inwestorskiego Wykonawca każdorazowo aktualizuje harmonogram.

4. Wykonawca zgłosi zakończenie robót i dostarczy kompletną dokumentację powykonawczą nie później niż 14 dni przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 1. Niedopełnienie tego obowiązku przesuwa moment wszczęcia czynności odbiorowych o odpowiednią liczbę dni.

§ 3

Przekazanie terenu budowy

1. Zamawiający przekaże Wykonawcy teren budowy w terminie 14 dni od daty zawarcia Umowy.

2. Przekazanie terenu budowy wymaga sporządzenia protokołu podpisanego przez obie Strony.

3. Jeżeli Wykonawca odmówi przejęcia terenu budowy, Zamawiający wyznaczy termin dodatkowy, nie krótszy niż 3 dni robocze. Bezskuteczny upływ terminu dodatkowego uprawnia Zamawiającego do odstąpienia od Umowy.

4. Z dniem przekazania terenu budowy na Wykonawcę przechodzą wszelkie obowiązki i odpowiedzialność za prawidłowe utrzymanie terenu, bezpieczeństwo osób tam przebywających oraz za wszelkie szkody powstałe w związku z robotami, w tym szkody poniesione przez Zamawiającego i osoby trzecie.

5. Do dnia odbioru końcowego Wykonawca podejmuje wszelkie działania dla utrzymania ładu, porządku i bezpieczeństwa na terenie budowy i terenie przyległym.

6. Wykonawca, przed przystąpieniem do robót, wykona na własny koszt oznakowanie i zabezpieczenie terenu robót zgodnie z obowiązującymi przepisami.

7. Zamawiający udostępnia Wykonawcy teren parkingu od strony firmy Dezal na zaplecze budowy, składowanie materiałów i ustawienie kontenerów na odpady.

§ 4

Obowiązki Wykonawcy

1. Wykonawca zobowiązuje się w szczególności do:

a) terminowego wykonania pełnego zakresu Przedmiotu Umowy zgodnie z Zapytaniem ofertowym, dokumentacją techniczną i ofertą;

b) opracowania, w razie potrzeby, projektów wykonawczych i rysunków warsztatowych uszczegóławiających dokumentację przekazaną przez Zamawiającego, przedłożenia ich Zamawiającemu do wglądu przed przystąpieniem do robót oraz uzyskania wszelkich wymaganych uzgodnień i decyzji administracyjnych niewynikających z już wydanych decyzji;

c) zapewnienia Kierownika budowy posiadającego wymagane uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej oraz osoby posiadającej kwalifikacje do montażu urządzeń i instalacji wentylacyjnych lub sanitarnych, przez cały czas trwania robót, a także zapewnienia, aby instalację chłodniczą wykonywał przedsiębiorca posiadający certyfikat dla przedsiębiorcy oraz osoby posiadające świadectwa kwalifikacji wymagane przepisami ustawy o substancjach zubożających warstwę ozonową oraz o niektórych fluorowanych gazach cieplarnianych;

d) prowadzenia robót w sposób niekolidujący z bieżącą działalnością produkcyjną zakładu Zamawiającego, przy czym prace wewnątrz hali produkcyjnej Wykonawca może prowadzić w dni robocze wyłącznie w godzinach 6:30–7:30 oraz 14:30–15:30, a w soboty i niedziele – w godzinach uzgodnionych z Zamawiającym, według harmonogramu wejść na halę przedkładanego

Zamawiającemu do akceptacji co najmniej 5 dni roboczych przed pierwszym planowanym wejściem i aktualizowanego w cyklu tygodniowym; wejście na halę poza zaakceptowanym harmonogramem jest niedopuszczalne;

e) prowadzenia dziennika budowy i przechowywania dokumentacji budowy zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane;

f) wykonania Przedmiotu Umowy zgodnie z obowiązującymi normami, warunkami technicznymi, zasadami sztuki budowlanej, przepisami bhp i ppoż. oraz zaleceniami inspektora nadzoru inwestorskiego;

g) stosowania wyłącznie materiałów i urządzeń fabrycznie nowych, posiadających wymagane certyfikaty, deklaracje właściwości użytkowych, atesty lub deklaracje zgodności;

h) przekazania Zamawiającemu po zakończeniu robót kompletnej dokumentacji powykonawczej, w tym certyfikatów, deklaracji właściwości użytkowych i atestów dla wbudowanych materiałów i urządzeń;

