
UMOWA

O

POPRAWĘ EFEKTYWNOŚCI ENERGETYCZNEJ

**Modernizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych, położonych przy ul. Kilińskiego 3
i Grunwaldzka 32 w Połczynie-Zdroju wraz z wymianą źródeł ciepła w budynkach**

pomiędzy

Połczyńskim Przedsiębiorstwem Komunalnym Spółka z o.o.
ul. Jana Pawła II 16, 78-320 Połczyn-Zdrój

oraz

[•]

_____, dnia __ ____ 202_ r.

Spis treści

PREAMBUŁA	7
I. POSTANOWIENIA OGÓLNE	8
§1. Przedmiot Umowy	8
§ 2. Definicje	9
§ 3. Oświadczenia Stron	11
§4. Terminy	12
II. WARUNKI OGÓLNE	13
PRAWA I OBOWIĄZKI STRON	13
§ 5. Prawa i obowiązki Stron	13
§ 6. Porozumiewanie się Stron	13
§ 7. Obowiązki Inwestora	14
§ 8. Obowiązki ESCO	15
§ 9. Zatrudnienie na podstawie umowy o pracę	16
§ 10. Odpowiedzialność administracyjna	17
§ 11. Odpowiedzialność ESCO za osoby trzecie	17
§ 12. Odpowiedzialność wobec osób trzecich	18
§ 13. Doradca Energetyczny	18
§ 14. Komisja Koordynacyjna i Komisja Operacyjna	18
§ 15. Administrator	18
GWARANCJA OSZCZĘDNOŚCI ENERGII	19
§ 16. Przedmiot Gwarancji Oszczędności Energii	19
§ 17. Zmiany w budynkach	19
§ 18. Rzeczoznawca	19
INWESTYCJE	20
§ 19. Przedmiot Inwestycji	20
§ 20. Szczegółowy harmonogram prac	20
§ 21. Dokumentacja Inwestycji	20
§ 22. Nadzór i kierowanie Inwestycjami	21
§ 23. Wady ukryte Budynków	21
§ 24. Wady istotne Budynków	22
§ 25. Zmiana Inwestycji	22
§ 26. Prace dodatkowe	22
§ 27. Warunki wykonywania Inwestycji	23
§ 28. Dostarczenie, instalacja i modernizacja Urządzeń	23
§ 29. Rozruch Urządzeń	23
§ 30. Odbiór Urządzeń	24
§ 31. Prawo własności urządzeń	25
§ 32. Wady istotne Urządzenia	25
§ 33. Gwarancja i rękojmia	25
§ 34. Użyczenie Urządzeń	25
§ 35. Odbiór Częściowy Inwestycji	26
§ 36. Odbiór Końcowy Inwestycji	26
§ 37. Audyt energetyczny <i>ex post</i>	27

UTRZYMANIE I ZARZĄDZANIE	27
§ 38. Przedmiot i wykonywanie Usług Utrzymania i Zarządzania.....	27
§ 39. Obowiązki ESCO w zakresie Usług Utrzymania i Zarządzania	28
§ 40. Dostęp do Budynków	29
§ 41. Doradztwo przy nabyciu energii	30
§ 42. Usługi konieczne	30
§ 43. Usługi, prace i urządzenia zamienne.....	30
§ 44. Usługi dodatkowe	30
PODWYKONAWSTWO	31
§ 45. Zasady ogólne	31
§ 46. Podwykonawstwo znacznych robót budowlanych	32
§ 47. Podwykonawstwo robót budowlanych małej wartości	33
§ 48. Podwykonawstwo usług	33
§ 49. Zapłata wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy	34
WYNAGRODZENIE ESCO	34
§ 50. Zakres wynagrodzenia	34
§ 51. Składniki wynagrodzenia ESCO	35
§ 52. Wynagrodzenie za Inwestycję.....	35
§ 53. Opłata za Utrzymanie i Zarządzanie.....	36
§ 54. Premia Roczna.....	36
§ 55. Zmiana wynagrodzenia wskutek niektórych zmian ustawowych	37
§ 56. Waloryzacja wynagrodzenia za roboty budowlane i usługi	37
§ 57. Potrącenie	39
§ 58. Zapłata wynagrodzenia i innych należności.....	39
KARY UMOWNE	39
§ 59. Zasady naliczania kar umownych.....	39
§ 60. Odszkodowanie.....	40
KONTROLA REALIZACJI PROJEKTU	40
§ 61. Kontrole Inwestora	40
§ 62. Zgłoszenie nieprawidłowości i powołanie rzeczoznawcy.....	40
§ 63. Raporty i protokoły z realizacji Projektu	41
§ 64. Raport Miesięczny/Kwartalny i Protokół Miesięczny/Kwartalny	41
§ 65. Raport z rozliczenia wielkości zużycia i kosztów energii (i innych mediów)	42
§ 66. Reklamacje i opinie mieszkańców.....	42
WSTĄPIENIE INWESTORA	42
§ 67. Przypadki i procedura wstąpienia	42
§ 68. Obowiązki ESCO na wypadek Wstąpienia.....	43
§ 69. Odpowiedzialność za szkody.....	44
§ 70. Powierzenie wykonywania obowiązków osobom trzecim.....	44
§ 71. Rozliczenie za czas Wstąpienia	44
§ 72. Protokół Wstąpienia	44
PRZENIESIENIE I OBCIĄŻENIE PRAW I OBOWIĄZKÓW	45
§ 73. Zasady ogólne	45
§ 74. Obciążenie praw ESCO	45
[§ 75. Umowa Przeniesienia Wierzytelności ESCO na PFR.....	45

ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEJ REALIZACJI PROJEKTU	46
§ 76. Gwarancja Należytej Realizacji Projektu	46
§ 77. Zatrzymanie części wynagrodzenia	47
§ 78. Zaspokojenie roszczeń Inwestora	47
UBEZPIECZENIA.....	47
§ 79. Ubezpieczenie działalności gospodarczej i zawodowej	47
§ 80. Ubezpieczenie Inwestycji	48
§ 81. Ubezpieczenie Urzędzeń	49
§ 82. Ciągłość ochrony ubezpieczeniowej	49
§ 83. Cesja praw z polis ubezpieczeniowych.....	49
§ 84. Wypłata ubezpieczenia	50
ZAKOŃCZENIE PROJEKTU.....	50
§ 85. Odstąpienie od Umowy	50
§ 86. Wypowiedzenie umowy.....	50
§ 87. Opuszczenie Budynków	51
§ 88. Zaprzestanie działalności lub utrata uprawnień przez ESCO	52
§ 89. Gwarancja jakości Urzędzeń	52
§ 90. Gwarancja i rękojmia robót budowlanych.....	53
§ 91. Raport Końcowy i Protokół Końcowy.....	54
§ 92. Rozliczenie Projektu	54
SIŁA WYŻSZA	55
§ 93. Wyłączenie odpowiedzialności	55
§ 94. Zdarzenia Siły Wyższej	55
§ 95. Skutki Siły Wyższej	55
INFORMACJE POUFNE I DANE OSOBOWE	56
§ 96. Informacje Poufne	56
§ 97. Dane osobowe	56
PRAWA WŁASNOŚCI INTELEKTUALNEJ	57
§ 98. Nabycie autorskich praw majątkowych przez Inwestora.....	57
§ 99. Autorskie prawa zależne	58
§ 100. Licencje na oprogramowanie ESCO	58
§ 101. Licencje na inne oprogramowanie i utwory.....	59
ROZWIĄZYWANIE SPORÓW	59
§ 102. Uzgodnienie rozstrzygnięcia sporu	59
§ 103. Sąd właściwy	59
POSTANOWIENIA KOŃCOWE	60
§ 104. Zmiana Umowy	60
§ 105. Wykładnia i prawo właściwe.....	61
§ 106. Zastrzeżenie formy, egzemplarze Umowy	61
§ 107. Wejście w życie	61
WARUNKI SZCZEGÓŁOWE	62
§ 108. Przewidywany całkowity koszt realizacji Projektu	62
§ 109. Wskazanie Budynków	62
§ 110. Wysokość i terminy Gwarancji Należytej Realizacji Projektu	62
§ 111. Dokumenty rozliczenia Inwestycji przez NFOŚiGW	62

§ 112. Wysokość Transz Miesięcznych i Opłaty za Utrzymanie i Zarządzanie	63
§ 113. Kary za nienależyte wykonanie umowy przez ESCO	63
§ 114. Kary za nienależyte wykonanie umowy przez Inwestora.....	64
§ 115. Adresy do korespondencji	64
§ 116. Osoby wyznaczone.....	65
§ 117. Rachunki bankowe.....	66
SPIS ZAŁĄCZNIKÓW	67

UMOWA
O POPRAWĘ EFEKTYWNOŚCI ENERGETYCZNEJ

[Modernizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych, położonych przy ul. Kilińskiego 3 i Grunwaldzka 32 w Polczynie-Zdroju wraz z wymianą źródeł ciepła w budynkach]

Umowa o poprawę efektywności energetycznej budynków położonych w Polczynie-Zdroju, przy ul. Kilińskiego 3 i Grunwaldzka 32, zawarta w _____ dnia _____ 202__ r.

pomiędzy:

Połczyńskim Przedsiębiorstwem Komunalnym Spółka z o.o., z siedzibą w Polczynie-Zdroju, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Koszalinie, Wydział IX pod numerem KRS 0000007559, posiadającą NIP: 6721828904, adres: ul. Jana Pawła II 16, 78 – 320 Polczyn-Zdrój, reprezentowaną przez: Panią **Beatę Pszczolę-Bryńską – Prezesa Zarządu**, uprawnionym do reprezentowania na podstawie wydruku z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 30.12.2022 r., ¹zwaną dalej „**Inwestorem**”

a

_____, z siedzibą w _____, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez _____ pod numerem KRS _____, posiadającą NIP: _____, adres: ul. _____, __ - __ - __ _____, reprezentowaną przez:

_____, uprawnionym do reprezentowania na podstawie pełnomocnictwa _____, stanowiącego Załącznik 13 do niniejszej umowy²; co stwierdzono na podstawie wydruku z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego z dnia _____ r.¹,

zwaną dalej „**ESCO**”,

zwanych łącznie „**Stronami**”, ”, a każdy z osobna „**Stroną**”,

o następującej treści:

¹ Strony powinny dołączyć do Umowy załącznik potwierdzający umocowanie do zawarcia Umowy albo dołączyć wydruku z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego.

² Strony powinny dołączyć do Umowy załącznik potwierdzający umocowanie do zawarcia Umowy albo dołączyć wydruku z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego.

PREAMBUŁA

Zważywszy, że:

1. Inwestor w dniu 22.04.2022 r. podjął decyzję o przystąpieniu przez Inwestora do programu priorytetowego NFOŚiGW pn. „Renowacja z gwarancją oszczędności EPC (Energy Performance Contract) Plus”;
2. Inwestor zamierza zawrzeć/zawarł z NFOŚiGW umowę o dofinansowanie w formie Dotacji Projektu będącego przedmiotem niniejszej Umowy;
3. Dotacja przyznana przez NFOŚiGW Inwestorowi jako jego wkład własny stanowiący 10%/20%/30%³ kosztów Inwestycji stanowi Pierwszą Transzę Wynagrodzenia za Inwestycję. Pierwsza Transza może być wypłacona w częściach odpowiadających transzom Dotacji przewidzianych w umowie o dofinansowanie w formie Dotacji zawartej między Inwestorem oraz NFOŚiGW. Druga i kolejne Transze składają się na Wynagrodzenie za Inwestycję nieobjętą Dotacją NFOŚiGW, stanowiące 90%/80%/70%⁴ kosztów Inwestycji w zależności od wysokości przyznanej Dotacji;
4. Powodzenie Projektu wymaga dochowania warunków programu priorytetowego „Renowacja z gwarancją oszczędności EPC (Energy Performance Contract) Plus”;
5. ESCO przeprowadził obliczenia finansowo-energetyczne w celu określenia optymalnych usprawnień termomodernizacyjnych i instalacyjnych Budynków, ale uwzględniające co najmniej warunki programu priorytetowego „Renowacja z gwarancją oszczędności EPC (Energy Performance Contract) Plus” wraz z wyceną i bilans energetyczny zawierający zapotrzebowanie na energię przed modernizacją i po zastosowaniu usprawnień termomodernizacyjnych i instalacyjnych;
6. Inwestor wybrał ofertę ESCO w *przetargu w trybie podstawowym* przeprowadzonym na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 z późn. zm.), która stanowi Załącznik 16 „Oferta ESCO”;
7. [W celu ułatwienia finansowania Projektu Strony mogą zawrzeć umowę przeniesienia przez ESCO na rzecz PFR części wierzytelności przysługujących ESCO od Inwestora z tytułu wykonania Inwestycji określonej w niniejszej Umowie; przy czym wejście w życie tej umowy uzależnione będzie od uzyskania Dotacji przez Inwestora w ramach programu priorytetowego „Renowacja z gwarancją oszczędności EPC (Energy Performance Contract) Plus” oraz decyzji PFR.⁵]*
8. [Zawarcie przez PFR Umowy Przeniesienia Wierzytelności będzie zależne od pozytywnej oceny Projektu przez PFR. Realizacja przeniesienia Wierzytelności wymagać będzie spełnienia określonych warunków dotyczących wykonania Inwestycji i oszczędności zużycia energii oraz spełnienia innych warunków Umowy Przeniesienia Wierzytelności. W uzasadnionych przypadkach PFR może zaproponować inną niż przeniesienia wierzytelności formę finansowania Projektu;⁶]*
9. ESCO w celach informacyjnych sporządził i przekazał Inwestorowi prognozę płatności wymaganych od Inwestora w trakcie całego czasu trwania Umowy, wraz z wyjaśnieniami przyjętych założeń i metody wyliczeń, która stanowi Załącznik 15 „Prognoza finansowa”⁷;
10. Ryzyko nie osiągnięcia założonej w Umowie poprawy efektywności energetycznej Budynków Strony dzielą między siebie na zasadach określonych w niniejszej Umowie, przy czym w razie wątpliwości ryzyko nie osiągnięcia założonej w Umowie poprawy efektywności energetycznej budynków obciąża ESCO;

³ Wypełnione zostanie po wyborze oferty, w zależności od formularza ofertowego

⁴ Wypełnione zostanie po wyborze oferty, w zależności od formularza ofertowego

⁵ Postanowienia pkt 7 i 8 przewidziane w razie zawarcia umowy z PFR

⁶ Postanowienia pkt 7 i 8 przewidziane w razie zawarcia umowy z PFR

⁷ Prognoza może wynikać z oferty ESCO. Treść prognozy nie jest wiążąca, ponieważ konkretne zobowiązania uzależnione są od przebiegu Projektu, w tym czynników zewnętrznych (pogody, inflacji, stóp procentowych, cen energii i ciepła itd.). Prognoza może być wymagana przez PFR lub inną instytucję finansującą.

*opcja do ustalenia między stronami

11. Efektywność energetyczna budynków jest przedmiotem regulacji ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 4468 z późn. zm.), która wdraża do prawa polskiego przepisy dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2012/27/UE z dnia 25 października 2012 r. w sprawie efektywności energetycznej, zmiany dyrektyw 2009/125/WE i 2010/30/UE oraz uchylecia dyrektyw 2004/8/WE i 2006/32/WE (Dz. Urz. L 315 z 14.11.2012, str. 1, z późn. zm.), a charakterystyka energetyczna budynków jest uregulowana ustawą z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 497), która wdraża do prawa polskiego niektóre przepisy dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (Dz. Urz. L 153 z 18.6.2010, str. 13, z późn. zm.);
12. Strony uznają za słuszne zasady wykonywania umów o poprawę efektywności energetycznej określone w „Europejskim Kodeksie Zasad Postępowania przy umowach EPC”⁸.

