**UMOWA NA ROBOTY TERMOMODERNIZACYJNE**

zawarta w dniu ……2026 r. w Krakowie („Umowa”) pomiędzy:

1. **Wspólnota Mieszkaniowa ul. Bujaka 12 w Krakowie**

_____

zwaną dalej jako **„Zamawiający”**

a

2. _____

zwanego dalej jako **„Wykonawca”**

zwanymi dalej łącznie **„Stronami”,** a z osobna „Stroną”

o następującej treści:

**§ 1**

**Przedmiot Umowy**

1. Przedmiotem umowy jest wykonanie przez Wykonawcę na zlecenie Zamawiającego **termomodernizacji budynku przy ul. Bujaka 12 w Krakowie** w ramach zadania „Poprawa efektywności energetycznej budynku przy ul. Bujaka 12 w Krakowie” (dalej jako *„Termomodernizacja”* bądź *„Przedmiot umowy”)*.

2. Termomodernizacja zostanie wykonana przez Wykonawcę zgodnie z *Dokumentacją projektową* oraz *Audytem energetycznym budynku ul.* Bujaka 12*,* dostarczonymi przez Zamawiającego.

3. Zakres robót objętych Przedmiotem Umowy określa ww. Audyt, Dokumentacja projektowa oraz zapytanie ofertowe stanowiące Załączniki nr 1, 2 i 3 do niniejszej Umowy.

**§ 2**

**Finansowanie**

1. Termomodernizacja jest finansowana pożyczką w ramach programu Fundusze Europejskie dla Małopolski 2021–2027 („Pożyczka”). Partnerem Finansującym jest Małopolska Agencja Rozwoju Regionalnego S.A. z siedzibą w Krakowie („Partner Finansujący”).

2. Celem termomodernizacji budynku jest osiągnięcie oszczędności energii pierwotnej co najmniej na poziomie 30%.

3. Wykonawca zobowiązuje się współpracować z Zamawiającym w ramach relacji z Partnerem Finansującym i instytucjami Funduszy Europejskich, w tym 1) zapewnić dostęp do miejsca realizacji robót oraz dokumentacji 2) współpracować przy testach i weryfikacjach niezbędnych do potwierdzenia efektu, o którym mowa w ust. 2 Umowy 3) udzielać informacji i przedkładać dokumenty niezbędne do kontroli prawidłowości udzielenia zlecenia, realizacji Umowy i rozliczenia Pożyczki

4. Wykonawca przyjmuje do wiadomości zewnętrzne wymogi kwalifikowalności wydatków. Wykonawca dopuszcza umieszczenie na fakturach adnotacji o finansowaniu wydatku ze środków Unii Europejskiej w brzmieniu określonym w programie udzielenia Pożyczki.

5. Wykonawca oświadcza, że brak jest konfliktu interesów i powiązań z Zamawiającym mogących naruszać bezstronność wyboru wykonawcy oraz zobowiązuje się nie angażować do realizacji Umowy podmiotów pozostających w takim konflikcie.

**§ 3**

**Obowiązki Stron**

1. Wykonawca wykona Przedmiot Umowy zgodnie z poleceniami Zamawiającego, z należytą starannością, zasadami wiedzy technicznej i obowiązującymi przepisami.
2. Wykonawca oświadcza, że dysponuje wiedzą, doświadczeniem, personelem, sprzętem i środkami finansowymi niezbędnymi do realizacji Przedmiotu Umowy.
3. Przedmiot Umowy zostanie wykonany w całości z materiałów odpowiedniej jakości zapewnionych, zapłaconych i dostarczonych przez Wykonawcę.
4. Do obowiązków Wykonawcy należy:

a. zabezpieczenie miejsca wykonania umowy oraz zabezpieczenie (dozór) mienia znajdującego się w miejscu wykonania Umowy; (Przed rozpoczęciem prac, w celu zabezpieczenia przed dostępem osób nieuprawnionych Wykonawca wygrodzi teren wokół placu budowy. W przypadku realizacji robót przy istniejących elementach elewacji budynku Wykonawca dokładnie je zabezpieczy poprzez oklejenie taśmą, ewentualnie zamontowanie folii ochronnej, zabezpieczenie drzwi wejściowych, szyb, profili)