i) gospodarowania, jako wytwórca odpadów w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 32 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, wszystkimi odpadami i elementami z demontażu, w tym papą (również papą klejoną na smole – odpad niebezpieczny o kodzie 17 03 01*), szkłem, ramami, bramami, gruzem, elementami instalacji wentylacyjnej, materiałami izolacyjnymi i opakowaniami – przez ich selektywne magazynowanie w szczelnych pojemnikach, kontenerach lub workach typu big-bag w miejscach wskazanych przez Zamawiającego oraz przekazywanie na własny koszt do odzysku lub unieszkodliwienia podmiotom posiadającym wymagane zezwolenia, zgodnie z przepisami o odpadach i Prawa ochrony środowiska;

j) zabezpieczenia wykonanych prac przed uszkodzeniem lub zniszczeniem do dnia ich odbioru;

k) usuwania na własny koszt, w wyznaczonym terminie, wad i usterek stwierdzonych w trakcie realizacji, przy odbiorze lub w okresie rękojmi i gwarancji;

l) przygotowania i przekazania Zamawiającemu dokumentów niezbędnych do zawiadomienia o zakończeniu budowy lub uzyskania pozwolenia na użytkowanie – zgodnie z warunkami decyzji o pozwoleniu na budowę;

m) uruchomienia central wentylacyjnych z odzyskiem ciepła oraz przeprowadzenia prób i pomiarów potwierdzających osiągnięcie zakładanych parametrów technicznych, w tym wydajności powietrza i sprawności odzysku ciepła zgodnie z normą EN 308 lub równoważną;

n) niezwłocznego informowania Zamawiającego i inspektora nadzoru o wszelkich niezgodnościach między stanem faktycznym a dokumentacją;

o) stosowania się do poleceń inspektora nadzoru inwestorskiego;

p) utrzymania ładu i porządku w czasie realizacji pod rygorem wykonania prac porządkowych przez Zamawiającego na ryzyko i koszt Wykonawcy;

q) przestrzegania wymogów informacji i promocji programu Fundusze Europejskie dla Nowoczesnej Gospodarki 2021–2027, w tym umieszczania logotypów Unii Europejskiej zgodnie z obowiązującymi wytycznymi;

r) zapewnienia pełnego zabezpieczenia hali, maszyn, urządzeń, materiałów i wyrobów Zamawiającego oraz procesu produkcyjnego przed opadami atmosferycznymi przez cały okres robót dachowych, w szczególności przez rozwieszenie plandek zabezpieczających; w tym celu Wykonawca w terminie 14 dni od przekazania terenu budowy przedłoży Zamawiającemu do akceptacji ekspertyzę techniczną konstrukcji budynku oraz projekt techniczny rozwiązań zabezpieczających określający sposób przeniesienia naprężeń na słupy nośne w czasie opadów, sporządzone przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń; roboty dachowe mogą rozpocząć się po pisemnej akceptacji Zamawiającego; Wykonawca odpowiada za szkody powstałe wskutek zalania;

s) demontażu na czas robót i ponownego montażu instalacji fotowoltaicznej o mocy 50 kWp oraz pomp ciepła typu rooftop, z zachowaniem ich pełnej sprawności, potwierdzonej protokołem ponownego uruchomienia;

t) stosowania rdzenia płyt warstwowych PUR spienionego czynnikami o ODP = 0 i GWP nie wyższym niż 150 oraz agregatów z czynnikiem chłodniczym o GWP nie wyższym niż 750, a także wykonania robót zgodnie z wymaganiami dostępności i wymaganiami środowiskowymi określonymi w rozdz. 4 Zapytania ofertowego;

u) przekazywania dokumentacji powykonawczej, DTR, instrukcji i protokołów w formatach dostępnych cyfrowo (PDF z warstwą tekstową, DOC lub DOCX), zgodnie ze standardem WCAG 2.1;

v) przestrzegania zasady równego traktowania i niedyskryminacji wobec osób skierowanych do realizacji Umowy.

2. Wykonawca ponosi koszty zużycia mediów i odprowadzenia ścieków powstałych przy realizacji robót oraz wszelkie inne koszty wykonania Umowy.

3. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność wobec osób trzecich za szkody wyrządzone w związku z prowadzonymi robotami, zwalniając Zamawiającego od tej odpowiedzialności.

4. Za wszelkie sprawy związane z realizacją Umowy odpowiada Kierownik budowy wyznaczony przez Wykonawcę. Zmiana Kierownika budowy wymaga uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego.