Strony postanawiają, co następuje:

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1. Przedmiot Umowy

1. Inwestor zleca a ESCO zobowiązuje się do wykonania robót budowlanych, usług, dostaw oraz instalacji Urządzeń w celu poprawy efektywności energetycznej Budynków na warunkach określonych w niniejszej Umowie, zwanych łącznie Projektem.
2. Projekt składa się z dwóch głównych części:
 - 1) Etapu Inwestycji;
 - 2) Etapu Utrzymania i Zarządzania.
3. Projekt obejmuje wszystkie zadania wynikające z Umowy, w szczególności:
 - 1) udział Stron w przygotowaniu wniosku oraz dokumentacji koniecznej do uzyskania przez Inwestora Dotacji z NFOŚiGW w ramach programu priorytetowego „Renowacja z gwarancją oszczędności EPC (Energy Performance Contract) Plus”, przeznaczonej na pokrycie części kosztów Inwestycji;
 - 2) wdrożenie i stosowanie środków poprawy efektywności energetycznej:
 - a) zaprojektowanie i wykonanie Inwestycji w Budynkach, określonych w Załączniku 3 „Harmonogram Rzeczowo-Finansowy Inwestycji”;
 - b) świadczenie Usługi Utrzymania i Zarządzania w Budynkach, określonych w Załączniku 1 „Standardy Dostępności Budynków”;
 - 3) jeśli to konieczne, uzgodnienie z dostawcami wody i energii przyłączenia instalacji i Urządzeń do odpowiedniej sieci;
 - 4) uzyskanie wszelkich niezbędnych decyzji organów administracji, przeprowadzenie uzgodnień wymaganych prawem oraz dopełnienie wszelkich innych czynności wymaganych przepisami prawa;
 - 5) dodatkowe zadania określone w Umowie lub uzgodnione przez Strony⁹.
4. Przez poprawę efektywności energetycznej budynków, Strony rozumieją zmniejszenie zużycia energii w Budynkach dzięki wdrożeniu środków poprawy efektywności energetycznej, przy jednoczesnym zachowaniu warunków zapewniających komfort i standardy użytkowania Budynków.

⁸ <http://www.efiees.eu/code-of-conduct/>

⁹ W takim przypadku Strony powinny odpowiednio uzupełnić Umowę – do uzupełnienia w uzgodnieniu Stron

§ 2. Definicje

Użyte w Umowie pojęcia oznaczają:

- 1) Administrator – osoba fizyczna wyznaczona przez ESCO do koordynowania wykonywania Projektu i bieżącej współpracy z Inwestorem, o której mowa w § 15;
- 2) Budynki – budynek lub wszystkie budynki objęte Projektem, szczegółowo wskazane w § 109;
- 3) Dotacja – dotacja, która może być udzielona Inwestorowi przez NFOŚiGW w ramach programu priorytetowego „Renowacja z gwarancją oszczędności EPC (Energy Performance Contract) Plus”, przeznaczona na pokrycie części kosztów wykonania Inwestycji;
- 4) dzień roboczy – dzień przypadający od poniedziałku do piątku, z wyjątkiem dni ustawowo wolnych od pracy;
- 5) Gwarancja Należytej Realizacji Projektu – łącznie dokumenty gwarancji ubezpieczeniowych albo gwarancji bankowych stanowiących zabezpieczenie należytego wykonania Inwestycji, zabezpieczenie należytego wykonania Usług Utrzymania i Zarządzania oraz zabezpieczenie Gwarantowanych Oszczędności Energii;
- 6) Gwarantowane Oszczędności Energii – minimalne oszczędności, których uzyskanie Inwestorowi gwarantuje ESCO, określone w Załączniku 2 „Podsumowanie Przeglądu Energetycznego Budynków”;
- 7) instytucja finansowa – PFR, Bank Gospodarstwa Krajowego, Korporacja Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A., Polska Agencja Rozwoju Przedsiębiorczości, bank wykonujący zgodnie z polskim prawem działalność bankową na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, fundusz inwestycyjnych wykonujący zgodnie z polskim prawem działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej albo fundacje, których fundatorami są organy władzy publicznej a ich statutowym zadaniem jest udzielanie pożyczek przeznaczonych na rozwój regionalny lub ochronę środowiska;
- 8) Inspektor Nadzoru Inwestorskiego – osoba lub podmiot wyznaczona przez Inwestora do sprawowania nadzoru nad wykonaniem Inwestycji zgodnie z przepisami prawa, Umową lub wskazówkami Inwestora¹⁰;
- 9) Inwestycje – prace polegające na remoncie, renowacji lub przebudowie Budynków oraz dostawie, instalacji i uruchomieniu Urządzeń, w celu poprawy efektywności energetycznej Budynków, oraz towarzyszące im inne czynności, w tym inne roboty budowlane i usługi dotyczące Budynków;
- 10) mieszkanie – mieszkanie w rozumieniu § 3 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1095 z późn. zm.) oraz lokale użytkowe przypisane do jednego mieszkania, przekazane do używania z wyłączeniem mieszkańców innych mieszkań oraz innych osób, w tym Inwestora;
- 11) mieszkańcy – właściciele oraz osoby posiadające tytuł prawny do mieszkań w Budynkach, a także właściciele i inni użytkownicy lokali w Budynkach;
- 12) NFOŚiGW – Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej z siedzibą w Warszawie;
- 13) okres rozliczeniowy – następujące okresy:
 - a) okres jednego roku od dnia rozpoczęcia okresu oszczędności;
 - b) każdy kolejny rok następujący po okresie, o którym mowa w pkt 1;
 - c) okres od dnia następującego po ostatnim pełnym roku okresu oszczędności do ostatniego dnia okresu oszczędności;

¹⁰ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. z 2001 r. nr 138 poz. 1554) wymaga w pewnych sytuacjach powołania Inspektora. Inwestor może także powołać Inspektora Nadzoru Inwestorskiego w innych przypadkach mając na uwadze stopień skomplikowania Projektu. W przypadku niepowołania Inspektora jego obowiązki wykonuje inna osoba wskazana przez Inwestora a przepisy umowy wymagają odpowiedniego dostosowania.

- 14) części zamienne – nowe fabrycznie części Urządzenia wyprodukowane przez producenta Urządzenia, albo części wyprodukowane przez inny podmiot używane przez producenta do produkowania urządzeń lub wykonywania napraw gwarancyjnych;
- 15) personel – osoby zatrudnione do realizacji Projektu niezależnie czy są pracownikami;
- 16) Prawo zamówień publicznych – ustawa z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 z późn. zm.);
- 17) [PFR – Polski Fundusz Rozwoju Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie lub inny podmiot z grupy Polskiego Funduszu Rozwoju, w szczególności Fundusz Inwestycji Samorządowych FIZAN16;^{11]}*
- 18) producent – producent oraz jego następcy prawni, autoryzowany przez producenta przedstawiciel lub dystrybutor urządzeń, także prowadzący działalność poza krajem, jeżeli w kraju żaden taki podmiot nie prowadzi działalności w chwili stwierdzenia konieczności naprawy lub wymiany urządzenia;
- 19) roboty budowlane – usługi polegające na budowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce budynku lub jego części, w szczególności roboty budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.);
- 20) Specyfikacja Warunków Zamówienia – specyfikacja warunków zamówienia, która określa warunki udzielenia zamówienia przez Inwestora, stanowiąca Załącznik 17 do niniejszej Umowy;
- 21) Umowa – niniejsza umowa, wraz z załącznikami, oraz wszelkie potwierdzone na piśmie lub w inny sposób utrwalone na trwałym nośniku uzgodnienia Stron dotyczące wykonywania praw i zobowiązań wynikających z Umowy, które strony wyraźnie uznały za zmianę niniejszej Umowy;
- 22) System Zarządzania Energią – zintegrowany system zarządzania zużyciem energii elektrycznej i ciepłej w Budynkach, umożliwiający bieżące i stałe monitorowanie i archiwizowanie danych dotyczących zużycia energii elektrycznej i ciepłej oraz automatyczne i zdalne sterowanie pracą instalacji i Urządzeń w Budynkach, lokalizowanie i monitorowanie powstałych awarii i usterek oraz innych niepożądanych zdarzeń mających wpływ na uzyskanie oszczędności i spełnienie warunków określonych w Załączniku 1 „Standardy Dostępności Budynków”;
- 23) Umowa Dotacji – umowa o dofinansowanie w formie dotacji zawarta między Inwestorem i NFOŚiGW, na mocy której NFOŚiGW udzieli Inwestorowi dotacji na dofinansowanie części kosztów Inwestycji;
- 24) [Umowa Przeniesienia Wierzytelności – umowa, którą PFR może zawrzeć z Inwestorem i ESCO, na mocy której ESCO dokona odpłatnego przeniesienia na PFR wierzytelności przysługujących ESCO względem Inwestora wynikających z Umowy¹⁷;^{12]}*
- 25) Urządzenia – urządzenia i instalacje, a także wyposażenie techniczne Budynków dostarczone, zainstalowane lub zmodernizowane przez ESCO zgodnie z Umową, określone w Załączniku 3 „Harmonogram Rzeczowo-Finansowy Inwestycji ”;
- 26) Usługi Utrzymania i Zarządzania – usługi świadczone przez ESCO po zakończeniu Inwestycji zmierzające do osiągnięcia i utrzymania w okresie obowiązywania Umowy co najmniej Gwarantowanej Oszczędności Energii, w szczególności zapewnienie trwałości w tym okresie zrealizowanych robót budowlanych oraz utrzymanie sprawności i wymiana Urządzeń i wyposażenia technicznego Budynków objętych Projektem, określone w Załączniku 1 „Standardy Dostępności”;
- 27) wada istotna – wada Budynków albo Urządzenia wpływająca na efektywność energetyczną Budynków;

¹¹ Postanowienie przewidziane w razie zawarcia umowy z PFR

¹² Postanowienie przewidziane w razie zawarcia umowy z PFR

*opcja do ustalenia między stronami

- 28) wada ukryta Budynków – rozbieżność między stanem opisanym w dokumentacji przekazanej przez Inwestora lub wynikającym z oględzin a stanem faktycznym ujawnionym w toku lub po zakończeniu realizacji Inwestycji;
- 29) Warunki Udzielenia Zamówienia – warunki postawione przez Inwestora w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego w wyniku którego zawarta została Umowa, w szczególności warunki udziału w tym postępowaniu i podstawy wykluczenia z tego postępowania określone w Specyfikacji Warunków Zamówienia;
Załącznik – załączniki do niniejszej umowy, w tym załączniki do Załączników, chyba że postanowiono inaczej.

§ 3. Oświadczenia Stron

1. Inwestor oświadcza, że:

- 1) zarządza Budynkami położonymi w Połczynie-Zdroju, które zostały szczegółowo wskazane w § 109 Umowy;
- 2) mieszkańcy i inni użytkownicy Budynków zostali zapoznani z zasadami eksploatacji mieszkań i innych lokali w Budynkach oraz części wspólnych, zgodnie z instrukcją eksploatacji Budynków, która stanowi Załącznik 14 „Instrukcja Eksploatacji Budynków”¹³;
- 3) akceptuje wyniki przeprowadzonych przez ESCO przeglądów energetycznych Budynków, których podsumowanie jest zawarte w Załączniku 2 „Podsumowanie Przeglądu Energetycznego Budynków”;
- 4) nie jest dużym przedsiębiorcą w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. z 20201 r. poz. 424);

2. ESCO oświadcza, że:

- 1) przeprowadził przeglądy energetyczne Budynków z najwyższą starannością, zgodnie z aktualną wiedzą techniczną i w dobrej wierze;
- 2) zapoznał się z dokumentami programu priorytetowego NFOŚiGW „Renowacja z gwarancją oszczędności EPC (Energy Performance Contract) Plus”;
- 3) jest świadom, że wypłata Dotacji przez NFOŚiGW jest uzależniona od wykonania Inwestycji zgodnie z umową Dotacji (Efekt Rzeczowy) oraz osiągnięcia parametrów energetycznych i ekologicznych (Efekt Ekologiczny) określonych w tej umowie.

3. ESCO ponadto oświadcza, że:

- 1) posiada lub dysponuje niezbędnym personelem i narzędziami niezbędnymi do należytego wykonania Umowy, w szczególności wykonania Umowy zgodnie z prawem oraz współczesną wiedzą techniczną;
- 2) nie toczy się wobec niego żadne postępowanie sądowe lub administracyjne mogące mieć wpływ na prawidłowe wykonanie obowiązków wynikających z Umowy oraz według jego najlepszej wiedzy, nie zagraża mu upadłość, likwidacja ani żadne inne postępowanie, które mogłoby wpłynąć na ważność Umowy oraz właściwą realizację Projektu;
- 3) wszelkie dokumenty, dane, informacje lub oświadczenia przekazane Inwestorowi są prawdziwe i kompletne;
- 4) zapoznał się z regulacjami wewnętrznymi Inwestora, w szczególności zasadami reprezentacji przy zawieraniu umów oraz zasadami udziału mieszkańców w podejmowaniu decyzji przez Inwestora;
- 5) zapoznał się z „Informacją dotyczącą przetwarzania danych osobowych” przekazaną przez Inwestora / udostępnioną przez Inwestora pod adresem <http://ppkpolczyn.pl/strefa-klienta/rodo/>];
- 6) zapoznał się ze stanem technicznym Budynków oraz przeprowadził wizję lokalną Budynków, w tym dokonał własnych pomiarów i innych badań Budynków, zapoznał się z warunkami faktycznymi oraz prawnymi, a także wszelką konieczną dokumentacją, w szczególności inwentaryzacją Budynków;

¹³ Załącznik może zostać wstępnie opracowany przez ESCO, ale musi być zaakceptowany przez obie Strony

- 7) uznaje dokumentację przekazaną przez Inwestora za rzetelną i wolną od wad, które mogłyby wpłynąć na realizację Projektu;
 - 8) posiada polisę odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności, w tym odpowiedzialności zawodowej, wykupioną w zakładzie ubezpieczeniowym, zgodną z warunkami określonymi w Umowie;
 - 9) wydatki zaplanowane w Załączniku 3 „Harmonogram Rzeczowo-Finansowy”, stanowią wszystkie wydatki niezbędne do realizacji Inwestycji i w toku wykonywania Umowy Załącznik ten nie będzie wymagał istotnych zmian, poza uzgodnionymi przez Strony zmianami dotyczącymi pokrycia kosztów dodatkowych zadań niezbędnych do realizacji Projektu;
 - 10) utwory przekazane Inwestorowi będą w stanie wolnym od obciążeń prawami osób trzecich;
 - 11) [jest / nie jest]¹⁴ dużym przedsiębiorcą w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 424).
4. ESCO zapewnia, że w trakcie obowiązywania Umowy będzie dysponował zasobami finansowymi niezbędnymi do należytego wykonania Umowy.
 5. ESCO oświadcza, że jest świadom, że składanie oświadczeń i podejmowanie czynności faktycznych przez Inwestora podlega przepisom szczególnych ustaw i regulacji wewnętrznych, w szczególności określających terminy składania tych oświadczeń i podejmowania tych czynności.
 6. Strony oświadczają, że są świadome szczególnych warunków wynikających z ryzyka utrzymania stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii ogłoszonego z powodu pandemii COVID-19, co uwzględniły zawierając niniejszą umowę.