b. zapewnienie dostępu mieszkańcom bloku do klatek schodowych (wyłączenia z użytkowania części parkingu na określone dni możliwe jest tylko za uprzednią zgodą Zamawiającego)

c. zachowanie porządku w miejscu wykonania Umowy w trakcie realizacji prac;

d. zastosowanie wszystkich materiałów i urządzeń fabrycznie nowych i dopuszczonych do stosowania w budownictwie; (Wykonawca nie może zastosować innych materiałów niż wskazane w projekcie, chyba że za uprzednią zgoda Zamawiającego)

e. bezzwłoczne telefoniczne zgłoszenie Zamawiającemu wszelkich awarii i wypadków powstałych w związku z realizacją Przedmiot umowy, jak też pisemne zgłaszanie o okolicznościach mogących mieć wpływ na prawidłowość i terminy realizacji Przedmiotu Umowy.

f. usunięcie szkód powstałych w miejscu wykonaniu Umowy, jak i jego obrębie w związku z realizacją Przedmiotu Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy,

g. usunięcie i utylizacja odpadów powstałych w związku z realizacją prac na własny koszt, w szczególności zabronione jest pozostawienie przez Wykonawcę gabarytowych odpadów, zdemontowanych sprzętów przy altanie śmietnikowej. Wszystkie odpady budowlane należy gromadzić w kontenerze lub specjalistycznych workach na odpady budowlane. Wykluczone jest zrzucanie odpadów do kontenera bez zastosowania zsypu. Wszelkie zabrudzenia chodnika, kostki należy usuwać na bieżąco. Wykonawca odpowiada za wywiezienie i utylizację wszystkich odpadów, zabronione jest pozostawienie odpadów budowlanych przy śmietniku. Wykonawca będzie na bieżąco dbał o porządek na zewnątrz i w klatkach schodowych i codziennie sprzątał zabrudzenia w związku z prowadzonymi pracami.

5. Zamawiający zobowiązuje się do wskazania i udostępnienia Wykonawcy punktów poboru energii elektrycznej i wody. Zamawiający nie zapewnia Wykonawcy dostępu do węzła sanitarnego.
6. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za urządzenia i materiały zgromadzone przez Wykonawcę w miejscu wykonania Umowy.
7. Wykonawca oświadcza, że uzyskał wszelkie niezbędne informacje co do zakresu i rodzaju prac objętych Przedmiotem Umowy, zapoznał się z miejscem prowadzenia, warunkami, które mogą mieć wpływ na jego wykonanie, a w szczególności dokonał obmiaru prac, które stanową Przedmiot umowy oraz uwzględnił je w swoich kalkulacjach ryczałtowych wynagrodzenia za wykonanie Przedmiotu Umowy oraz kalkulacjach terminowych.
8. Wykonawca odpowiedzialny jest za prowadzenie prac z zachowaniem przepisów BHP i ppoż. oraz ponosi wyłączną odpowiedzialność za swoich pracowników, współpracowników i podwykonawców, w tym za wszelkie szkody będące wynikiem ich działań i zaniechań.