5. Wykonawca zapewni realizację Przedmiotu Umowy z udziałem następujących osób kluczowych:

a) Kierownik budowy: ....., posiadający uprawnienia budowlane nr .....;

b) Osoba posiadająca kwalifikacje do montażu urządzeń i instalacji wentylacyjnych lub sanitarnych: .....;

6. Osoby wymienione w ust. 5 są wskazane w wykazie osób przedłożonym Zamawiającemu wraz z ofertą Wykonawcy, stanowiącym integralną część Umowy. Zmiana którejkolwiek z tych osób w toku realizacji Umowy wymaga uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego. Wniosek o zmianę powinien wskazywać osobę proponowaną i zawierać dowody spełniania przez nią wymagań co najmniej równoważnych wymaganiom stawianym osobie zastępowanej. Zamawiający rozpatruje wniosek w terminie 7 dni roboczych. Odmowa zmiany wymaga pisemnego uzasadnienia.

§ 5

Obowiązki Zamawiającego

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:

a) przekazanie Wykonawcy terenu budowy zgodnie z § 3;

b) zapewnienie nadzoru inwestorskiego nad prowadzonymi robotami;

c) dokonywanie odbiorów robót w terminach określonych w § 7;

d) terminowa zapłata wynagrodzenia za bezusterkowo odebrane roboty;

e) współdziałanie z Wykonawcą w zakresie niezbędnym do prawidłowej realizacji Umowy, w szczególności udzielanie odpowiedzi na wnioski Wykonawcy w terminie 7 dni roboczych.

§ 6

Wynagrodzenie

1. Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie całości Przedmiotu Umowy wynosi:

brutto: ..... zł

słownie:
....
....., w tym:

cena netto: ..... zł, podatek VAT ..... %, tj. ..... zł.

2. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy. Obejmuje wszelkie koszty wykonania Przedmiotu Umowy, w tym koszty dostaw, robót budowlanych i instalacyjnych, opracowania projektów wykonawczych, uzyskania wymaganych decyzji i uzgodnień administracyjnych, montażu i uruchomienia central wentylacyjnych, przeprowadzenia prób i pomiarów, dokumentacji powykonawczej i certyfikatów, a także wszelkie inne koszty towarzyszące.

3. Wynagrodzenie nie ulegnie zmianie w czasie trwania Umowy, chyba że zaistnieją przesłanki zawarcia aneksu przewidziane w § 14.

4. Wynagrodzenie płatne jest w następujący sposób:

a) I płatność częściowa – w wysokości nie wyższej niż 30% wynagrodzenia brutto – wymagalna po podpisaniu przez obie Strony protokołu odbioru częściowego I, o którym mowa w § 7 ust. 1 lit. a, płatna w terminie 21 dni od dostarczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury VAT;

b) II płatność częściowa – w wysokości nie wyższej niż 40% wynagrodzenia brutto, przy czym łączna suma I i II płatności częściowej nie może przekroczyć 70% wynagrodzenia brutto – wymagalna po podpisaniu przez obie Strony protokołu odbioru częściowego II, o którym mowa w § 7 ust. 1 lit. b, płatna w terminie 21 dni od dostarczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury VAT;

c) płatność końcowa – kwota wynagrodzenia pozostała po dokonaniu płatności częściowych, stanowiąca co najmniej 30% wynagrodzenia brutto – wymagalna po łącznym spełnieniu warunków: podpisania przez obie Strony protokołu odbioru końcowego bez zastrzeżeń, przeprowadzenia z wynikiem pozytywnym prób i pomiarów central wentylacyjnych potwierdzających osiągnięcie parametrów określonych w Zapytaniu ofertowym, przedłożenia kompletnej dokumentacji powykonawczej oraz spełnienia warunków, o których mowa w ust. 7 – płatna w terminie 30 dni od dostarczenia prawidłowo wystawionej faktury VAT.

5. Wykonanie robót dodatkowych nieprzewidzianych Umową może nastąpić wyłącznie na podstawie pisemnego zlecenia Zamawiającego i pisemnego aneksu do Umowy, pod rygorem nieważności. Roboty wykonane bez tego zlecenia i aneksu nie stanowią podstawy do wystawienia faktury – koszt takich robót obciąża Wykonawcę.

6. Przeniesienie przez Wykonawcę wierzytelności wobec Zamawiającego na osoby trzecie wymaga uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego pod rygorem nieważności.

7. W przypadku angażowania Podwykonawców, warunkiem zapłaty wynagrodzenia jest przedłożenie przez Wykonawcę:

a) oryginałów oświadczeń każdego Podwykonawcy o uregulowaniu wymagalnych należności, wystawionych na dzień nie wcześniejszy niż następny po podpisaniu protokołu odbioru;

b) potwierdzeń przelewów kwot zapłaconych każdemu Podwykonawcy, wraz z kopiami faktur stanowiących podstawę zapłaty.

8. W razie uchylenia się Wykonawcy od obowiązku zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy Zamawiający może dokonać bezpośredniej zapłaty tego wynagrodzenia. Kwotę tak wypłaconą Zamawiający potrąca z wynagrodzenia Wykonawcy, na co Wykonawca wyraża zgodę.