§4. Terminy

1. Umowa zostaje zawarta na okres _____ (słownie) lat od dnia jej zawarcia, tj. do dnia
2. Szczegółowy harmonogram wykonania Inwestycji określa Załącznik 3 „Harmonogram Rzeczowo-Finansowy Inwestycji”.
3. Inwestor zobowiązuje się udzielić ESCO niezbędnych pełnomocnictw i upoważnień oraz przekazać ESCO dokumenty niezbędne do uzyskania zgód, uzgodnień, koncesji i certyfikatów wymaganych do realizacji Projektu w terminie 14 (czternastu)¹⁵ dni roboczych od dnia przedstawienia Inwestorowi przez ESCO listy tych dokumentów, pełnomocnictw i upoważnień.
4. ESCO zobowiązuje się przystąpić do uzyskiwania zgód, uzgodnień, koncesji i certyfikatów wymaganych do realizacji Projektu niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 (czternastu)¹⁶ dni roboczych od dnia otrzymania stosownych pełnomocnictw, dokumentów i informacji od Inwestora.
5. ESCO zobowiązuje się rozpocząć wykonywanie Usług Utrzymania i Zarządzania w każdym budynku nie później niż(słownie) dni po dniu odbioru Inwestycji dotyczących tego budynku¹⁷.
6. Okres wykonywania Usług Utrzymania i Zarządzania trwa _____ (słownie)¹⁸ miesięcy od dnia odbioru Inwestycji dotyczących ostatniego budynku i może być wydłużony tylko w drodze zmiany Umowy.

¹⁴ Niepotrzebne skreślić

¹⁵ Termin rekomendowany przez NFOŚiGW, który Strony mogą określić odmiennie. Termin musi odpowiadać treści Załącznika 3 „Harmonogram Rzeczowo-Finansowy Inwestycji”.

¹⁶ Termin rekomendowany przez NFOŚiGW, który Strony mogą określić odmiennie.

¹⁷ Do uzupełnienia przez Strony. Np. może to być dzień otrzymania od Inwestora Protokołu Odbioru Inwestycji w danym Budynku.

¹⁸ Do uzupełnienia przez Strony.

7. ESCO może żądać wydłużenia okresu obowiązywania Umowy lub terminów określonych w Umowie, jeżeli wskutek okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności i które jego nie dotyczą, nastąpiło okresowe obniżenie oszczędności energii w stosunku do oszczędności przewidzianych na dany okres.
8. ESCO pozostaje w zwłocie w szczególności przez czas od dnia przerwania odbioru Inwestycji lub jej części przez inspektora nadzoru z powodu wykrycia wad istotnych do dnia odbioru Inwestycji lub jej części bez wad istotnych budynków, o których mowa w § 24 lub czas usunięcia wady istotnej Urządzenia, o której mowa w § 32.

II. WARUNKI OGÓLNE

PRAWA I OBOWIĄZKI STRON

§ 5. Prawa i obowiązki Stron

1. Strony zobowiązują się współdziałać w dobrej wierze przy wykonywaniu Umowy.
2. Strony obowiązane są niezwłocznie informować się wzajemnie o wszelkich zdarzeniach i innych okolicznościach, które wpływają, lub mogą wpłynąć na należyte wykonanie Projektu, w szczególności osiągnięcie Gwarantowanych Oszczędności Energii.
3. Strony zobowiązują się wzajemnie do niezwłocznego przystąpienia do usunięcia skutków niekorzystnych dla Projektu działań lub zaniechań Strony wywołanych udzieleniem lub przyjęciem korzyści majątkowych lub osobistych przez członka personelu Strony, w szczególności zwrotu kosztów poniesionych przez drugą Stronę ponad koszty, które byłyby poniesione na warunkach rynkowych.
4. Niezależnie od czasu obowiązywania Umowy określonego przy jej zawarciu, Strony zobowiązują się do końca czasu obowiązywania gwarancji jakości Urządzeń, o której mowa w § 89, informować się wzajemnie o ogłoszeniu likwidacji, upadłości lub otwarciu postępowania restrukturyzacyjnego oraz o następcy prawnym, także w odniesieniu do części przedsiębiorstwa lub mienia Strony, która uczestniczyła w realizacji Projektu.
5. Strona może żądać od drugiej Strony współdziałania w wykonaniu Umowy w granicach określonych niniejszą Umową, w szczególności może zwracać się o informacje i dokumenty niezbędne do wykonania Umowy.
6. Strony zobowiązują się chronić dobre imię każdej ze Stron i bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony nie wydawać ani nie przedstawiać publicznych oświadczeń dotyczących Projektu, z wyjątkiem, gdy jest to wymagane przepisami prawa. Zasady promocji, reklamy, oraz wzajemnego używania przez jedną ze Stron firmy drugiej Strony, zarejestrowanych na jej rzecz znaków towarowych oraz logo wymaga uzgodnienia z drugą Stroną.

§ 6. Porozumiewanie się Stron

1. Strony zobowiązują się dochować starań, aby wszelkie informacje dotyczące wykonywania Umowy były przekazywane w taki sposób, aby dotarły do wiadomości drugiej Strony.
2. Uzgodnienia i korespondencja w sprawach rutynowych, w szczególności dotyczących bieżącego utrzymania i eksploatacji Budynków, mogą być dokonane przy użyciu telefonu lub poczty elektronicznej.
3. Jeżeli Umowa przewiduje składanie oświadczeń i zawiadomień na piśmie, Strony dopuszczają także składanie oświadczeń i zawiadomień za pomocą poczty elektronicznej na adresy wskazane w § 115 ust. 1.

§ 7. Obowiązki Inwestora

1. Inwestor zobowiązuje się zapłacić ESCO wynagrodzenie obliczone zgodnie z Umową, współdziałać z ESCO w realizacji Projektu oraz:
 - 1.1. podjąć działania zmierzające do uzyskania Dotacji, w szczególności złożyć do NFOŚiGW wnioski o Dotację i zawrzeć umowę o Dotację;
 - 1.2. [dysponować przez cały okres obowiązywania Umowy środkami niezbędnymi do zapłaty należności przysługujących ESCO wraz z odsetkami w części, która będzie przedmiotem Umowy Przeniesienia Wierzytelności;]¹⁹
 - 1.3. umożliwić osobie wyznaczonej przez NFOŚiGW przeprowadzenie kontroli wykonania Inwestycji.
2. Inwestor zobowiązany jest zapewnić, że wszelkie czynności jego personelu lub podmiotów działających na jego zlecenie są zgodne z Załącznikiem 14 „Instrukcja Eksploatacji Budynków”.
3. Inwestor zobowiązuje się ponadto:
 - 3.1. przygotować oraz udostępnić Budynki i teren niezbędny do realizacji Projektu²⁰;
 - 3.2. zapewnić nadzór inwestorski nad wykonywaniem Inwestycji, o ile przepisy prawa tego wymagają lub Strony tak uzgodniły;
 - 3.3. przekazać ESCO wszelkie niezbędne informacje i uprawnienia niezbędne do realizacji Projektu, w szczególności klucze, karty do drzwi i kody do systemów zabezpieczeń;
 - 3.4. zapewnić współdziałanie każdorazowych mieszkańców Budynków w wykonaniu Umowy, w szczególności poinformować mieszkańców o Projekcie i wynikających z niego obowiązkach, w tym treści Załącznika 14 „Instrukcja Eksploatacji Budynków”;
 - 3.5. udzielać ESCO pomocy w postępowaniach administracyjnych i sądowych, w których udział Inwestora jest niezbędny do uzyskania pozwoleń, zgód, uzgodnień, koncesji, uzgodnień i certyfikatów wymaganych do realizacji Projektu, w szczególności udzielić ESCO niezbędnych pełnomocnictw i upoważnień oraz przekazania niezbędnych dokumentów;
 - 3.6. zobowiązać inne osoby, które wykonują na zlecenie Inwestora usługi w Budynkach lub na terenie wykorzystywanym do realizacji Projektu, do nie zakłócania bez oczywistej potrzeby pracy ESCO, w szczególności osoby wykonujące usługi ochrony mienia i osób, usługi konserwacji nie objętych Projektem urządzeń i wyposażenia Budynków, usługi utrzymania czystości lub usługi utrzymania zieleni;
 - 3.7. podjąć wszelkie rozsądne i niezbędne środki w celu ochrony Urządzeń, niezależnie od tego, kto jest ich właścicielem, przed zniszczeniem, utratą, kradzieżą, pożarem, interwencją w ich pracę i podobnymi zdarzeniami, w szczególności zapewnić odpowiedniej klasy wytrzymałości zabezpieczenia fizyczne, systemy monitoringu i środki ochrony przeciwpożarowej;
 - 3.8. podejmować inne działania w celu ochrony Urządzeń i pozostałych urządzeń technicznych Budynków przed ingerencją osób trzecich, w szczególności uszkodzeniem lub ingerencją w instalację elektryczną, instalację wodną, instalację grzewczą, instalację wentylacyjną, klimatyzację lub urządzenia pomiarowe²¹;
 - 3.9. udostępnić lub poinformować o regulacjach wewnętrznych, w szczególności zasadach reprezentacji przy zawieraniu umów oraz zasadach udziału mieszkańców w podejmowaniu decyzji.

¹⁹ Postanowienie przewidziane w razie zawarcia umowy z PFR

²⁰ Szczegółowe uzgodnienia tych kwestii powinny być dokonane przez Strony w ramach Komisji Koordynacyjnej, o której mowa w § 14

²¹ W zależności od przedmiotu konkretnego Projektu

§ 8. Obowiązki ESCO

1. ESCO zobowiązuje się wykonać Umowę z należytą starannością i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami współczesnej wiedzy technicznej i stosowanymi normami technicznymi, z uwzględnieniem zawodowego charakteru jego działalności.
2. ESCO zobowiązuje się podejmować wszelkie niezbędne działania na rzecz uzyskania Dotacji przez Inwestora i powstrzymać się od działań i zaniechań, które mogłyby utrudnić lub pogorszyć warunki uzyskania Dotacji, w szczególności:
 - 2.1. zapewnić finansowanie realizacji Projektu, w szczególności niezbędne do realizacji Projektu przed otrzymaniem wynagrodzenia od Inwestora;
 - 2.2. współpracować z Inwestorem przy ubieganiu się o Dotację, w szczególności przy przygotowaniu wniosku oraz dokumentacji koniecznej do uzyskania Dotacji;
 - 2.3. niezwłocznie informować Inwestora o wszelkich okolicznościach, które mogą wpłynąć na uzyskanie Dotacji lub mogą pogorszyć warunki jej udzielenia;
 - 2.4. umożliwić osobie wyznaczonej przez NFOŚiGW przeprowadzenie oględzin i kontroli pomiarów zużycia energii, udostępnić wszelkie niezbędne dokumenty i udzielić informacji dotyczących lub mogących dotyczyć realizacji Projektu;
 - 2.5. dostarczyć świadectwo charakterystyki energetycznej każdego budynku wykonane na podstawie dokumentacji powykonawczej potwierdzające wykonanie Inwestycji w zakresie odpowiadającym Efektowi Rzeczowemu niezbędnemu do rozliczenia Dotacji z NFOŚiGW;
 - 2.6. [nie zalegać z płatnościami należności publicznoprawnych.]²²
3. ESCO zobowiązany jest uzyskać we własnym zakresie i w ramach wynagrodzenia przewidzianego Umową, wszystkie wymagane pozwolenia, zgody, uzgodnienia, koncesje i certyfikaty wymagane obowiązującym prawem i niezbędne do należytego wykonania Umowy. ESCO prześle niezwłocznie Inwestorowi kopie wszelkich takich pozwoleń, uzgodnień zgód, koncesji i certyfikatów.
4. ESCO zobowiązuje się ponadto:
 - 1) kierować do wykonywania Umowy osoby posiadające niezbędne uprawnienia i kwalifikacje oraz zapewnić, że te osoby są zobowiązane do przestrzegania wszystkich regulaminów i zasad obowiązujących w Budynkach oraz na terenach niezbędnych do realizacji Projektu;
 - 2) nie naruszać praw osób trzecich, w tym przestrzegać przy realizacji Projektu przepisów ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. z 2021 poz. 1062.) i przepisów ustawy z dnia 30 czerwca 2000 r. - Prawo własności przemysłowej (Dz. U. z 2021 r. poz. 324);
 - 3) wykonywać Umowę w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla mieszkańców i innych użytkowników Budynków i terenów sąsiednich, w szczególności zapewnić czystość i porządek po wykonaniu każdego działania, ograniczyć szkody w zieleni, uprzątnąć teren drogi dojazdowej oraz ograniczać do koniecznego minimum emisję pyłów i odorów²³;
 - 4) przy wykonywaniu Umowy nie zakłócać nadmiernie pracy innych osób, które na zlecenie Inwestora wykonują usługi w Budynkach lub na terenie wykorzystywanym do wykonywania Umowy, w szczególności wykonujących usługi ochrony mienia i osób,

²² Postanowienie przewidziane w razie zawarcia umowy z PFR, W innym wypadku wg uznania stron.

²³ Szczegółowe uzgodnienia dotyczące niewykonywania prac emitujących nadmierny hałas w określonych dniach oraz godzinach powinny być dokonane przez Strony w ramach Komisji Koordynacyjnej, o której mowa w § 14

usługi konserwacji urządzeń i wyposażenia budynku nie objęte Projektem, usługi utrzymania czystości lub usługi utrzymania zieleni;

- 5) przy wykonywaniu Umowy nie zakłócać dostawy wody, energii, odbioru ścieków i odpadów, poza niezbędnym zakresem;
 - 6) w przypadku uszkodzenia przy realizacji Projektu jakiegokolwiek elementu Budynków lub urządzenia technicznego w Budynkach lub na terenie realizacji Projektu, niezwłocznie na własny koszt i ryzyko przywrócić je do stanu poprzedniego;
 - 7) zapewnić wykonywanie czynności zgodnie z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy;
 - 8) usunąć na własny koszt z Budynków i terenu Inwestora wszelkie odpady powstałe wskutek realizacji Projektu, w szczególności zużyte materiały eksploatacyjne, nieprzydatne sprzęty i części zamienne, odpady budowlane, a także odpady komunalne wytworzone przez jego personel lub jego podwykonawców, chyba że Strony uzgodnią, że odpady mają być usunięte w inny sposób;
 - 9) informować Inwestora o każdym kontakcie z organami władz publicznych w sprawach dotyczących Projektu, w szczególności w imieniu Inwestora, i przedkładać Inwestorowi kopie korespondencji z tymi organami;
 - 10) niezwłocznie informować Inwestora o wszelkich istotnych zdarzeniach dotyczących sytuacji prawnej ESCO, w szczególności o otwarciu likwidacji, ogłoszeniu upadłości, otwarciu postępowania restrukturyzacyjnego lub połączeniu z inną spółką;
 - 11) na żądanie Inwestora dostarczyć dokumentację potwierdzającą dopuszczenie materiałów do stosowania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, certyfikatów zgodności z mającymi zastosowanie normami, deklaracji zgodności, deklaracji właściwości użytkowych, aprobat technicznych oraz wszelkich opisów technicznych i instrukcji;
 - 12) przeszkolić personel Inwestora w zakresie optymalnego korzystania z energii w Budynkach.
5. Na każde żądanie Inwestora ESCO przekaże Inwestorowi oryginały lub kopie poświadczone za zgodność z oryginałem przez uprawnioną osobę:
- 1) faktur, rachunków i innych równoważnych dokumentów księgowych prawidłowo opisanych, stwierdzających wykonanie części Projektu przez podwykonawców;
 - 2) wyciągów bankowych potwierdzających opłacenie kosztów wynikających z dowodów księgowych wskazanych w pkt 1;
 - 3) protokołów odbioru robót, dostaw lub usług, podpisanych przez uprawnionego przedstawiciela ESCO i Inspektora Nadzoru Inwestorskiego, o ile został wyznaczony.
6. ESCO zobowiązany jest do znajomości aktualnych dokumentów programu priorytetowego „Renowacja z gwarancją oszczędności EPC (Energy Performance Contract) Plus”, które są lub będą opublikowane na stronie internetowej NFOŚiGW.
7. Wszelkie koszty związane z wykonaniem umowy ponosi ESCO, z wyjątkiem jednokrotnie poniesionych opłat w postępowaniach przed organami administracji publicznej oraz przypadków wskazanych w Umowie.
8. W przypadku konieczności wystąpienia przed sądami i sądami administracyjnymi Strony zawrą odrębną umowę dotyczącą udziału w postępowaniach sądowych i sądowno-administracyjnych.