**§ 4**

**Terminy realizacji**

1. Strony ustalają termin zakończenia realizacji Przedmiotu Umowy na **___ dni** kalendarzowych od dnia zawarcia niniejszej Umowy **(„Termin realizacji").** Wykonawca przedstawi Zamawiającemu szczegółowy **harmonogram** realizacji prac w terminie **21 dni kalendarzowych** od dnia zawarcia Umowy.
2. Przez zakończenie realizacji Przedmiotu Umowy rozumie się sporządzenie bezusterkowego protokołu odbioru końcowego Przedmiotu Umowy, który zostanie podpisany przez Zamawiającego oraz Wykonawcę. W terminie zakończenia realizacji Przedmiotu Umowy, Wykonawca ukończy realizację wszelkich robót, usunie braki i wady oraz uporządkuje teren, w szczególności zutylizuje odpady i śmieci powstałe w trakcie wykonywania Przedmiotu Umowy.
3. Termin realizacji może ulec wydłużeniu o nie więcej niż **90 dni kalendarzowych** w przypadku wystąpienia przeszkody niezawinionej przez Wykonawcę, uniemożliwiającej lub istotnie utrudniającej prowadzenie robót zgodnie z technologią i przepisami, w szczególności w przypadku wystąpienia warunków pogodowych uniemożliwiających wykonanie robót termomodernizacyjnych zgodnie z technologią, potwierdzonych komunikatami IMGW i wpisami w dzienniku budowy.
4. Wykonawca ma obowiązek zgłaszania do odbioru wszystkie roboty zanikające i ulegające zakryciu i nie może przystąpić do dalszej realizacji prac bez ich odbioru przez inspektora nadzoru. Jeżeli Wykonawca nie poinformuje Zamawiającego o powyższych faktach i Zamawiający z tego powodu nie dokona odbioru prac zanikających i ulegających zakryciu, Wykonawca zobowiązany jest na żądanie Zamawiającego odkryć te roboty na własny koszt, a następnie przywrócić roboty do stanu jak w dniu zgłoszenia żądania.

**§ 5**

**Rękojmia i Gwarancja**

1. Wykonawca udziela gwarancji i rękojmi na Przedmiot Umowy. Okres udzielonej gwarancji wynosi **5 lat,** licząc od daty podpisania przez obie Strony bezusterkowego protokołu odbioru

końcowego Przedmiotu Umowy (tj. zakończenia realizacji Przedmiotu umowy). Wykonawca gwarantuje i zapewnia o braku wad wykonanego Przedmiotu Umowy.

2. W razie ujawnienia się w okresie gwarancji wad, Zamawiający zgłosi Wykonawcy wadę pisemnie lub elektronicznie (e-mail: _____).

3. Wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia zgłoszonej wady, na własny koszt, w terminie uzgodnionym przez Strony stosownie do okoliczności, jednakże w każdym wypadku nie później niż w ciągu 14 dni kalendarzowych od zgłoszenia wady, co dotyczy także sytuacji, gdy Strony nie ustalą stosownego terminu, o którym mowa powyżej.

4. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji lub rękojmi po upływie ich terminów, jeżeli zgłosi istnienie wad odpowiednio w okresie gwarancji lub rękojmi. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu rękojmi niezależnie od roszczeń z tytułu gwarancji.

5. Po odbiorze prac związanych z usunięciem wad okres gwarancji ulega wydłużeniu o czas od zgłoszenia do usunięcia wady.

6. W przypadku nieprzystąpienia do usunięcia wady lub nieusunięcia wady w terminie wynikającym z Umowy lub innym uzgodnionym przez Strony na piśmie pod rygorem nieważności, Zamawiający uprawniony będzie do powierzenia niezbędnych robót związanych z usunięciem wady osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy.

**§ 6**

**Wynagrodzenie ryczałtowe**

1. Strony ustalają **wynagrodzenie ryczałtowe** za wykonanie Przedmiotu Umowy w wysokości: _____ **netto** (słownie: _____/100) zwane dalej **„Wynagrodzeniem ryczałtowym”.**
2. Do wynagrodzenia określonego w § 6 ust. 1 Umowy zostanie doliczony podatek VAT w wysokości określonej przepisami obowiązującymi w dniu wystawienia faktury.
3. Wynagrodzenie określone w § 6 ust. 1 Umowy zawiera wszystkie koszty Wykonawcy związane z realizacją Przedmiotu umowy. Obejmuje ono koszty materiałów i urządzeń oraz koszty realizowanych prac Wykonawcy, niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy. Kwota Wynagrodzenia ryczałtowego będzie traktowana jako ostateczna i niezmienna, niezależnie od błędów, które Wykonawca mógł popełnić w czasie kalkulacji.
4. W celu uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości, Strony zgodnie oświadczają, że wszystkie wykazy i zestawienia ilościowe materiałów, urządzeń i prac zawarte w ofercie Wykonawcy mają jedynie charakter pomocniczy i nie mogą być podstawą żądania zmiany ceny.
5. Strony ustalają, że rozliczenie za wykonanie Przedmiotu umowy następować będzie

a) **fakturami częściowymi** oraz;

b) **fakturą końcową** po dokonaniu bezusterkowego protokołu odbioru końcowego.