9. Zamawiający odpowiada solidarnie z Wykonawcą za zapłatę wynagrodzenia Podwykonawcy na zasadach określonych w art. 647^1 Kodeksu cywilnego.

10. Zamawiający zastrzega prawo zatrzymania wynagrodzenia w części odpowiadającej nieuregulowanym należnościom Podwykonawców do czasu przedłożenia dowodów zapłaty. Wstrzymanie wypłaty z tego powodu nie uprawnia Wykonawcy do naliczania odsetek za opóźnienie.

11. Na pisemny wniosek Wykonawcy złożony po zawarciu Umowy Zamawiający może udzielić Wykonawcy zaliczki w wysokości do 25% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w ust. 1. Warunkiem wypłaty zaliczki jest wniesienie przez Wykonawcę gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej zwrotu zaliczki w wysokości równej kwocie zaliczki, ważnej do dnia jej pełnego rozliczenia, oraz doręczenie faktury zaliczkowej. Zaliczka płatna jest w terminie 14 dni od spełnienia tych warunków i podlega rozliczeniu proporcjonalnie w płatnościach, o których mowa w ust. 4 lit. a i b. W razie odstąpienia od Umowy lub jej rozwiązania nierozliczona część zaliczki podlega zwrotowi w terminie 14 dni.

12. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, jest rozbite na pozycje zgodnie z Formularzem cenowym stanowiącym część oferty Wykonawcy (Załącznik nr 10 do Zapytania ofertowego), odpowiadające pozycjom harmonogramu rzeczowo-finansowego wniosku o dofinansowanie. Faktury wystawiane są z podziałem na pozycje Formularza cenowego, w wysokości odpowiadającej zakresowi robót objętych danym protokołem odbioru. Rozbicie nie zmienia ryczałtowego charakteru wynagrodzenia.

§ 7
Odbiory robót

1. Strony przewidują następujące rodzaje odbiorów Przedmiotu Umowy:

a) odbiór częściowy I – po zakończeniu robót związanych z dociepleniem ścian zewnętrznych i stropu zewnętrznego budynku; odbiór ten stanowi podstawę do wystawienia I faktury częściowej;

b) odbiór częściowy II – po zakończeniu wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz świetlików dachowych, a także po zamontowaniu central wentylacyjnych, przed ich uruchomieniem; odbiór ten stanowi podstawę do wystawienia II faktury częściowej;

c) odbiór końcowy – po zakończeniu wszystkich robót budowlanych, uruchomieniu central wentylacyjnych z odzyskiem ciepła i przeprowadzeniu z wynikiem pozytywnym prób i pomiarów potwierdzających osiągnięcie wymaganych parametrów technicznych;

d) odbiór pogwarancyjny – po upływie okresu gwarancji i rękojmi.

2. Wykonawca zgłasza gotowość do każdego odbioru na piśmie. Zamawiający przystępuje do odbioru w terminie 7 dni od daty zgłoszenia.

3. Protokół odbioru końcowego Zamawiający podpisuje po zakończeniu robót budowlanych i instalacyjnych, uruchomieniu central wentylacyjnych z odzyskiem ciepła oraz przeprowadzeniu z wynikiem pozytywnym prób i pomiarów potwierdzających osiągnięcie zakładanych parametrów technicznych, w tym wydajności powietrza i sprawności odzysku ciepła, a także po przedłożeniu przez Wykonawcę:

a) dziennika budowy;

b) kompletnej dokumentacji powykonawczej;

c) oświadczenia Kierownika budowy o zgodności wykonania robót z dokumentacją techniczną, przepisami i obowiązującymi warunkami oraz o doprowadzeniu terenu budowy do należytego stanu;

d) certyfikatów, deklaracji właściwości użytkowych, atestów i deklaracji zgodności dla wbudowanych materiałów i urządzeń;

e) protokołów prób i pomiarów central wentylacyjnych potwierdzających osiągnięcie zakładanych parametrów technicznych;

f) dokumentów niezbędnych do zawiadomienia o zakończeniu budowy lub do uzyskania pozwolenia na użytkowanie;

g) kopii kart przekazania odpadów z systemu BDO;

h) protokołów ponownego uruchomienia instalacji fotowoltaicznej i pomp ciepła typu rooftop;

i) dokumentów potwierdzających zastosowanie co najmniej 2 wyrobów z oznakowaniem ekologicznym lub deklaracją EPD;

j) dokumentacji fotograficznej stanu przed rozpoczęciem robót, robót zanikających i stanu po zakończeniu robót.