§ 9. Zatrudnienie na podstawie umowy o pracę²⁴

1. ESCO zobowiązuje się do zatrudnienia i zapewnienia zatrudnienia przez podwykonawców i dalszych podwykonawców osób wykonujących czynności wskazane w Załączniku 17

²⁴ Art. 438 Prawa zamówień publicznych

„Specyfikacja Warunków Zamówienia”, na podstawie umowy o pracę w rozumieniu ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (Dz. U. z 2020 r. poz. 1320 z późn. zm.).

2. ESCO przedstawi Inwestorowi listę osób zatrudnionych na podstawie umowy o pracę, o których mowa w ust. 1. ESCO niezwłocznie będzie aktualizował listę tych osób.
3. Inwestor w celu weryfikacji zatrudnienia na podstawie umowy o pracę może żądać od ESCO w szczególności:
 - 3.1. oświadczenia pracownika ESCO, podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy o zatrudnieniu przez ESCO, podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę pracownika na podstawie umowy o pracę;
 - 3.2. poświadczoną za zgodność z oryginałem przez ESCO kopii umowy o pracę zatrudnionego pracownika;
 - 3.3. zaświadczenia właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, potwierdzającego opłacanie przez wykonawcę lub podwykonawcę składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne z tytułu zatrudnienia na podstawie umów o pracę za ostatni okres rozliczeniowy;
 - 3.4. dowodów zgłoszenie pracownika przez pracodawcę do ubezpieczeń;
 - 3.5. innych dokumentów - zawierających informacje, w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w szczególności imię i nazwisko zatrudnionego pracownika, datę zawarcia umowy o pracę, rodzaj umowy o pracę oraz zakres obowiązków pracownika.
4. ESCO przedstawi Inwestorowi dokumenty wymienione w ust. 2 na każde wezwanie Inwestora, nie później niż w terminie 2 (dwóch) dni roboczych. Nieprzedstawienie przez ESCO w terminie żądanych dokumentów uprawnia Inwestora do uznania, że ESCO, podwykonawca lub dalszy podwykonawca naruszył obowiązek zatrudnienia na podstawie umowy o pracę.
5. W przypadku uzasadnionych wątpliwości co do przestrzegania prawa pracy przez ESCO, podwykonawców i dalszych podwykonawców, Inwestor może zwrócić się o przeprowadzenie kontroli przez Państwową Inspekcję Pracy.

§ 10. Odpowiedzialność administracyjna

1. Strona, której działań lub zaniechań faktycznie dotyczy postępowanie prowadzone przez organ władzy publicznej, zobowiązana jest wziąć udział w takim postępowaniu w celu zwolnienia drugiej Strony z odpowiedzialności administracyjnej albo majątkowej oraz zwrócić koszty kar administracyjnych i podobnych obciążeń finansowych, w tym odsetki.
2. Strona po otrzymaniu od organu władzy publicznej zwrotu kar administracyjnych lub innych kwot pieniężnych, poniesionych przez drugą Stronę, zobowiązana jest niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni roboczych od dnia uznania zwróconych kwot na jej rachunku bankowym, przekazać je na rachunek tej drugiej Strony.

§ 11. Odpowiedzialność ESCO za osoby trzecie

1. ESCO odpowiada za wszelkie działania i zaniechania osób trzecich, w tym personelu oraz podwykonawców, którymi posłuży się do wykonywania Umowy, jak za własne działania i zaniechania.
2. ESCO odpowiada za koordynację prac prowadzonych przez podwykonawców.

§ 12. Odpowiedzialność wobec osób trzecich

1. ESCO ponosi całkowitą odpowiedzialność za szkody na osobie lub mieniu poniesione przez osoby trzecie, a powstałe w związku z działaniami i zaniechaniami ESCO.
2. ESCO zobowiązany jest podjąć wszelkie dopuszczone prawem środki, aby w związku z wykonywaniem Umowy nie doszło do naruszenia dóbr osobistych lub innych praw osób trzecich.
3. W przypadku skierowania przez osobę trzecią przeciwko Inwestorowi roszczeń związanych z niewykonaniem lub wykonaniem Umowy przez ESCO, ESCO zobowiązany jest:
 - 3.1. podjąć wszelkie niezbędne czynności prawne i faktyczne w celu zwolnienia Inwestora od odpowiedzialności wobec takich osób trzecich, w szczególności udzielić Inwestorowi niezbędnych informacji, oraz
 - 3.2. wystąpić przeciwko takim roszczeniom na własny koszt i ryzyko oraz przystąpić w procesie po stronie Inwestora i podjąć czynności w celu zwolnienia Inwestora z udziału w sprawie, oraz
 - 3.3. całkowicie zaspokoić słuszne roszczenia osób trzecich oraz zwolnić Inwestora z odpowiedzialności z tego tytułu, oraz
zwrócić Inwestorowi wszelkie koszty i pokryć straty poniesione w wyniku lub w związku z roszczeniami osób trzecich, w tym odszkodowania, rekompensaty, kary, wydatki, opłaty, koszty postępowania sądowego i koszty zastępstwa procesowego.

§ 13. Doradca Energetyczny

1. Inwestor w sprawach Projektu może skorzystać z pomocy Doradcy Energetycznego.
2. Inwestor nie może obciążyć ESCO kosztami pracy Doradcy Energetycznego.
3. ESCO zobowiązany jest współpracować z Doradcą Energetycznym na takich samych zasadach jak zobowiązany jest współpracować z Inwestorem.

§ 14. Komisja Koordynacyjna i Komisja Operacyjna

1. W celu usprawnienia wymiany informacji i podejmowania wstępnych uzgodnień dotyczących realizacji Projektu Strony powołują następujące komisje:
 - 1) Komisję Koordynacyjną, działającą na etapie Inwestycji, której skład określa Załącznik 4 „Komisja Koordynacyjna”;
 - 2) Komisję Operacyjną, działającą na etapie Utrzymania i Zarządzania, której skład określa Załącznik 6 „Komisja Operacyjna”.
2. Strony zapewnią, że członkowie komisji wymienionych w ust. 1 posiadają niezbędne upoważnienia i kwalifikacje do podejmowania wstępnych uzgodnień i wymiany informacji o realizacji Projektu.
3. Z przebiegu każdego posiedzenia komisji, Administrator sporządzi protokół. Każdy członek zespołu może wnieść uwagi do protokołu. Protokół w uzgodnionej treści podpisują członkowie komisji biorący udział w posiedzeniu lub innej czynności wymienionej w protokole.
4. Strony będą dążyć do realizacji uzgodnień i zaleceń właściwej komisji.

§ 15. Administrator

1. ESCO wyznaczy osobę do koordynowania wykonywania Projektu i bieżącej współpracy z Inwestorem (Administratorem).

2. ESCO zobowiązany jest zapewnić, że funkcja Administratora jest obsadzona przez cały czas obowiązywania Umowy.
3. Administrator jest członkiem Komisji Koordynacyjnej oraz Komisji Operacyjnej.

GWARANCJA OSZCZĘDNOŚCI ENERGII

§ 16. Przedmiot Gwarancji Oszczędności Energii

1. ESCO zobowiązuje się zapewnić osiągnięcie oszczędności energii w Budynkach przez poprawę efektywności energetycznej Budynków o określony dla każdego budynku poziom zmniejszenia zużycia energii w okresie oszczędności w stosunku do stanu bazowego (Gwarantowane Oszczędności Energii).
2. Gwarantowane Oszczędności Energii określa Załącznik 2 „Podsumowanie przeglądu energetycznego Budynków”.
3. Osiągnięcie w części Budynków oszczędności przewyższających Gwarantowane Oszczędności Energii nie zwalnia ESCO z odpowiedzialności za nie osiągnięcie Gwarantowanych Oszczędności Energii w innych budynkach.
4. ESCO umożliwi Doradcy Energetycznemu udział w czynnościach ustalenia poziomu Gwarantowanych Oszczędności Energii i sporządzaniu dokumentacji powstałej w wyniku tych czynności.
5. Metodkę obliczenia osiągniętych oszczędności energii oraz obliczeń i potrąceń dokonywanych w celu potwierdzenia osiągnięcia Gwarantowanych Oszczędności Energii określa Załącznik 1 „Standardy Dostępności Budynków”.

§ 17. Zmiany w budynkach

1. Inwestor przedstawi ESCO planowane zmiany w konstrukcji Budynków lub sposobie eksploatacji Budynków.
2. ESCO oceni wpływ zmiany, o której mowa w ust. 1, na rzeczywiste zużycie energii w Budynkach oraz charakterystykę energetyczną Budynków z uwzględnieniem metodyki wyznaczenia charakterystyki energetycznej Budynków określonej zgodnie Załącznikiem 2 „Podsumowanie Przeglądu Energetycznego Budynków”.
3. ESCO może sprzeciwić się zmianie tylko jeżeli zmiana może zwiększyć rzeczywiste zużycie energii w Budynku lub pogorszyć efektywność energetyczną Budynku. W takim przypadku Strony odpowiednio dostosują poziom Gwarantowanych Oszczędności Energii oraz wynagrodzenia przysługującego ESCO.

§ 18. Rzecznawca

1. W przypadku sporu Strony w uzgodnieniu powołają rzeczoznawcę w celu sporządzenia ekspertyzy rozstrzygającej spór (Rzecznawca).
2. W przypadku niemożności powołania Rzecznawcy w uzgodnieniu w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia wezwania do uzgodnienia Rzecznawcy, Strony zwrócą się do właściwego samorządu zawodowego lub jednostki badawczej o wskazanie bezstronnego rzeczoznawcy.
3. Ustalenia Rzecznawcy są wiążące dla Stron. Strony zrzekają się prawa podważania tych ustaleń przed jakimikolwiek organami, chyba że wyjdą na jaw okoliczności wskazujące na naruszenie prawa lub niezetelność ustaleń Rzecznawcy.

4. Strony ponoszą koszty sporządzenia ekspertyzy przez Rzeczoznawcę po połowie.

INWESTYCJE

§ 19. Przedmiot Inwestycji

1. Inwestycje obejmują zadania określone w Załączniku 3 „Harmonogram Rzeczowo-Finansowy Inwestycji”.
2. ESCO nie może rozpocząć Inwestycji i ponosić wydatków na realizację Projektu do czasu przedstawienia Inwestorowi oryginałów i przekazania kopii w postaci elektronicznej:
 - 1) dowodów ustanowienia Gwarancji Należytej Realizacji Projektu, o której mowa w § 76,
 - 2) aktu notarialnego zawierającego oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, o którym mowa w § 78 ust. 2, oraz
 - 3) polis ubezpieczeniowych, o których mowa w §§ 79-81 oraz dokumentów cesji praw do odszkodowań, o których mowa w § 83.
3. ESCO zobowiązuje się instalować w Budynkach tylko materiały o należytej jakości, fabrycznie nowe, zgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz zgodnie z zaleceniami i instrukcjami ich producentów. ESCO może swobodnie wybrać narzędzia, których użyje do instalacji materiałów i Urządzeń.
4. Inwestor nie jest zobowiązany do zwrotu ESCO kosztów poniesionych przed przedstawieniem dowodów ustanowienia Gwarancji Należytej Realizacji Projektu i polis ubezpieczeniowych, ani rozliczenia ich kosztów w ramach wynagrodzenia, o którym mowa w § 50 ust. 1.

§ 20. Szczegółowy harmonogram prac

1. Przed rozpoczęciem wykonywania Inwestycji ESCO przedłoży szczegółowy harmonogram wykonania prac niezbędnych do ich realizacji do zatwierdzenia przez Inwestora, spójny z Załącznikiem 3 „Harmonogram Rzeczowo-Finansowy Inwestycji”.
2. Inwestor zatwierdzi lub odmówi zatwierdzenia szczegółowego harmonogramu prac w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia jego otrzymania od ESCO.
3. Inwestor w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania szczegółowego harmonogramu prac od ESCO, udzieli ESCO pełnomocnictw niezbędnych do wykonania Inwestycji, których listę ESCO dołączy do tego harmonogramu.
4. Inwestor może wezwać ESCO do wykonania spóźnionych części Inwestycji i wyznaczyć termin ich wykonania, uwzględniając ich zakres.

§ 21. Dokumentacja Inwestycji

1. ESCO zobowiązuje się przygotować dokumentację niezbędną do wykonania Inwestycji:
 - 1)
 - 2)
 - 3)²⁷

²⁷ Strony powinny rozważyć wskazanie katalogu dokumentów, na przykład:

1.projekt koncepcyjny;

2.projekt budowlany wraz z niezbędnymi uzgodnieniami:

- 1) projekt budowlany – 5 egzemplarzy;
- 2) informacje bezpieczeństwa i ochrony zdrowia – 5 egzemplarzy;
2. projekty wykonawcze w 5 egzemplarzach:
 - 1) projekt wykonawczy węzła cieplnego – 5 egzemplarzy;

2. ESCO przekaże Inwestorowi całą i kompletną dokumentację projektową w postaci papierowej i w postaci elektronicznej w plikach PDF, w formie umożliwiającej wydrukowanie w kształcie identycznym z postacią papierową, a dokumentację obejmującą przedmiary i kosztorysy w plikach XLSX lub ATH. ESCO przekaże Inwestorowi dokumentację w postaci elektronicznej na nośniku (pendrive).
3. Przekazanie dokumentacji nastąpi po zawiadomieniu Inwestora na 2 (dwa)²⁸ dni robocze naprzód.
4. Inwestor niezwłocznie zawiadomi ESCO o zauważonych wadach dokumentacji. Zawiadomienie może być dokonane za pomocą poczty elektronicznej. W terminie 14 (czternastu)²⁹ dni od dnia przekazania dokumentacji, Inwestor może zażądać od ESCO nieodpłatnego wprowadzenia zmian, modyfikacji lub uzupełnień dokumentacji, jeżeli dokumentacja zawiera błędy lub braki, wskazując termin na ich wprowadzenie.
5. ESCO jest zobowiązany prowadzić dziennik robót budowlanych (dziennik inwestycji).

§ 22. Nadzór i kierowanie Inwestycjami

1. Inwestor wyznaczy osobę lub podmiot do sprawowania nadzoru nad wykonywaniem inwestycji (Inspektor Nadzoru Inwestorskiego)³¹.
2. Inwestor zawiadomi ESCO o wyznaczeniu Inspektora Nadzoru Inwestorskiego, przekazując informacje i kopie dokumentów potwierdzających wymagane uprawnienia zawodowe.
3. ESCO zawiadomi Inwestora o kierującym wykonywaniem Inwestycji. Kierujący wykonywaniem Inwestycji lub osoba przez niego upoważniona będą obecni w Budynkach przez cały czas wykonywania prac.
4. ESCO będzie sprawował nadzór autorski nad wykonywaniem Inwestycji, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 23. Wady ukryte Budynków

1. ESCO zawiadomi Inwestora o każdej ujawnionej wadzie ukrytej Budynków w terminie 3 (trzech) dni roboczych³² od dnia ujawnienia, podając:

- 1) informację, czy wada ukryta jest wadą istotną;
- 2) miejsce ujawnienia wady;

-
- 2) projekt wykonawczy instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody – 5 egzemplarzy;
 - 3) projekt wykonawczy instalacji wodno-kanalizacyjnej – 5 egzemplarzy;
 - 4) projekt wykonawczy wentylacji mechanicznej – 5 egzemplarzy;
 - 5) projekt wykonawczy wewnętrznych instalacji elektrycznych – 5 egzemplarzy;
 - 6) projekt wykonawczy przebudowy innej infrastruktury technicznej, – 5 egzemplarzy;

- 3.szczegółowe specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót dla każdego projektu lub branży – 5 egzemplarzy;
- 4.przedmiary robót dla wszystkich rodzajów robót budowlanych i instalacji – 3 egzemplarze;
- 5.kosztorys inwestorski dla wszystkich rodzajów robót – 3 egzemplarze;
- 6.zbiorcze zestawienie kosztów – 3 egzemplarze;
- 7.harmonogram rzeczowo-finansowy obejmujący harmonogram dostaw i instalacji urządzeń – 3 egzemplarze;

8.inne opracowania wymagane zakresem inwestycji, których opracowanie okaże się konieczne.