6. Faktury częściowe będą wystawiane przez Wykonawcę na podstawie **protokołów przerobowych** potwierdzających procentowy zakres wykonania prac, sporządzanych nie częściej niż co miesiąc. Protokół przerobowy musi zawierać co najmniej zakres oraz wartość (kwotę netto i brutto) prac, które Wykonawca wykonał do dnia sporządzenia protokołu. Protokół przerobowy musi być potwierdzony przez Zamawiającego na piśmie pod rygorem nieważności, aby mógł być podstawą wystawienia faktury częściowej przez Wykonawcę.
7. Wartość faktur częściowych nie może przekraczać łącznie **90% Wynagrodzenia ryczałtowego.**

8. Podstawą wystawienia faktury końcowej za realizację Przedmiotu Umowy będzie protokół bezusterkowego odbioru końcowego Przedmiotu Umowy podpisany przez obie Strony.
9. Płatności następować będą w terminie 14 dni kalendarzowych od dnia doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury VAT.
10. Wykonawca oświadcza, że jest czynnym podatnikiem podatku VAT, posiada numer identyfikacyjny NIP wskazany w komparycji Umowy.
11. Płatności realizowane będą wyłącznie bezgotówkowo. Za datę płatności przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Wykonawcy należnej mu kwoty.
12. Strony wyrażają zgodę na ewentualne **spełnienie świadczenia pieniężnego bezpośrednio przez Partnera Finansującego** na rachunek Wykonawcy, w ramach środków pożyczki – co będzie równoznaczne z zapłatą przez Zamawiającego.
13. Każdorazowo warunkiem płatności na rzecz Wykonawcy (w tym płatności częściowych) jest: (i) doręczenie przez Wykonawcę prawidłowej faktury/dokumentu równoważnego, (ii) podpisanie protokołu odbioru, (iii) dostarczenie innych dokumentów wymaganych do rozliczenia pożyczki (o ile Partner Finansujący tego zażąda).

**§ 7**

**Zabezpieczenie**

1. Strony uzgadniają kwotę zabezpieczenia należytego wykonania Umowy w wysokości **3%** Wynagrodzenia ryczałtowego brutto **(„Zabezpieczenie").** Będzie to zabezpieczenie wszelkich roszczeń Zamawiającego względem Wykonawcy wynikających z Umowy, w szczególności z tytułu rękojmi i gwarancji oraz kar umownych.
2. Zabezpieczenie zostanie utworzone w formie:

   •pieniężnej (wpłaconym przelewem na rachunek bankowy wskazany przez zamawiającego),

   • poręczenia bankowego lub poręczenia spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej,

   • gwarancji bankowej,

   • gwarancji ubezpieczeniowej,
3. Zabezpieczenie w formie pieniężnej nie podlega oprocentowaniu i będzie zwrócone Wykonawcy, przelewem na jego rachunek w kwocie nominalnej w następujący sposób:

   50% wysokości zabezpieczenia– w terminie 30 dni od dnia bezusterkowego odbioru robót przez Zamawiającego,

   50% wysokości zabezpieczenia– w terminie 30 dni od daty przeglądu przeprowadzonego zgodnie z umową

Każdorazowo kwoty te będą pomniejszone o kwoty wykorzystane w przypadku niewykonywania lub nienależytego wykonywania zobowiązań umownych Wykonawcy (rękojmia, gwarancja, kary umowne).