4. W razie stwierdzenia wad w toku czynności odbiorowych Zamawiającemu przysługuje prawo:

a) odmowy odbioru i wyznaczenia Wykonawcy terminu usunięcia wad – jeżeli wady nadają się do usunięcia;

b) obniżenia wynagrodzenia Wykonawcy o wartość utraconej wartości użytkowej, technicznej lub estetycznej robót – jeżeli wady nie nadają się do usunięcia, lecz nie uniemożliwiają korzystania z obiektu zgodnie z przeznaczeniem;

c) odstąpienia od Umowy – jeżeli wady nie nadają się do usunięcia i uniemożliwiają korzystanie z obiektu zgodnie z przeznaczeniem.

5. Wykonawcy nie przysługuje odrębne wynagrodzenie za usunięcie wad stwierdzonych w toku czynności odbiorowych.

6. Zamawiający informuje Wykonawcę o dacie odbioru pogwarancyjnego na 14 dni przed jego przeprowadzeniem. Niestawiennictwo Wykonawcy uprawnia Zamawiającego do jednostronnego sporządzenia protokołu lub notatki służbowej dokumentującej stwierdzone usterki. Zamawiający zawiadamia Wykonawcę o stwierdzonych usterkach niezwłocznie na piśmie.

7. Po stwierdzeniu usterek Zamawiający wyznacza Wykonawcy termin ich usunięcia. Bezskuteczny upływ tego terminu uprawnia Zamawiającego do powierzenia usunięcia usterek osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy oraz do zatrzymania zabezpieczenia z tytułu gwarancji jakości i rękojmi za wady.

§ 8

Podwykonawcy

1. Wykonawca może powierzyć wykonanie części Przedmiotu Umowy Podwykonawcom wyłącznie po pisemnym zgłoszeniu Zamawiającemu i przedłożeniu mu projektu umowy o podwykonawstwo.

2. Zamawiający zgłasza zastrzeżenia do projektu umowy o podwykonawstwo w terminie 14 dni od jego doręczenia. Brak zastrzeżeń w tym terminie oznacza akceptację.

3. Umowa z Podwykonawcą musi zapewniać co najmniej taki sam poziom jakości wykonania, jaki wynika z niniejszej Umowy.

4. Wykonawca odpowiada za działania i zaniechania Podwykonawców jak za własne.

5. Wykonawca przedkłada Zamawiającemu kopię każdej zawartej umowy o podwykonawstwo i kopie aneksów w terminie 7 dni od ich zawarcia.

6. Konieczność wielokrotnego dokonywania bezpośrednich zapłat Podwykonawcom lub dokonanie takich zapłat w łącznej kwocie przekraczającej 5% wartości Umowy może stanowić podstawę odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego.

§ 9

Gwarancja i rękojmia

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na wykonane roboty budowlane i zamontowane urządzenia na okres ..... miesięcy, zgodnie z ofertą Wykonawcy (nie krótszy niż 60 miesięcy),

licząc od daty podpisania przez Zamawiającego protokołu odbioru końcowego bez zastrzeżeń. Wykonawca zapewnia dostępność części zamiennych do central wentylacyjnych, agregatów, automatyki, świetlików i bram z napędami przez cały okres gwarancji. Niniejsza Umowa jest dokumentem gwarancyjnym w rozumieniu Kodeksu cywilnego.

2. Niezależnie od gwarancji, o której mowa w ust. 1, Wykonawca udziela ponadto:

a) co najmniej 5-letniej (60 miesięcy) gwarancji producenta lub Wykonawcy na dostarczone i zamontowane centrale wentylacyjne z odzyskiem ciepła;

b) co najmniej 10-letniej (120 miesięcy) gwarancji producenta na materiał izolacyjny (płyty warstwowe PUR) zastosowany do docieplenia ścian zewnętrznych i stropu;

c) co najmniej 5-letniej (60 miesięcy) gwarancji producenta na dostarczoną stolarkę drzwiową, świetlikową oraz bramy wraz z napędami (wymóg zapewnienia przez producentów dostępności części zamiennych przez cały okres gwarancji).

W okresie gwarancji i rękojmi Wykonawca zobowiązany jest do nieodpłatnego usuwania wad i usterek ujawnionych po odbiorze końcowym Przedmiotu Umowy, które wynikną z nieprawidłowego wykonania Przedmiotu Umowy albo jego części, lub z jakiegokolwiek działania lub zaniedbania Wykonawcy.