²⁸ Termin rekomendowany przez NFOŚiGW, który Strony mogą określić odmiennie.

²⁹ Termin rekomendowany przez NFOŚiGW, który Strony mogą określić odmiennie.

³¹ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. z 2001 r. nr 138 poz. 1554) wymaga w pewnych sytuacjach powołania Inspektora. Inwestor może także powołać Inspektora Nadzoru Inwestorskiego w innych przypadkach mając na uwadze stopień skomplikowania Projektu. W przypadku niepowołania Inspektora jego obowiązki wykonuje inna osoba wskazana przez Inwestora a przepisy umowy wymagają odpowiedniego dostosowania.

³² Termin rekomendowany przez NFOŚiGW, który Strony mogą określić odmiennie.

- 3) zakres i koszt prac, które są wymagane do usunięcia wady;
 - 4) oszacowanie czasu koniecznego do usunięcia wady;
 - 5) inne informacje konieczne do oceny sytuacji przez Inwestora.
2. Z powodu wady ukrytej ESCO nie jest uprawniony do żądania zmiany Gwarancji Oszczędności Energii, zakresu Inwestycji lub wysokości opłat należnych od Inwestora, z wyjątkiem ust. 3.
 3. Jeżeli jednak wada jest istotna, Strony mogą uzgodnić wydłużenie okresu oszczędności lub podnieść wynagrodzenie przysługujące ESCO.

§ 24. Wady istotne Budynków

1. Wadami istotnymi Budynków są wady wpływające na efektywność energetyczną Budynków, w szczególności powodujące obniżenie efektywności energetycznej Budynków poniżej poziomu koniecznego do uzyskania Gwarantowanej Oszczędności Energii.
2. Wadami istotnymi Budynków są także:
 - 1) wady konstrukcyjne, które zgodnie ze współczesną wiedzą techniczną i przepisami prawa obowiązującego mogą skutkować koniecznością rozbiórki budynku lub wyłączeniem z użytkowania przez okres dłuższy niż 12 (*dwanaście*) miesięcy;
 - 2) inne wady, których usunięcie:
 1. wymaga poniesienia kosztów przekraczających 50 000,00 (*pięćdziesiąt tysięcy*) zł.;
 2. powoduje wydłużenia czasu realizacji Projektu o co najmniej 2 miesiące (*dwa*) miesiące.

§ 25. Zmiana Inwestycji

1. ESCO jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić Inwestora o konieczności zmiany zakresu, technologii lub sposobu wykonywania Inwestycji, którą stwierdzi w trakcie wykonywania Inwestycji.
2. ESCO jest zobowiązany wprowadzić do dokumentacji Inwestycji zmiany i rozwiązania zamiennie, które zgłosi Inwestor, [inne osoby]³⁴ lub organ władzy publicznej³⁵, jeżeli rozwiązania przewidziane pierwotnie w dokumentacji Inwestycji okażą się niewłaściwe z przyczyn technologicznych, technicznych, wycofania z rynku poszczególnych materiałów lub są niezgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa i normami lub stan Budynków różni się od zakładanego wcześniej, w szczególności różni się od dokumentacji udostępnionej przez Inwestora lub wyników wizji lokalnej.
1. Strony ustalą termin wprowadzenia zmian i rozwiązań zamiennych, o których mowa w ust. 2. W razie opóźnienia z wprowadzeniem zmian i rozwiązań zamiennych przekraczającego 10 (dziesięć) dni³⁶, Inwestor jest uprawniony do zlecenia ich wprowadzenia osobom trzecim na koszt Wykonawcy.

§ 26. Prace dodatkowe

1. ESCO nie może przystąpić do wykonywania prac nie przewidzianych w Załączniku 3 „Harmonogram Rzeczowo-Finansowy Inwestycji” i nie stanowiących Zmiany Inwestycji w rozumieniu § 24, w tym usunięcia wady Budynków, (prace dodatkowe), ani podnosić jakichkolwiek roszczeń z tytułu wykonania takich prac, jeżeli Inwestor na ich wykonanie nie udzielił pisemnego zlecenia.

³⁴ Strony mogą dopuścić zgłaszanie robot zamiennych także przez inne osoby, np. kierownika robót, lub inspektora nadzoru inwestorskiego

³⁵ Wskazanie „organu władzy publicznej” – do uznania Stron.

³⁶ Termin rekomendowany przez NFOŚiGW, który Strony mogą określić odmiennie.

2. Jeżeli Inwestor zleci na piśmie ESCO wykonanie prac dodatkowych, ESCO przysługuje odrębne wynagrodzenie uwzględniające stawki rynkowe stosowane przez podmioty nie powiązane. Wynagrodzenie za prace dodatkowe zostanie dodane do Wynagrodzenia za Inwestycję, o którym mowa w § 52.
3. Jeżeli Inwestor nie zleci na piśmie ESCO wykonania prac dodatkowych, niezwłocznie zawiadomi o tym ESCO. W takim wypadku Inwestor zwróci ESCO uzasadnione koszty, które ten poniósł wskutek przerwy w wykonywaniu Inwestycji.
4. Strony uzgodnią przedłużenie terminu wykonania Inwestycji o czas niezbędny do wykonania prac dodatkowych.

§ 27. Warunki wykonywania Inwestycji

1. Szczegółowe uzgodnienia dotyczące wykonywania prac, w tym powodujących hałas, zapylenie, ograniczenie mieszkańcom dostępu do wody, wymagających odłączenia dostaw energii elektrycznej w określonych dniach oraz godzinach zostaną dokonane przez Strony w ramach Komisji Koordynacyjnej, o której mowa w § 14.
2. Po zakończeniu prac w danym dniu, ESCO zabezpieczy miejsce ich wykonywania przed ingerencją osób trzecich.
3. ESCO nie będzie używał sprzętu i urządzeń sprowadzonych do Budynków w celu realizacji Projektu do innych celów, z wyjątkiem pojazdów.³⁸
4. ESCO dopuści do miejsc wykonywania Inwestycji upoważnionych przedstawicieli organów administracji publicznej, w szczególności inspektorów nadzoru budowlanego oraz przekaże im informacje wymagane przepisami prawa obowiązującego.

§ 28. Dostarczenie, instalacja i modernizacja Urządzeń

1. ESCO zobowiązuje się dostarczyć i zainstalować Urządzenia w Budynkach lub w innych miejscach uzgodnionych z Inwestorem w terminach uzgodnionych z Inwestorem zgodnie z załącznikiem 3 „Harmonogram Rzeczowo-Finansowy Inwestycji”.
2. Wszystkie dostarczane Urządzenia muszą być należytej jakości i posiadać parametry zgodne z Umową, fabrycznie nowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.
3. Do czasu zainstalowania Urządzeń w miejscu przeznaczenia, ESCO jest zobowiązany zabezpieczyć Urządzenia przed utratą lub uszkodzeniem, w szczególności przed zniszczeniem, wpływem warunków atmosferycznych, pożarem i kradzieżą. Ryzyko uszkodzenia lub utraty urządzeń obciąża wyłącznie ESCO.
4. Do modernizacji Urządzeń i instalacji zastanych w Budynkach, ESCO będzie używał tylko części zamiennych należytej jakości i fabrycznie nowych, zapewniających niezawodność, parametry i wydajność niezbędną do uzyskania Gwarantowanych Oszczędności Energii i możliwe niskie koszty eksploatacji.

§ 29. Rozruch Urządzeń

1. ESCO zobowiązuje się przeprowadzić testy rozruchowe i próby odbiorcze Urządzeń, zgodnie ze współczesną wiedzą techniczną i zaleceniami producentów (dokumentacją techniczno-rozruchową, DTR).

³⁸ Postanowienie ust. 3 do uznania Stron.

2. ESCO zawiadomi Inwestora o planowanej dacie i przebiegu testów rozruchowych i prób odbiorczych na 5 (pięć) dni roboczych naprzód oraz zobowiązuje się przeprowadzać testy rozruchowe i próby odbiorcze pod nadzorem inspektora wyznaczonego przez Inwestora.
3. ESCO przeprowadzi testy rozruchowe i próby odbiorcze w sposób umożliwiający ustalenie parametrów każdego Urządzenia lub samodzielnego zespołu Urządzeń oraz odpowiedzialności każdego producenta.
4. ESCO przekaze Inwestorowi:
 - 1) zapisy pomiarów przeprowadzonych w ramach testów rozruchowych i prób odbiorczych;
 - 2) kopie dokumentów powstałych w wyniku testów rozruchowych i prób odbiorczych, w tym protokoły z rozruchu.
5. W przypadku stwierdzenia niewłaściwych parametrów Urządzeń lub ich samodzielnych zespołów, lub wątpliwości co do prawidłowości tych parametrów, ESCO przeprowadzi dodatkowe testy rozruchowe i próby odbiorcze.
6. ESCO przeprowadzi testy rozruchowe i próby odbiorcze z zachowaniem wszystkich odpowiednich środków bezpieczeństwa i użyje sprzętu i urządzeń pomiarowych zgodnych z przepisami prawa i praktyką zawodową oraz z zachowaniem wymogów bezpieczeństwa.
7. Po przeprowadzeniu rozruchu Urządzeń i prób odbiorczych ESCO przywróci Budynki, ich wyposażenie oraz teren Inwestora i tereny sąsiednie do należytego stanu, w tym uprzątnie z zanieczyszczeń i odpadów powstałych w wyniku przeprowadzenia testów rozruchowych i prób odbiorczych.
8. ESCO przeprowadzi testy rozruchowe i próby odbiorcze w sposób najmniej uciążliwy dla mieszkańców i innych użytkowników budynków, w szczególności w możliwie szybkim czasie.

§ 30. Odbiór Urządzeń³⁹

1. ESCO zawiadomi Inwestora o możliwości odbioru Urządzeń podlegających wbudowaniu w Budynki przed ich wbudowaniem w Budynkach.
2. Urządzenia przedstawione przez ESCO do obioru muszą:
 - 1) być w pełni sprawne i wykazywać parametry właściwe dla urządzeń tego rodzaju i okresu użytkowania;
 - 2) być w stanie zgodnym z obowiązującymi przepisami prawa;
 - 3) posiadać aktualne świadectwa dopuszczenia do użytkowania wydane przez uprawnione podmioty (np. świadectwa przeglądów), ważne co najmniej 1 (jeden) rok od daty wezwania, o ile są wymagane;
 - 4) być wolne od obciążeń na rzecz osób trzecich.
3. Inwestor zobowiązuje się przystąpić do czynności odbioru Urządzeń w terminie 7 (siedmiu) dni roboczych od dnia otrzymania wezwania. W przypadku Urządzeń, które ulegają zakryciu, czynności odbioru nastąpią przed ich zakryciem.
4. Jeżeli Inwestor nie dokona odbioru Urządzeń, ESCO usunie stwierdzone wady Urządzeń albo wymieni dostarczone Urządzenia na nowe wolne od wad. Inwestor zawiadomi ESCO o czasie i miejscu inspekcji Urządzeń w poszczególnych Budynkach, oraz o osobach upoważnionych do przeprowadzenia inspekcji. ESCO uprawniony jest do skierowania do obserwowania inspekcji swojego upoważnianego przedstawiciela.

³⁹ W sytuacji trwałego wbudowania Urządzenia odbioru Urządzeń można dokonywać łącznie z odbiorem częściowym Inwestycji, co obejmuje także jeden protokół.

5. Strona zawiadomi drugą Stronę o osobach wyznaczenia do udziału w czynnościach odbioru Urządzeń w formie pisemnej lub za pomocą poczty elektronicznej.
6. Odbiór Urządzeń nastąpi na podstawie protokołu podpisanego przez obie strony. Protokół może dotyczyć części Urządzeń, jeżeli zostanie ujawniona konieczność naprawy lub wymiany innej ich części.

§ 31. Prawo własności urządzeń

1. Urządzenia dostarczone przez ESCO, stają się własnością Inwestora z chwilą podpisania przez Inwestora protokołu odbioru urządzeń.
2. Z tytułu przeniesienia prawa własności urządzeń ESCO nie przysługuje świadczenie pieniężne ponad Wynagrodzenie za Inwestycję, o którym mowa w § 52 ust. 1.

§ 32. Wady istotne Urządzenia

1. Wadami istotnymi Urządzenia są wady uniemożliwiające korzystanie z Urządzenia zgodnie z przeznaczeniem, obniżające parametry i wydajność lub wpływające na efektywność energetyczną Budynków.
2. W przypadku wykrycia wady fizycznej Urządzenia, ESCO jest zobowiązany na własny koszt naprawić Urządzenie albo zainstalować nowe fabrycznie Urządzenie wolne od wad, pod rygorem zlecenia przez Inwestora naprawy przez podmiot autoryzowany przez producenta Urządzenia lub wymiany urządzenia na koszt i ryzyko ESCO.
3. Naprawa, o której mowa w ust. 2, nastąpi przy użyciu nowych fabrycznie części zamiennych. Jeżeli naprawa jest niemożliwa, ESCO zobowiązany jest wymienić zainstalowane Urządzenie na urządzenie nowe fabrycznie o nie gorszych parametrach użytkowych, efektywności energetycznej i jakości. Inwestor może wyrazić zgodę na piśmie na zastosowanie innych części zamiennych wskazanych na piśmie przez ESCO.

§ 33. Gwarancja i rękojmia

1. ESCO dostarczy i zainstaluje w Budynkach wyłączenie Urządzenia objęte gwarancją producenta albo sprzedawcy nie krótszą niż 2 (dwa) lata.
2. W przypadku wady lub awarii Urządzenia, ESCO niezwłocznie skorzysta z uprawnień wynikających z gwarancji.
3. Jeżeli gwarant nie usunie wady lub awarii, ESCO zobowiązany jest na własny koszt naprawić Urządzenia przy użyciu nowych fabrycznie części zamiennych lub wymienić i zainstalować wolne od wad i nowe fabrycznie Urządzenie o nie gorszych parametrach użytkowych, efektywności energetycznej i jakości.

§ 34. Użyczenie Urządzeń

1. Inwestor bezpłatnie użycza ESCO Urządzenia stanowiące własność Inwestora na okres od dnia odbioru do dnia zakończenia wykonywania przez ESCO Usług Utrzymania i Zarządzania.
2. Inwestor nie odpowiada za wady użyczanych Urządzeń dostarczonych i zainstalowanych w Budynkach przez ESCO lub na jego zlecenie.
3. ESCO zobowiązuje się używać użyczane Urządzenia wyłącznie do realizacji Projektu oraz zgodnie z ich właściwościami i przeznaczeniem.
4. ESCO nie może powierzać użyczanych Urządzeń osobie trzeciej bez pisemnej zgody Inwestora.

5. Niezwłocznie po zakończeniu wykonywania Usług Utrzymania i Zarządzania, Strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy w którym określą stan Urządzeń przekazywanych Inwestorowi przez ESCO.
6. ESCO odpowiada za uszkodzenia i zużycie Urządzeń przekraczające zużycie będące następstwem prawidłowego używania.