**§ 8**

**Kary umowne**

1. Wykonawca zobowiązany jest do zapłaty kar umownych na rzecz Zamawiającego w następujących przypadkach:

a. w razie opóźnienia w zakończeniu realizacji Przedmiotu Umowy — w wysokości 0,2% Wynagrodzenia ryczałtowego za każdy dzień opóźnienia;

b. w razie opóźnienia w usunięciu wad lub usterek prac stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji lub rękojmi - w wysokości 0,2% Wynagrodzenia ryczałtowego określonego w § 6 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad lub usterek;

c. w razie rozwiązania Umowy lub odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy – w wysokości stanowiącej 10% Wynagrodzenia ryczałtowego. W celu uniknięcia wątpliwości, Strony zgodnie oświadczają, że obowiązek zapłaty kary umownej, o której mowa w niniejszym punkcie powstaje niezależnie od tego, czy rozwiązanie lub odstąpienie od Umowy następuje na podstawie postanowień Umowy, czy na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego;

2. Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przekraczającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym,

**§ 9**

**Odstąpienie od Umowy**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy bez żadnego odszkodowania dla Wykonawcy z tego tytułu, w całości lub w części obejmującej niewykonaną część Przedmiotu Umowy w następujących przypadkach:

a. Wykonawca nie wykonuje Przedmiotu Umowy zgodnie z Umową,

b. Wykonawca nie przestrzega zasad kwalifikowalności wydatków i współpracy z Partnerem Finansującym lub instytucjami Funduszy Europejskich.

c. Wykonawca dopuszcza się opóźnienia w wykonywaniu prac w stosunku do terminu zakończenia Przedmiotu Umowy o więcej niż 7 dni kalendarzowych,

2. Odstąpienie od Umowy z przyczyn przewidzianych Umową, może nastąpić najpóźniej w terminie 30 dni od dnia, w którym Strona uprawniona (tj. Zamawiający) dowiedział się o fakcie stanowiącym podstawę do odstąpienia od Umowy.

3. Odstąpienie od Umowy nie wyłącza obowiązku uiszczenia przez Wykonawcę kar umownych ani pokrycia szkody.

**§ 10**

**Ubezpieczenie**

1. Wykonawca oświadcza, że posiada umowę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej (OC) związanej z wykonywaną działalnością gospodarczą na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż 1 000 000,00 zł. Polisa OC wraz z Ogólnymi Warunkami Ubezpieczenia („OWU) oraz dowodem uiszczenia składki ubezpieczeniowej stanowi Załącznik nr 4 do niniejszej Umowy. W przypadku płatności składki ubezpieczeniowej w ratach Wykonawca zobowiązuje się przedłożyć dowód uiszczenia każdej raty nie później niż w terminie 7 dni kalendarzowych od upływu terminu jej płatności.

2. Wykonawca zobowiązuje się kontynuować ww. umowę ubezpieczenia w całym okresie obowiązywania niniejszej Umowy. Wykonawca zobowiązuje się do jej odnawiania na dotychczasowych warunkach i do bezzwłocznego powiadamiania o tym Zamawiającego

poprzez przedłożenie kopii polisy, OWU oraz dowodu uiszczania składek ubezpieczeniowych, zgodnie z ust. 1 powyżej.

**§ 11**

**Postanowienia końcowe**

1. Bez uprzedniej zgody Zamawiającego, Wykonawca nie może dokonać przeniesienia swoich praw i obowiązków wynikających z Umowy, ani zlecić podwykonawstwa Umowy żadnej innej osobie ani podmiotowi trzeciemu. Przedmiotowa zgoda powinna zostać udzielona w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wykonawca odpowiada za działania podmiotów i osób, którym powierzył czynności związane z realizacją niniejszej Umowy jak za działania własne.
3. Koordynatorem realizacji umowy z ramienia Zamawiającego będzie Janusz Wojtowiak, tel. _____, e-mail: janusz.wojtkowiak@krak-system.com.pl.
4. Koordynatorem realizacji umowy z ramienia Wykonawcy będzie ____, tel. _____, e-mail: _____.
5. Zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. Niedopuszczalne są zmiany sprzeczne z dokumentacją Pożyczki, które prowadziłyby do niekwalifikowalności wydatków lub braku osiągnięcia wymaganego efektu energetycznego.
6. Spory wynikłe z wykonania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.
7. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz inne obowiązujące przepisy prawa.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

| | |
|---|---|
| _____ | _____ |
| Zamawiający | Wykonawca |

Załączniki:

1. Audyt energetyczny
2. Dokumentacja projektowa
3. Zapytanie ofertowe
4. Polisa OC, OWU, dowód płatności składki