3. W ramach gwarancji, o której mowa w ust. 1, Wykonawca przeprowadza nieodpłatne coroczne przeglądy techniczne wykonanych robót i zamontowanych urządzeń. Każdy przegląd obejmuje:

a) kontrolę stanu technicznego docieplenia ścian zewnętrznych i stropu, w tym szczelności i braku widocznych uszkodzeń;

b) kontrolę stanu technicznego oraz szczelności stolarki okiennej, drzwiowej i świetlikowej;

c) sprawdzenie stanu technicznego central wentylacyjnych, w tym filtrów, wymienników ciepła, wentylatorów i automatyki sterującej;

d) pomiar wydajności powietrza i sprawności odzysku ciepła central wentylacyjnych;

e) kontrolę szczelności i drożności kanałów wentylacyjnych oraz poprawności działania armatury;

f) pomiary bezpieczeństwa instalacji elektrycznej zasilającej centrale wentylacyjne, zgodnie z obowiązującymi normami.

Po każdym przeglądzie Wykonawca sporządza protokół podlegający akceptacji Zamawiającego. W razie stwierdzenia nieprawidłowości Wykonawca podejmuje działania w celu ich usunięcia.

4. W razie wady lub usterki Zamawiający zgłasza ją Wykonawcy pisemnie. Wykonawca jest zobowiązany:

a) podjąć kontakt zwrotny w ciągu 24 godzin od otrzymania zgłoszenia w dni robocze, wskazując rozwiązanie lub skuteczną ścieżkę postępowania;

b) usunąć wadę w terminie 14 dni od otrzymania zgłoszenia, a w wyjątkowych przypadkach – w innym terminie uzgodnionym pisemnie z Zamawiającym;

c) gdy wada uniemożliwia korzystanie z obiektu zgodnie z przepisami – przybyć na miejsce w dni robocze w ciągu 48 godzin od zgłoszenia i niezwłocznie przystąpić do jej usunięcia.

5. Wykonawca zobowiązany jest usunąć wady bez względu na trudności i koszty z tym związane.

6. Po bezskutecznym upływie terminu usunięcia wady Zamawiający może usunąć wadę we własnym zakresie lub zlecić jej usunięcie osobie trzeciej, obciążając Wykonawcę całością poniesionych kosztów bez konieczności uzyskania upoważnienia sądowego. Zamawiający może pokryć te koszty z zabezpieczenia należytego wykonania Umowy.

7. W razie usunięcia przez Wykonawcę istotnej wady lub wymiany wadliwego elementu termin gwarancji na tę część biegnie od nowa od chwili usunięcia wady.

8. Wykonawca odpowiada za wszelkie szkody spowodowane przy usuwaniu wad.

9. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji po upływie terminu, o którym mowa w ust. 1, jeżeli wadę zgłoszono przed jego upływem.

10. Realizacja uprawnień z rękojmi odbywa się na zasadach Kodeksu cywilnego i jest niezależna od uprawnień z gwarancji.

§ 10

Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy

1. Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania Umowy Wykonawca wniesie zabezpieczenie w wysokości 5% wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust. 1, tj. w kwocie ..... zł, przed podpisaniem Umowy lub najpóźniej w dniu jej zawarcia.

2. Zabezpieczenie może być wniesione w formie:

a) pieniężnej – przelewem na rachunek bankowy Zamawiającego;

b) gwarancji bankowej;

c) gwarancji ubezpieczeniowej;

d) poręczenia bankowego lub poręczenia spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej.

3. Zamawiający zwraca 70% zabezpieczenia w terminie 30 dni od podpisania protokołu odbioru końcowego bez zastrzeżeń.

4. Zamawiający zwraca pozostałe 30% zabezpieczenia w terminie 15 dni po upływie okresu gwarancji i rękojmi, o którym mowa w § 9 ust. 1 – pod warunkiem braku nierozstrzygniętych roszczeń.

5. Zamawiający jest uprawniony do zaspokojenia swoich wierzytelności wobec Wykonawcy, w szczególności z tytułu kar umownych i kosztów usunięcia wad, z wniesionego zabezpieczenia, na co Wykonawca wyraża zgodę.

§ 11

Kary umowne

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:

a) za zwłokę w wykonaniu Przedmiotu Umowy względem terminu z § 2 ust. 1 – w wysokości 0,2% wynagrodzenia brutto za każdy dzień zwłoki;

b) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub ujawnionych w okresie rękojmi lub gwarancji – w wysokości 0,1% wynagrodzenia brutto za każdy dzień zwłoki od upływu wyznaczonego terminu usunięcia wad;

c) za zwłokę w przeprowadzeniu corocznego przeglądu gwarancyjnego – w wysokości 0,05% wynagrodzenia brutto za każdy dzień zwłoki;

d) w razie odstąpienia od Umowy przez Wykonawcę z przyczyn, za które Zamawiający nie odpowiada – w wysokości 20% wynagrodzenia brutto;

e) w razie odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy – w wysokości 20% wynagrodzenia brutto;

f) za zaangażowanie do realizacji Podwykonawcy, wobec którego Zamawiający nie zaakceptował umowy o podwykonawstwo – w wysokości 5% wynagrodzenia brutto za każdy stwierdzony przypadek;

g) za nieprzedłożenie podpisanej umowy o podwykonawstwo lub aneksu w terminie – w wysokości 1% wynagrodzenia brutto za każdy stwierdzony przypadek;

h) za niedokonanie w terminie zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcom – w wysokości 1% wynagrodzenia brutto za każdy stwierdzony przypadek.