§ 35. Odbiór Częściowy Inwestycji

1. Odbiór części Inwestycji nastąpi na podstawie protokołu podpisanego przez obie Strony (Protokół Odbioru Częściowego Inwestycji),
2. Inspektor Nadzoru Inwestorskiego lub Inwestor przystąpi do odbioru częściowego w terminie uzgodnionym z ESCO, nie później niż 5 (pięć) dni od dnia otrzymania od ESCO zawiadomienia wraz z niezbędną dokumentacją.
3. Inspektor Nadzoru Inwestorskiego przeprowadzi odbiór części Inwestycji w terminie 2 (dwóch) dni od dnia przystąpienia do odbioru.
4. W przypadku części Inwestycji podlegających zakryciu lub zanikających ESCO będzie dokonywać wpisów w dzienniku inwestycji oraz zawiadomi Inwestora o gotowości do odbioru częściowego. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku, ESCO zobowiązany jest na własny koszt odkryć prace, wykonać odkucia lub otwory niezbędne do zbadania wykonanych prac, a następnie przywrócić Budynki do stanu poprzedniego.
5. W przypadku odmowy podpisania Protokołu Odbioru Częściowego Inwestycji, Inwestor składa oświadczenie o odmowie podpisania protokołu wraz z podaniem uzasadnienia faktycznego, a ESCO przedstawia na piśmie swoje stanowisko.
6. W przypadku nie dojścia do porozumienia w sprawie treści Protokołu Odbioru Częściowego Inwestycji w terminie 14 (czternastu) dni, rozbieżności między Stronami zostaną poddane uzgodnieniom, o których mowa w § 102. Rozbieżności między Stronami nie wstrzymują odbioru części Inwestycji, która jest niesporna.
7. Protokół Odbioru Częściowego Inwestycji sporządza się oddzielnie dla każdego etapu realizacji Inwestycji, Urządzenia i Systemu Utrzymania i Zarządzania, określonych zgodnie z Załącznikiem 3 „Harmonogram Rzeczowo-Finansowy Inwestycji”.

§ 36. Odbiór Końcowy Inwestycji

1. Odbiór całości Inwestycji nastąpi na podstawie protokołu podpisanego przez obie Strony (Protokół Odbioru Końcowego Inwestycji), uwzględniającego wyniki odbiorów częściowych Inwestycji bez wad zawarte w Protokołach Odbioru Częściowego Inwestycji.
2. ESCO zawiadomi Inwestora o gotowości do obioru Inwestycji w określonym Budynku przedstawiając wszystkie niezbędne dokumenty, w szczególności:
 - 1) oświadczenie kierującego pracami o zakończeniu prac, potwierdzone przez projektanta i Inspektora Nadzoru Inwestorskiego;
 - 2) potwierdzenie należytej jakości wykonania Inwestycji przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego;
 - 3) dziennik budowy; atesty, certyfikaty na wbudowane materiały, systemy i Urządzenia;
 - 4) wymagane przepisami szczegółowymi protokoły i zaświadczenia z przeprowadzonych przez ESCO badań i sprawdzeń;
 - 5) instrukcje obsługi, karty gwarancyjne, DTR Urządzeń;
 - 6) pozwolenie na użytkowanie;⁴⁰

⁴⁰ Jeżeli jest wymagane.

- 7) dowody zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom i dalszym podwykonawcom wraz z ich oświadczeniami o braku roszczeń wobec ESCO z tytułu wykonanych prac;
 - 8) dowody zapłaty za dostarczone Urządzenia;
 - 9) [zaświadczenie o niezaleganiu z należnościami publicznoprawnymi.]⁴¹
3. W przypadku stwierdzenia wady Inwestycji, Inspektor Nadzoru Inwestorskiego przerwie czynności odbioru i wyznaczy termin na usunięcie tych wad. ESCO usunie stwierdzone wady na własny koszt w terminie wyznaczonym przez Inwestora. Po zgłoszeniu przez ESCO usunięcia wad, Inspektor Nadzoru Inwestorskiego niezwłocznie podejmie czynności odbioru usunięcia wady.
 4. Inwestor odmówi odbioru końcowego Inwestycji, jeżeli pomimo upływu terminu, o którym mowa w ust. 3:
 - 1) wykonane prace w Budynku nie odpowiadają zakresowi Inwestycji określonego w Załączniku 3 „Harmonogram Rzeczowo-Finansowy Inwestycji ”;
 - 2) wykonane Inwestycje posiadają wady, których usunięcie wymaga przedłużenia terminu wykonania inwestycji o dłużej niż 1 (jeden) miesiąc w stosunku do Załącznika 3 „Harmonogram Rzeczowo-Finansowy Inwestycji”;
 - 3) parametry energetyczne wykonanych usprawnień termomodernizacyjnych i instalacyjnych w budynku po wykonaniu inwestycji przedstawionych do odbioru, określone w audycie energetycznym *ex post*, o którym mowa w § 36 nie zapewniają osiągnięcia Gwarantowanych Oszczędności Energii.
 5. W przypadku odmowy odbioru końcowego Inwestycji, Inwestor wyznaczy ESCO dodatkowy termin na usunięcie wad Inwestycji, pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia z NFOŚiGW nowego terminu zakończenia realizacji Inwestycji.
 6. ESCO zawiadomi Inwestora o usunięciu wad Inwestycji.
 7. Wzory Protokołu Odbioru Częściowego Inwestycji oraz Protokołu Odbioru Końcowego Inwestycji określa Załącznik 5 „Wzór protokołu odbioru częściowego/końcowego inwestycji”.

§ 37. Audyt energetyczny *ex post*

1. Podstawą uznania, że Inwestycje w określonym Budynku zapewniają efektywność energetyczną wymaganą do rozliczenia przez Inwestora Dotacji od NFOŚiGW (Efektu ekologicznego) jest audyt energetyczny *ex post* przeprowadzony zgodnie ze wzorem opracowanym przez NFOŚiGW nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia prawidłowego zawiadomienia Inwestora o gotowości do Odbioru Częściowego Inwestycji w danym Budynku, o którym mowa w § 35.
2. ESCO zawiadomi Inwestora o terminie przystąpienia do czynności przeprowadzenia audytu energetycznego *ex post*.
3. ESCO umożliwi Doradcy Energetycznemu udział w czynnościach przeprowadzenia audytu energetycznego *ex post*.

UTRZYMANIE I ZARZĄDZANIE

§ 38. Przedmiot i wykonywanie Usług Utrzymania i Zarządzania

1. ESCO zobowiązany jest do wykonywania Usług Utrzymania i Zarządzania, w tym monitorowania zużycia energii w Budynkach i utrzymania technicznego Urządzeń, w sposób, który zapewnia uzyskanie Gwarantowanych Oszczędności Energii przy zachowaniu funkcji

⁴¹ Postanowienie wymagane w razie zawarcia umowy z PFR

użytkowych Budynków, prawidłowego działania instalacji i dotrzymania standardu użytkowania/eksploatacji w Budynkach.

2. Usługi Utrzymania i Zarządzania szczegółowo określa Załącznik 1 „Standardy Dostępności Budynków”.
3. Inwestor zobowiązuje się nie ingerować w sposób wykonywania przez ESCO Usług Utrzymania i Zarządzania, jeżeli zachowane są zasady określone w ust. 1.
4. Wynagrodzeniem z tytułu wykonywania Usług Utrzymania i Zarządzania jest wyłącznie Opłata za Utrzymanie i Zarządzanie.
5. ESCO jest zobowiązany zwrócić Inwestorowi wszelkie należności wobec dostawców energii naliczone z tytułu naruszenia warunków i parametrów wymaganych do odbioru energii, w szczególności mocy zamówionych lub mocy umownych związanych z pobieraniem sieciowych nośników energii. Do żądania zwrotu należności Inwestor dołączy fakturę wystawioną przez dostawcę energii.

§ 39. Obowiązki ESCO w zakresie Usług Utrzymania i Zarządzania

1. ESCO w ramach wykonywania Usług Utrzymania i Zarządzania jest zobowiązany:
 - 1.1. wdrożyć i obsługiwać System Zarządzania Energią;
 - 1.2. sprawować nadzór nad pracą Urządzeń;
 - 1.3. utrzymać należyty stan techniczny Urządzeń i przyłączy energetycznych, gazowych, ciepłych i wodnych, oraz utrzymać ich parametry i wydajność odpowiednie do charakterystyki nośników ciepła i energii dostarczanych lub wytwarzanych w ramach Projektu⁴², w szczególności:
 - 1) konserwować, naprawiać, wymieniać zużyte lub uszkodzone części Urządzeń;
 - 2) aktualizować oprogramowanie;
 - 3) dokonywać uzgodnionych z Inwestorem przeglądów Inwestycji i Urządzeń;
 - 4) monitorować stan techniczny Urządzeń i części Budynków objętych Inwestycjami;
 - 1.4. zapewnić odpowiedni magazyn części zamiennych i zużywalnych,
 - 1.5. usuwać ujawnione wady Inwestycji;
 - 1.6. sterować zużyciem energii w Budynkach i przekazać Inwestorowi zasady sterowania zużyciem energii;
 - 1.7. zainstalować w Budynkach i mieszkaniach urządzenia pomiarowe posiadające funkcję zdalnego odczytu. Urządzenia pomiarowe w chwili zainstalowania w Budynkach muszą być nowe fabrycznie i dopuszczone do używania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
 - 1.8. dokonywać pomiarów i archiwizacji danych o zużyciu energii i jej nośników oraz danych o rzeczywistych warunkach eksploatacji Budynków, w tym warunków pogodowych, w celu potwierdzenia uzyskania Gwarantowanych Oszczędności Energii;
 - 1.9. reprezentować Inwestora w kontaktach z dostawcami energii;
 - 1.10. zapewnić we wszystkie dni tygodnia przez całą dobę odbieranie zgłoszeń od Inwestora lub mieszkańców o awariach lub Częściowym Braku Dostępności;

⁴² W zależności od zakresu Projektu

- 1.11. informować Inwestora o wszelkich działaniach i czynnościach wpływających na zużycie energii oraz przekazywać Inwestorowi projekt wpisów do książki obiektu budowlanego i wszelkich innych dokumentów wymaganych prawem powszechnie obowiązującym;
- 1.12. przestrzegać wymagań jakościowych związanych z dostarczaniem mediów, stosownie do umów zawartych przez Inwestora z dostawcami energii i mediów.
2. Szczegółowe obowiązki ESCO w zakresie Usług Utrzymania i Zarządzania określa Załącznik 1 „Standardy Dostępności Budynków”.
3. ESCO zobowiązuje się wykonywać Usługi Utrzymania i Zarządzania używając tylko materiałów, narzędzi i sprzętu należytej jakości, zgodnych z obowiązującymi przepisami prawa oraz zaleceniami i instrukcjami ich producentów.
4. Materiały eksploatacyjne i produkty instalowane w Budynkach muszą być fabrycznie nowe oraz nie mogą pogarszać estetyki i funkcjonalności Budynków. Przed zainstalowaniem tych produktów, ESCO jest uprawniony do żądania od Inwestora, w terminie 2 (dwóch) dni roboczych, udzielenia zgody na zainstalowanie tych materiałów i produktów.
5. W przypadku zużycia Urządzenia, jeżeli naprawa zgodna z wiedzą techniczną nie przywróci parametrów użytkowych uwzględniających okres użytkowania, ESCO zobowiązany jest wymienić Urządzenia na nowe fabrycznie o nie gorszych parametrach użytkowych niż urządzenie zastąpione.
6. Strony do dnia 30 stycznia każdego roku obowiązywania Umowy uzgodnią harmonogram przeglądów Urządzeń i Inwestycji oraz remontów, z uwzględnieniem dobrej praktyki zawodowej, zaleceń producentów oraz zgodnie z przepisami prawa obowiązującego.

§ 40. Dostęp do Budynków

1. ESCO w trakcie wykonywania Usług Utrzymania i Zarządzania zobowiązany jest zapewnić dostęp do Budynków (Dostępność Budynków), w szczególności eksploatować Urządzenia bez uszczerbku dla funkcji Budynków, normalnego działania instalacji w Budynkach i z poszanowaniem uzasadnionych potrzeb mieszkańców i innych użytkowników lokali w budynkach, w szczególności z przestrzegając ciszy nocnej i dni wolnych od pracy.
2. Dostępność Budynków jest zapewniona, jeżeli:
 - 2.1. nie występuje jedna z następujących sytuacji:
 - 1) brak możliwości korzystania z Budynku lub jego części zgodnie z przeznaczeniem na skutek awarii lub uchybienia przez ESCO obowiązkom określonym w Umowie (Całkowity Brak Dostępności), chyba że brak możliwości korzystania z Budynku lub jego części jest spowodowany remontem, naprawą lub usuwaniem skutków wandalizmu lub niewłaściwym użytkowaniem Budynku;
 - 2) ograniczenia możliwości korzystania z części Budynku lub jego części (w tym Urządzeń lub systemów) na skutek awarii lub uchybienia przez ESCO obowiązkom określonym w Umowie (Częściowy Brak Dostępności), chyba że ograniczenie możliwości korzystania z Budynku lub jego części jest spowodowane remontem, naprawą lub usuwaniem skutków wandalizmu lub niewłaściwym użytkowaniem Budynku;
 - 3) w pomieszczeniach Budynku lub jego części wystąpią warunki komfortu cieplnego określone w Załączniku 14 „Instrukcja Eksploatacji Budynków”;
 - 2.2. w trakcie konserwacji, remontów lub napraw ESCO zapewnia Inwestorowi możliwość korzystania z pomieszczeń nie objętych konserwacją, remontem lub naprawą zgodnie z ich przeznaczeniem.
3. Oceny stopnia Dostępności Budynków dokonuje się zgodnie z Załącznikiem 1 „Standardy Dostępności”.

§ 41. Doradztwo przy nabyciu energii

1. ESCO zobowiązuje się przedstawić Inwestorowi najkorzystniejsze dla Inwestora aktualne oferty dostawy energii do Budynków w okresie oszczędności. W tym celu ESCO zobowiązany jest przedstawiać propozycje:
 - 1) zmian technicznych, prawnych i ekonomicznych struktury nośników energii w celu optymalizacji zużycia i kosztów energii;
 - 2) działań inwestycyjnych w zakresie technicznym, związanych z możliwościami wprowadzania optymalnej struktury dostaw nośników energii.
2. Przedstawiając oferty, o których mowa w ust. 1, ESCO przedstawi Inwestorowi wyliczenia i inne informacje niezbędne do porównania przedstawianych ofert z warunkami, na których Inwestor nabywa energię.
3. Jeżeli Inwestor przyjmie propozycje, o których mowa w ust. 1, Strony dokonają odpowiedniej zmiany Umowy.

§ 42. Usługi konieczne

1. ESCO zawiadomi Inwestora o zamiarze wykonania usług (w tym robót budowlanych) nieprzewidzianych umową, których wykonanie jest konieczne do uzyskania Gwarantowanych Oszczędności Energii. Inwestor niezwłocznie wyrazi zgodę albo odmówi zgody na wykonanie usług koniecznych oraz wykona te usługi we własnym zakresie.
2. ESCO może bez uprzedniej zgody Inwestora podejmować wszelkie działania, które są niezbędne do zapobieżenia lub ograniczenia zagrożeń dla celu Projektu.
3. Inwestor poinformuje ESCO o działaniach podjętych zgodnie z ust. 2 w Raporcie Miesięcznym/Kwartalnym, a jeżeli wymaga tego sytuacja – niezwłocznie.
4. ESCO nie ponosi odpowiedzialności za następstwa niewykonania usług koniecznych, jeżeli Inwestor nie wyraził zgody na ich wykonanie w terminie określonym przez ESCO.

§ 43. Usługi, prace i urządzenia zamiennie

1. Strony mogą ustalić, że w miejsce prac, usług lub Urządzeń określonych w Umowie, ESCO wykona inne prace i usługi lub dostarczy i zainstaluje inne Urządzenia, zapewniające w każdym z Budynków osiągnięcie oszczędności energii na poziomie nie niższym niż poziom Gwarantowanych Oszczędności Energii ustalony przy zawarciu umowy.
2. ESCO nie może przystąpić do wykonania prac lub usług zamiennych oraz nie zainstaluje urządzeń zamiennych bez uprzedniej zgody Inwestora wyrażonej na piśmie.
3. Zwracając się z propozycją wykonania prac lub usług zamiennych lub zainstalowania urządzeń zamiennych, ESCO wskaże wpływ zamiany na wysokość swojego wynagrodzenia, koszty utrzymania i eksploatacji Budynków oraz efektywność energetyczną Budynków.

§ 44. Usługi dodatkowe

1. Inwestor może zlecić Wykonanie usług nieprzewidzianych przy podpisaniu Umowy (usługi dodatkowe).
2. Wynagrodzenie ESCO za wykonanie usług dodatkowych tego samego rodzaju, co Usługi Utrzymania i Zarządzania zostanie ustalone na poziomie wynagrodzenia należnego za odpowiadające im Usługi Utrzymania i Zarządzania.

3. Inwestor dokona odbioru usług dodatkowych w Protokole Miesięcznym za miesiąc, w którym ukończono wykonywanie tych usług.

PODWYKONAWSTWO

§ 45. Zasady ogólne

1. ESCO może, na podstawie umów zawartych w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powierzyć wykonanie robót budowlanych lub usług (zadań) podwykonawcom i dalszym podwykonawcom.
2. ESCO zawiadomi Inwestora o zamiarze posłużenia się podwykonawcami lub dalszymi podwykonawcami (*innymi niż wskazani w ofercie*)⁴³, podając następujące dane:
 - 1) imię i nazwisko (firmę), adres, telefon proponowanego podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy;
 - 2) imię i nazwisko kierującego realizacją zadań powierzonych podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy;
 - 3) informacje o doświadczeniu podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy oraz kierującego realizacją zadań powierzonych temu podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, w szczególności wynikające z Warunków Udzielenia Zamówienia;
 - 4) przedmiot umowy z podwykonawcą lub dalszym podwykonawcą.
3. ESCO zobowiązuje się niezwłocznie informować Inwestora o wszelkich zmianach danych wskazanych w ust. 2, zamiarze zmiany podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy lub zamiarze przejęcia zadań powierzonych podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy do osobistego wykonania przez ESCO.
4. Jeżeli ESCO polegał na zasobach dotychczasowego podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy na zasadach określonych w dniu zawarcia Umowy w przepisie art. 118 Prawa zamówień publicznych, ESCO może:
 - 1) zastąpić dotychczasowego podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę wyłącznie podwykonawcą lub dalszym podwykonawcą, który spełnia odpowiednie Warunki Udzielenia Zamówienia albo
 - 2) przejąć zadania dotychczasowego podwykonawcy lub podwykonawcy do osobistego wykonania przez ESCO, o ile samodzielnie spełnia odpowiednie Warunki Udzielenia Zamówienia.
5. W przypadku określonym w ust. 4, ESCO przedstawi Inwestorowi dowody spełniania odpowiednich Warunków Udzielenia Zamówienia przez proponowanego podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę albo dowody, że samodzielnie spełnia te Warunki Udzielenia Zamówienia.
6. Jeżeli proponowany podwykonawca lub dalszy podwykonawca nie spełnia odpowiednich Warunków Udzielenia Zamówienia, ESCO zobowiązany jest przedstawić propozycję powierzenia zadania innemu podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy spełniającemu te Warunki Udzielenia Zamówienia albo przejąć zobowiązania dotychczasowego podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy do osobistego wykonania przez ESCO, o ile samodzielnie spełnia te Warunki Udzielenia Zamówienia.
7. Z powodu zmiany podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy, ESCO nie może żądać wydłużenia czasu realizacji Projektu lub jego części lub zmiany Wynagrodzenia, chyba że konieczność zmiany podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy nie wynika z przyczyn leżących po stronie ESCO.

⁴³ Jeżeli podwykonawcy lub dalsi podwykonawcy zostali wskazani w ofercie ESCO.

8. ESCO nie przysługuje podwyższenie wynagrodzenia jeżeli zapłaci podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy wynagrodzenie wyższe niż wynagrodzenie przysługujące ESCO na podstawie Umowy za wykonanie zadań powierzonych temu podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy.
9. ESCO zobowiązuje się, że umowa z podwykonawcą lub dalszym podwykonawcą będzie zgodna z przepisami prawa i uwzględniała warunki określone w niniejszej Umowie, w szczególności nie będzie przewidywać terminu zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy dłuższego niż 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia ESCO lub podwykonawcy faktury lub rachunku, potwierdzających należyte wykonania zadań przez podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę.
10. ESCO zobowiązuje się zwolnić z odpowiedzialności Inwestora z tytułu wszelkich roszczeń podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy wysuniętych w związku zawarciem przez ESCO lub podwykonawcę umowy sprzecznej z prawem powszechnie obowiązującym lub warunkami określonymi w Umowie oraz naprawić szkodę wyrządzoną Inwestorowi wskutek zawarcia takiej umowy z podwykonawcą lub dalszym podwykonawcą.⁴⁴ ESCO w szczególności zobowiązany jest naprawić Inwestorowi wszelkie szkody wynikłe z zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy z naruszeniem terminu określonego w ust. 9

§ 46. Podwykonawstwo znacznych robót budowlanych⁴⁵

1. Jeżeli wynagrodzenie podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy za wykonanie robót budowlanych ma przekraczać 10 000 (dziesięć tysięcy) zł. netto (bez VAT), Strony w drodze umowy zawartej na piśmie pod rygorem nieważności określą co najmniej:
 - 1.1 szczegółowy zakres robót budowlanych, których wykonanie ma być powierzone oznaczonemu podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy;
 - 1.2. wymagane kwalifikacje i zasoby podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy, w szczególności wynikające z Warunków Udzielenia Zamówienia;
 - 1.3. kwotę wynagrodzenia należnego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, która nie może być wyższa niż kwota wynagrodzenia należnego ESCO za roboty budowlane, których wykonanie ma być powierzone danemu podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy;
 - 1.4. termin wykonania robót budowlanych lub harmonogram rzeczowo-finansowy, zgodny z Załącznikiem 3 „Harmonogram Rzeczowo-Finansowy Inwestycji”;
 - 1.5. termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, nie dłuższy niż 30 (trzydzieści) dni od dnia doręczenia ESCO lub podwykonawcy faktury lub rachunku, potwierdzających należyte wykonania robót budowlanych przez podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę;
 - 1.6. wysokość kar umownych należnych od stron umowy z podwykonawcą lub dalszym podwykonawcą;
 - 1.7. zobowiązanie podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy do:
 - 1) dopuszczenia przedstawiciela Inwestora do udziału w odbiorach robót budowlanych;
 - 2) udziału na wezwanie Inwestora w przeglądach urządzeń, jeżeli roboty budowlane związane są z dostarczeniem lub instalacją urządzeń;
 - 3) usunięcia wad i usterek robót budowlanych na wezwanie Inwestora.

⁴⁴ Art. 463 Prawa zamówień publicznych.

⁴⁵ Art. 437 Prawa zamówień publicznych

2. ESCO zobowiązuje się, że umowa z podwykonawcą lub dalszym podwykonawcą w zakresie kar umownych oraz warunków zapłaty wynagrodzenia nie będzie zawierać postanowień kształtujących prawa i obowiązki podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy w sposób dla niego mniej korzystny niż prawa i obowiązki ESCO określone w Umowie.
3. ESCO zobowiązany jest zapewnić, że podwykonawca lub dalszy podwykonawca nie przystąpi do wykonywania robót budowlanych przed udzieleniem zgody przez Inwestora.
4. ESCO zobowiązany jest przedstawić Inwestorowi do zaakceptowania poświadczoną przez ESCO za zgodność z oryginałem kopie projektów umów z podwykonawcami i projektów umów podwykonawców z dalszymi podwykonawcami oraz projekty zmian tych umów. Projekt umowy (zmiany umowy) wraz ze zgodą ESCO na jej zawarcie (dokonanie) może przedstawić także podwykonawca lub dalszy podwykonawca.
5. Inwestor może zgłosić ESCO zastrzeżenia do projektu umowy z podwykonawcą lub dalszym podwykonawcą lub zmiany takiej umowy w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia ich otrzymania od ESCO, jeżeli projekt umowy narusza warunki określone w ust. 1 lub 2. Nie zgłoszenie zastrzeżeń w terminie jest równoznaczne z akceptacją projektu umowy przez Inwestora.
6. ESCO jest zobowiązany przekazać Inwestorowi w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zawarcia poświadczoną za zgodność z oryginałem przez ESCO kopię umowy z podwykonawcą lub dalszym podwykonawcą. Inwestor może w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania kopii umowy od ESCO zgłosić w formie pisemnej pod rygorem nieważności sprzeciw do umowy, jeżeli jej treść narusza warunki określone w Umowie. Nie zgłoszenie sprzeciwu w terminie jest równoznaczne z akceptacją umowy przez Inwestora.
7. Jeżeli Inwestor zapłaci jakkolwiek kwotę podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy na podstawie art. 647¹ § 3 Kodeksu cywilnego, ESCO zwróci Inwestorowi wypłacone kwoty wraz z odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych.
8. Jeżeli ESCO nie przedstawił Inwestorowi projektu umowy z podwykonawcą lub umowy podwykonawcy z dalszym podwykonawcą, zawarta umowa narusza warunki określone w niniejszym paragrafie lub jej postanowienia różnią się od projektu umowy zaakceptowanego przez Inwestora, Inwestor w trybie art. 647¹ § 1 Kodeksu cywilnego może w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zgłoszenia mu szczegółowego przedmiotu robót budowlanych wykonywanych przez podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę złożyć ESCO w formie pisemnej pod rygorem nieważności sprzeciw wobec wykonywania przez podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę tych robót budowlanych.

§ 47. Podwykonawstwo robót budowlanych małej wartości

1. Jeżeli wynagrodzenie podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy robót budowlanych nie przekracza 10 000,00 (dziesięć tysięcy złotych 00/100) zł. netto (bez VAT), powierzenie wykonywania takich robót budowlanych nie wymaga przedstawienia Inwestorowi projektu umowy z podwykonawcą lub dalszym podwykonawcą lub jej zmiany.
2. ESCO przekazuje Inwestorowi poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię umowy z podwykonawcą lub dalszym podwykonawcą, w terminie 3 (trzech) dni od dnia jej zawarcia.

§ 48. Podwykonawstwo usług

1. ESCO zawiadomi Inwestora o zakresie usług, których wykonanie zamierza powierzyć podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy.
2. Równocześnie z danymi, o których mowa w § 45 ust. 2, ESCO przekaze Inwestorowi:
 - 2.1. informacje dotyczące dokumentacji usług objętych umową z podwykonawcą lub dalszym podwykonawcą;

- 2.2. harmonogram rzeczowo-finansowy wykonywania usług, zgodny z Załącznikiem 3 „Harmonogram Rzeczowo-Finansowy”;
3. ESCO zobowiązany jest zapewnić, że podwykonawca lub dalszy podwykonawca będzie zobowiązany do:
- 3.1. dopuszczenia przedstawiciela Inwestora do udziału w odbiorach usług;
 - 3.2. udziału na wezwanie Inwestora w przeglądach urządzeń;
 - 3.3. usunięcia wad i usterek usług na wezwanie Inwestora.
4. Postanowienia ust. 2 i 3 nie stosuje się, jeżeli wynagrodzenie podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy nie przekracza 10 000 (dziesięć tysięcy złotych 00/100) zł. netto (bez VAT).
5. ESCO przekaze Inwestorowi potwierdzoną przez ESCO za zgodność z oryginałem kopię umowy z podwykonawcą lub dalszym podwykonawcą, w terminie 3 (trzech) dni od dnia jej zawarcia.

§ 49. Zapłata wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy

1. ESCO wystawi Inwestorowi faktury z tytułu wykonania zadań powierzonych podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom po zapłaceniu wynagrodzenia należnego tym podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom.
2. Inwestor może wstrzymać się z zapłatą wynagrodzenia ESCO za zadania wykonane przez oznaczonego podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę do czasu przedstawienia przez ESCO dowodu zapłaty temu podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy wszystkich wcześniej należnych części wynagrodzenia.⁴⁶
3. ESCO może w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wstrzymaniu wypłaty wynagrodzenia przedstawić na piśmie Inwestorowi powody nie wypłacenia wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy. Powodem nie wypłacenia wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy nie może być potrącenie roszczeń przysługujących ESCO w związku z realizacją Projektu względem wykonawcy lub potrącenie roszczeń przysługujących wykonawcy w związku z realizacją Projektu względem dalszego podwykonawcy.
4. Jeżeli w ocenie Inwestora powody przedstawione przez ESCO nie uzasadniają odmowy lub zmniejszenia wypłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, Inwestor może:
 - 1) wypłacić wynagrodzenie bezpośrednio podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, bez odsetek, albo
 - 2) złożyć do depozytu sądowego kwotę odpowiadającą wynagrodzeniu należnemu podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, bez odsetek.

WYNAGRODZENIE ESCO

§ 50. Zakres wynagrodzenia

1. Wynagrodzenie przysługujące ESCO na podstawie Umowy obejmuje wynagrodzenie za wszystkie Inwestycje i usługi wykonane przez ESCO, materiały eksploatacyjne i części zamienne, przeniesienie praw własności intelektualnej, prawa własności do Urządzeń, koszty przygotowania dokumentacji, koszty rozpoznania technicznego i wizji lokalnej, a także przejazdów i transportu, sporządzenia i przeprowadzenia niezbędnych uzgodnień, sporządzenia niezbędnych opinii i ekspertyz oraz koszty zastępstwa w postępowaniach sądowych i sądowno-administracyjnych, opłat administracyjnych i sądowych, chyba że Umowa wyraźnie stanowi inaczej.

⁴⁶ Art. 465 Prawa zamówień publicznych.

2. Podstawą zapłaty wynagrodzenia i innych należności przysługujących ESCO będą doręczone Inwestorowi faktury wystawione przez ESCO na podstawie podpisanych przez Strony protokołów określonych w Umowie i Raportów z rozliczenia wielkości zużycia i kosztów energii i innych mediów.
3. Inwestor na poczet wynagrodzenia nie udziela zaliczek.

§ 51. Składniki wynagrodzenia ESCO

1. Wynagrodzenie ESCO składa się z następujących części:
 - 1) Wynagrodzenie za Inwestycję, o którym mowa w § 52,
 - 2) Opłat za Usługi Utrzymania i Zarządzania, o których mowa w § 53, oraz
 - 3) Premii Rocznych, o których mowa w § 54.
2. Wynagrodzenie ESCO ulega pomniejszeniu o:
 - 1) kary umowne i odszkodowania;
 - 2) koszty poniesione przez Inwestora, do których poniesienia zobowiązany był ESCO;
 - 3) należności przysługujące dostawcom energii z tytułu naruszenia warunków dostawy energii; oraz
 - 4) należności określone zgodnie z Załącznikiem 1 „Standardy Dostępności Budynków”;
 - 5) inne należności przysługujące Inwestorowi od ESCO, w tym odsetki za opóźnienie w wysokości odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych.
3. Wynagrodzenie ESCO ulega powiększeniu o:
 - 1) koszty poniesione przez ESCO, do których poniesienia zobowiązany jest Inwestor, oraz
 - 2) inne należności przysługujące ESCO od Inwestora, w tym wynagrodzenie za usługi dodatkowe i odsetki za opóźnienie w wysokości odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych.