2. Łączna maksymalna wysokość kar umownych należnych Zamawiającemu wynosi 30% wynagrodzenia brutto.

3. Kary umowne Zamawiający potrąca z wynagrodzenia Wykonawcy lub z zabezpieczenia należytego wykonania Umowy, na co Wykonawca wyraża zgodę.

4. Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, jeżeli szkoda przekracza wysokość zastrzeżonych kar umownych.

5. Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienia powstałe wyłącznie z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego. W takim wypadku termin realizacji ulega przedłużeniu o czas trwania przestoju udokumentowanego przez Wykonawcę.

6. Wykonawca przyjmuje do wiadomości, że:

a) Zamawiający realizuje Przedmiot Umowy w ramach projektu dofinansowanego ze środków Unii Europejskiej;

b) nieterminowe lub nienależyte wykonanie Umowy albo jej niewykonanie może narazić Zamawiającego na utratę dofinansowania, której naprawienia Zamawiający będzie mógł dochodzić od Wykonawcy jako szkody rzeczywistej.

§ 12

Odpowiedzialność i siła wyższa

1. Strony są zwolnione z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań w zakresie, w jakim nastąpiło ono wskutek działania siły wyższej, rozumianej jako zdarzenie zewnętrzne, niemożliwe do przewidzenia i zapobieżenia, niezależne od woli Stron.

2. Strona powołująca się na siłę wyższą jest zobowiązana zawiadomić o tym drugą Stronę pisemnie w terminie 3 dni od chwili jej zaistnienia i udowodnić jej wpływ na możliwość wykonania zobowiązania.

3. Jeżeli wykonanie Przedmiotu Umowy opóźnia się z przyczyn zależnych od Wykonawcy o więcej niż 14 dni albo jest realizowane wadliwie lub sprzecznie z Umową, Zamawiający – po uprzednim pisemnym wezwaniu Wykonawcy do usunięcia naruszeń i bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu – może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym, powierzając jej wykonanie innemu podmiotowi na koszt i ryzyko Wykonawcy.

4. Zamawiający może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym w razie ogłoszenia upadłości Wykonawcy lub złożenia wniosku o ogłoszenie jego upadłości, otwarcia likwidacji, wszczęcia postępowania egzekucyjnego wobec Wykonawcy lub zagrożenia jego niewypłacalnością.

5. Wykonawca przyjmuje na siebie pełną odpowiedzialność i zwalnia Zamawiającego od odpowiedzialności za wszelkie roszczenia dotyczące szkód, kosztów i wydatków powstałych w bezpośrednim lub pośrednim związku z wykonywaniem Przedmiotu Umowy.

§ 13

Odstąpienie od Umowy

1. Zamawiający może odstąpić od Umowy – poza przypadkami przewidzianymi w Kodeksie cywilnym – w terminie 60 dni od powzięcia informacji o zaistnieniu którejkolwiek z następujących okoliczności:

a) Wykonawca nie przystąpił do realizacji robót w ciągu 14 dni od dnia przekazania terenu budowy bez uzasadnionej przyczyny;

b) Wykonawca przerwał realizację robót na okres dłuższy niż 14 dni bez uzasadnionej przyczyny;

c) Wykonawca realizuje roboty wadliwie lub niezgodnie z Umową albo rażąco zaniedbuje zobowiązania umowne, pomimo uprzedniego pisemnego wezwania Zamawiającego.

2. Zamawiający może odstąpić od Umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o istotnej zmianie okoliczności powodującej, że wykonanie Umowy nie leży w interesie Zamawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili jej zawarcia. W takim wypadku Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia za część Umowy wykonaną do dnia doręczenia oświadczenia o odstąpieniu.

3. Odstąpienie od Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, z podaniem przyczyny.

4. W razie odstąpienia od Umowy Strony sporządzają protokół inwentaryzacji robót w terminie 10 dni od dnia odstąpienia. Wykonawca zabezpiecza przerwane roboty i opuszcza teren budowy w terminie 5 dni od dnia odstąpienia.

5. Odstąpienie od Umowy nie wpływa na postanowienia dotyczące rękojmi i gwarancji w odniesieniu do robót odebranych uprzednio protokołem odbioru częściowego.

§ 14
Zmiany Umowy

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.

2. Zamawiający dopuszcza zmiany postanowień Umowy w następujących przypadkach:

a) zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa lub dokumentów programowych programu Fundusze Europejskie dla Nowoczesnej Gospodarki 2021–2027, mających wpływ na realizację Umowy;

b) zmiany terminu realizacji z przyczyn niezależnych od Wykonawcy, w tym wskutek działania siły wyższej, wstrzymania robót przez organy administracji publicznej lub sądy, wykrycia przeszkód uniemożliwiających prowadzenie robót albo konieczności wykonania robót dodatkowych;

c) zmiany zakresu robót spowodowanej koniecznymi, niemożliwymi do przewidzenia zmianami dokumentacji technicznej lub koniecznością zastosowania materiałów i urządzeń równoważnych;

d) zmiany personelu kluczowego Wykonawcy, pod warunkiem że proponowane osoby mają kwalifikacje i doświadczenie nie gorsze od wymaganych;

e) zmiany wynagrodzenia wyłącznie w razie urzędowej zmiany stawki podatku VAT – o kwotę odpowiadającą zmianie podatku;

f) w innych przypadkach, gdy zmiana jest wymagana lub dopuszczona przepisami obowiązującego prawa, Wytycznymi dotyczącymi kwalifikowalności wydatków na lata 2021–2027 lub dokumentami programowymi programu Fundusze Europejskie dla Nowoczesnej Gospodarki 2021–2027.

3. Strona wnioskująca o zmianę składa pisemny wniosek ze szczegółowym uzasadnieniem.

4. Strony dopuszczają ponadto zmianę Umowy w następujących okolicznościach:

a) gdy konieczność zmiany wynikła z okoliczności, których Zamawiający, działając z należytą starannością, nie mógł przewidzieć w chwili zawarcia Umowy, wartość zmiany nie przekracza 50% wartości pierwotnej Umowy, a ogólny charakter Umowy nie ulega zmianie;

b) gdy łączna wartość wszystkich zmian do niniejszej Umowy jest niższa niż progi unijne i niższa niż 15% wartości pierwotnej Umowy, a żadna ze zmian nie prowadzi do zmiany ogólnego charakteru Umowy.

5. Za zmianę nieistotną, dopuszczalną bez ograniczeń, uznaje się zmianę, która nie prowadzi do zmiany ogólnego charakteru Umowy i jest nieznaczna w stosunku do jej wartości oraz zakresu, a żadna ze Stron nie miałaby podstaw do twierdzenia, że wynik postępowania byłby odmienny, gdyby znała tę zmianę w chwili wszczęcia postępowania.

§ 15

Roboty dodatkowe

1. Roboty dodatkowe niemożliwe do przewidzenia na etapie zawierania Umowy przy zachowaniu należytej staranności mogą być wykonane za odrębnym wynagrodzeniem wyłącznie na podstawie uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego i pisemnego aneksu do Umowy pod rygorem nieważności.

2. Wynagrodzenie za roboty dodatkowe ustala się na podstawie protokołu konieczności podpisanego przez obie Strony. Jeżeli roboty dodatkowe dotyczą zakresu ujętego w ofercie Wykonawcy, podstawą wyceny są stawki z tej oferty.

§ 16

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz innych właściwych przepisów prawa.

2. Wykonawca może przenieść prawa i obowiązki wynikające z niniejszej Umowy na osoby trzecie wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Zamawiającego pod rygorem nieważności.

3. Spory wynikłe na tle realizacji Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo dla siedziby Zamawiającego.

4. Uznanie któregokolwiek postanowienia Umowy za nieważne nie wpływa na ważność pozostałych postanowień. Strony zastąpią nieważne postanowienie innym, ważnym, możliwie najściślej odpowiadającym zamierzonemu celowi.

5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

6. Integralną część Umowy stanowią:

1) Zapytanie ofertowe z dnia ..... 2026 r. wraz z załącznikami, w tym dokumentacja techniczna składająca się z Załącznika nr 1a (Projekt wentylacji z przedmiarem wentylacyjnym), Załącznika nr 1b (Zakres prac termomodernizacyjnych), Załącznika nr 1c (decyzja o pozwoleniu na budowę) oraz Załącznika nr 1d (zmiany i uzupełnienia do dokumentacji technicznej);

2) Oferta Wykonawcy z dnia ..... 2026 r. wraz z załącznikami;

3) Wzór oświadczenia Podwykonawcy o uregulowaniu wymagalnych należności (Załącznik nr 6 do Zapytania ofertowego).

.....

ZAMAWIAJĄCY

.....

WYKONAWCA