§ 52. Wynagrodzenie za Inwestycję

1. Inwestor zapłaci ESCO wynagrodzenie za wykonanie Inwestycji w transzach ustalonych przez Inwestora po zawarciu umowy dotacji z NFOŚiGW.
2. Inwestor wypłaci ESCO Pierwszą Transzę w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od dnia uznania na jego rachunku bankowym kwoty otrzymanej od NFOŚiGW.
3. Pierwsza Transza przysługuje ESCO pod warunkiem wypłaty Inwestorowi przez NFOŚiGW Dotacji w pełnej wysokości albo w części wynikającej z Umowy Dotacji.
4. Wysokość Transzy Miesięcznej/Kwartalnej
 - 1) w pierwszym roku Etapu Utrzymania i Zarządzania określa § 112;
 - 2) w kolejnych latach Etapu Utrzymania i Zarządzania określona zostanie zgodnie z Załącznikiem 8 „Zasady wyliczenia stałej części Opłaty za Utrzymanie i Zarządzanie oraz Transz Miesięcznych/Kwartalnych”.
5. Inwestor może pomniejszyć wysokość Transzy Miesięcznej/Kwartalnej o kwotę wynikającą z „Raportu z rozliczenia wielkości zużycia i kosztów energii (i innych mediów)”, sporządzonego zgodnie z Załącznikiem 7, za poprzedni rok, chyba że odpowiednio pomniejszył już Opłaty za Utrzymanie i Zarządzanie.
6. ESCO nie przysługuje zwiększenie Wynagrodzenia za Inwestycje ponad wynagrodzenie określone w ust. 1 z tytułu wykonania jakichkolwiek prac lub dostaw urządzeń i materiałów, które zostały wskazane w Szczegółowym Opisie Przedmiotu Zamówienia stanowiącym załącznik do Specyfikacji Warunków Zamówienia, z wyjątkiem zwiększania wynikającego ze zmian określonych w § 55 i § 56.

7. Strony w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia podpisania Protokołu Obioru Końcowego Inwestycji dokonają rozliczenia kosztów i innych należności z tytułu wykonania Inwestycji, w tym rozliczenia wszelkich kar umownych i potrąceń dotyczących Etapu Inwestycji.

§ 53. Opłata za Utrzymanie i Zarządzanie

1. ESCO przysługuje opłata za każdy miesiąc/kwartał⁵⁰ wykonywania Usług Utrzymania i Zarządzania (Opłata za Utrzymanie i Zarządzanie).
2. Opłata za Utrzymanie i Zarządzanie składa się z:
 - 2.1. stałej części Opłaty za Utrzymanie i Zarządzanie należnej za dany miesiąc/kwartał⁵¹:
 - 2.1.1. w pierwszym roku wykonywania Usług Utrzymania i Zarządzania, w wysokości określonej w § 112;
 - 2.1.2. w kolejnych latach wykonywania Usług Utrzymania i Zarządzania, w wysokości określonej zgodnie z Załącznikiem 8 „Zasady wyliczenia stałej części Opłaty za Utrzymanie i Zarządzanie oraz Transz Miesięcznych/Kwartalnych”;⁵²
 - 2.2. wynagrodzenia za wykonanie usług dodatkowych;
 - 2.3. kwoty odpowiadającej _____ % (słownie %) zmniejszenia kosztów wykonywania Usług Utrzymania i Zarządzania w stosunku do kosztów przyjętych do obliczenia Opłaty za Utrzymanie i Zarządzanie.
3. W przypadku niezyskania Gwarantowanych Oszczędności Energii, Opłata za Utrzymanie i Zarządzanie przysługująca z tytułu wykonywania usług utrzymania i zarządzania w kolejnym roku ulega pomniejszeniu o kwotę wynikającą z „Raportu z rozliczenia wielkości zużycia i kosztów energii (i innych mediów)” za rok poprzedni, sporządzonego zgodnie z Załącznikiem 7 do Umowy.
4. Jeżeli kwota pomniejszenia, o której mowa w ust. 3, jest wyższa niż Opłata za Utrzymanie i Zarządzanie, o której mowa w ust. 3, odpowiedniemu pomniejszeniu ulegają opłaty za utrzymanie i zarządzanie przysługujące za wykonywanie usług utrzymania i zarządzania w kolejnych latach, chyba że ta kwota pomniejszenia została już potrącona z Transz Miesięcznych/Kwartalnych w trybie § 50 ust. 5.
5. Opłata za Utrzymanie i Zarządzanie jest płatna miesięcznie/kwartalnie.⁵³

§ 54. Premia Roczna

1. ESCO z tytułu uzyskania oszczędności energii w Budynku przekraczających poziom Gwarantowanych Oszczędności Energii, ESCO przysługuje Premia Roczna w wysokości _____ % (słownie %) nadwyżki wartości zaoszczędzonych kosztów energii w danym okresie rozliczeniowym nad sumą Opłat za Utrzymanie i Zarządzanie oraz Transz Miesięcznych/Kwartalnych zapłaconych w tym okresie rozliczeniowym.
2. Wysokość Premii Rocznej zostanie obliczona zgodnie z Załącznikiem 7 „Formularz raportu z rocznego z rozliczenia wielkości zużycia i kosztów energii (i innych mediów)”.
3. W przypadku nie uzyskania w danym okresie rozliczeniowym oszczędności energii przewidzianych dla danego Budynku, Premia Roczna ESCO nie przysługuje.

⁵⁰ Do decyzji Stron

⁵¹ Do decyzji Stron

⁵² Należne wynagrodzenie za dostępność w okresie rozliczeniowym oraz za Etap Utrzymania i Zarządzania wg materiału KAPE

⁵³ Do decyzji Stron

§ 55. Zmiana wynagrodzenia wskutek niektórych zmian ustawowych⁵⁴

1. ESCO może zwrócić się do Inwestora o zmianę wynagrodzenia w przypadku zmiany:
 - 1.1. stawki podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego;
 - 1.2. wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2020 poz. 2207 z późn. zm.);
 - 1.3. zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub ubezpieczenie zdrowotne;
 - 1.4. zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych, o których mowa w ustawie z dnia 4 października 2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1342.)

- jeśli te zmiany miały lub będą mają wpływ na koszty wykonania Umowy.
2. Wniosek ESCO o zmianę wynagrodzenia musi zawierać uzasadnienie faktyczne i prawne, w szczególności:
 - 2.1. opisanie i termin wykonania prac i innych świadczeń, okresy zatrudnienia osób wykonujących te prace i innych świadczeń objętych zmianą;
 - 2.2. wykazanie wpływu zmian wskazanych w ust. 1 na koszt wykonania Umowy, podstawy prawne zmian wskazanych w ust. 1 oraz
 - 2.3. wyliczenie kwoty wynagrodzenia w nowej wysokości.
3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 2, ESCO dołączy wszelkie niezbędne dokumenty uzasadniające zmianę wynagrodzenia, w szczególności faktury, umowy i decyzje właściwych organów władzy publicznej. Inwestor może zażądać od ESCO przedstawienia dodatkowych dowodów.
4. ESCO nie przysługuje zmiana wynagrodzenia w celu pokrycia kosztów podwyższenia wynagrodzenia w kwocie przewyższającej wysokość płacy minimalnej lub podwyższenia kwot wpłat do pracowniczych planów kapitałowych.
5. Zmiana wynagrodzenia może dotyczyć wyłącznie pracy i innych świadczeń, których koszty zostaną poniesione po wejściu w życie zmian wskazanych w ust. 1.
6. ESCO może złożyć wniosek o zmianę wynagrodzenia nie wcześniej niż w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia opublikowania zmian wskazanych w ust. 1 we właściwym organie promulgacyjnym (w szczególności Dzienniku Ustaw) i nie później niż w terminie 30 dni od dnia ich wejścia w życie.
7. Inwestor w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku przedstawi ESCO na piśmie propozycję zmiany wynagrodzenia albo na piśmie odmówi zmiany wynagrodzenia podając uzasadnienie faktyczne i prawne, jeżeli ESCO nie wykazał wpływu zmian wskazanych w ust. 1 na koszt wykonania Umowy, zgodnie z niniejszym paragrafem.

§ 56. Waloryzacja wynagrodzenia za roboty budowlane i usługi⁵⁵

1. Strona może zwrócić się do drugiej Strony na piśmie o zmianę wynagrodzenia ESCO jeżeli zmianie uległy ceny nabytych od osób trzecich materiałów budowlanych, urządzeń, usług lub innych kosztów realizacji Projektu, określonych w Załączniku 18 „Wykaz materiałów i kosztów uprawniających do żądania zmiany wynagrodzenia ESCO”.

⁵⁴ Art. 436 pkt 4 lit. a Prawa zamówień publicznych

⁵⁵ Art. 439 Prawa zamówień publicznych

2. Uprawnienie określone w ust. 1 przysługuje w odniesieniu do materiałów budowlanych, urządzeń, usług lub innych kosztów, które zostały wykorzystane, wykonane lub poniesione przy realizacji Projektu po upływie 12 miesięcy od daty rozpoczęcia realizacji projektu.
3. Strona jest uprawniona do żądania zmiany wynagrodzenia ESCO, jeżeli po upływie 12 miesięcy od daty rozpoczęcia realizacji projektu zmiana cen nabytych od osób trzecich materiałów budowlanych, urządzeń, usług lub innych kosztów realizacji Projektu przekroczyła 15% (piętnaście słownie %) obliczonych zgodnie ze:
 - 3.1. wskaźnikiem cen robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych ogłoszonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego - w przypadku robót budowlano-montażowych;
 - 3.2. średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 94 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 53 z późn. zm.) - w przypadku urządzeń, usług i innych kosztów.
4. Żądanie Strony może dotyczyć tylko zmian cen materiałów budowlanych, urządzeń, usług nabytych od osób trzecich lub innych kosztów, które ESCO zapłacił lub poniósł w okresie 12 (dwunastu) miesięcy realizacji Projektu objętym tym żądaniem. W przypadku zadań wykonywanych w różnych okresach, decydująca jest data nabycia materiałów budowlanych, urządzeń, usług nabytych od osób trzecich lub data poniesienia innych kosztów.
5. Zmiana wynagrodzenia ESCO z tytułu zmian cen nabytych od osób trzecich materiałów budowlanych, urządzeń, usług lub innych kosztów wynosi połowę kwoty zmiany cen i kosztów obliczonych zgodnie z ust. 1-4.
6. Żądanie Strony o zmianę wynagrodzenia ESCO musi zawierać uzasadnienie faktyczne i prawne, w szczególności:
 - 6.1. wskazanie materiałów budowlanych, urządzeń, usług nabytych od osób trzecich oraz kosztów, z odniesieniem do Załącznika 18 „Wykaz materiałów i kosztów uprawniających do żądania zmiany wynagrodzenia”;
 - 6.2. termin wykorzystania materiałów budowlanych, urządzeń, usług w realizacji Projektu, z odniesieniem do Załącznika 3 „Harmonogram Rzeczowo-Finansowy” oraz wskazaniem Protokołu obejmującego daną część Projektu, który potwierdza prawidłowe ich wykorzystanie w realizacji Projektu;
 - 6.3. wyliczenie kwoty wynagrodzenia w nowej wysokości z uzasadnieniem uwzględniającym wskaźniki, o których mowa w ust. 3.
7. Strona dołączy do żądania zmiany wynagrodzenia ESCO wszelkie niezbędne dokumenty uzasadniające zmianę wynagrodzenia, w szczególności faktury, umowy i decyzje właściwych organów władzy publicznej. Inwestor może zwrócić się do ESCO od przedstawienie dodatkowych dowodów.
8. Strona w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania żądania drugiej Strony na piśmie przedstawi własne propozycje zmiany wynagrodzenia albo odmówi zmiany wynagrodzenia, podając uzasadnienie faktyczne i prawne.
9. Strona może żądać ponownej zmiany wynagrodzenia ESCO nie wcześniej niż po upływie 12 miesięcy od dnia wskazanego w ust. 2, a kolejnych zmian po upływie kolejnych okresów 12 miesięcy realizacji Projektu. Strona może żądać zmiany wynagrodzenia najpóźniej do upływu 2 (dwóch) miesięcy od zakończenia każdego okresu 12-miesięcznego.
10. Strona nie jest uprawniona do żądania zmiany wynagrodzenia w zakresie, w jakim wynagrodzenie podlega zmianie w trybie § 55.
11. W przypadku braku ogłoszenia wskaźnika, o którym mowa w ust. 3, Strony zastosują wskaźnik, który go zastąpi, a jeżeli żaden wskaźnik nie go nie zastąpił – wskaźnik najwierniej oddający

zmianę cen robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych lub cen towarów i usług konsumpcyjnych.

§ 57. Potrącenie

1. ESCO wyraża nieodwołalną zgodę na potrącenie przez Inwestora wszelkich wymagalnych należności przysługujących Inwestorowi na podstawie Umowy z należnościami przysługującymi ESCO na podstawie Umowy.
2. [Inwestor nie może jednak potrącić należności przysługujących ESCO, jeżeli wskutek potrącenia wartość przelanej na rzecz PFR wierzytelności z tytułu Transzy Miesięcznej byłaby niższa niż wymagana postanowieniami Umowy Przeniesienia Wierzytelności.⁵⁸]

§ 58. Zapłata wynagrodzenia i innych należności

1. ESCO jest uprawniony do wystawienia faktury na podstawie podpisanego przez Inwestora:
 - 1.1. Protokołu Końcowego Odbioru Inwestycji, określającego wysokość wynagrodzenia za Inwestycje;
 - 1.2. Protokołu Miesięcznego/Kwartalnego, określającego wysokość opłaty za Usługi Utrzymania i Zarządzania;
 - 1.3. Raportu z rozliczenia wielkości zużycia i kosztów energii (i innych mediów), określającego wysokość Premii Rocznej, sporządzonego zgodnie z Załącznikiem 7 „Formularz raportu z rocznego z rozliczenia wielkości zużycia i kosztów energii (i innych mediów)”.
2. ESCO wystawi Inwestorowi faktury z tytułu wykonania robót budowlanych wykonanych przez podwykonawców lub dalszych podwykonawców po zapłaceniu wynagrodzenia za te roboty budowlane podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom.
3. ESCO zawiadomi Inwestora o wszelkich zmianach dotyczących wpisu ESCO w wykazie podmiotów VAT, o którym mowa w art. 96b ust. 1 ustawy o podatku od towarów i usług (VAT), w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zmiany.
4. Terminy płatności określone w Umowie ulegają wydłużeniu, jeżeli uległ zmianie numer rachunku bankowego w wykazie podmiotów VAT, do dnia uwidocznienia w wykazie nowego numeru rachunku bankowego.
5. Z tytułu opóźnienia w zapłacie, Stronie przysługują odsetki za opóźnienie w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, z wyjątkiem przypadku określonego w ust. 4.
6. Za datę zapłaty przyjmuje się datę obciążenia rachunku bankowego Inwestora.

KARY UMOWNE

§ 59. Zasady naliczania kar umownych

1. W granicach określonych w niniejszym paragrafie zasady naliczania kar umownych oraz wysokość kar umownych określają Warunki Szczegółowe i Załącznik 1 „Standardy Dostępności Budynków”.
2. Kary umowne są niezależne od siebie i każda kara umowna jest należna w pełnej wysokości także, gdy podstawą równoczesnego naliczenia wielu kar umownych jest to samo naruszenie umowy, z wyjątkiem przypadku określonego w ust. 3.

⁵⁸ Postanowienie przewidziane w razie zawarcia umowy z PFR

3. Kara umowna z tytułu odstąpienia od Umowy naliczana jest tylko w odniesieniu do części Umowy niewykonanej do chwili odstąpienia.
4. Kary umownej z tytułu niewykonania zobowiązania pieniężnego nie nalicza się.
5. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć:
 - 5.1. 30 % (trzydzieści) wynagrodzenia przysługującego za wykonanie Inwestycji, gdy kara umowna dotyczy nienależytego wykonania tych prac;
 - 5.2. 30 % (trzydzieści) średniej Opłat za Utrzymanie i Zarządzanie należnych w trzech miesiącach poprzedzających miesiąc, w którym nastąpiło zdarzenie skutkujące naliczeniem kary umownej, gdy kara umowna dotyczy nienależytego wykonania Usługi Utrzymania i Zarządzania w danym miesiącu.
6. Kwoty kar umownych podlegają zaokrągleniu w górę do pełnego grosza.
7. Strona zapłaci karę umowną w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wezwania drugiej Strony na rachunki bankowe wskazane w § 117.

§ 60. Odszkodowanie

1. Inwestor może dochodzić odszkodowania przekraczającego wysokość zastrzeżonych kar umownych do pełnej wysokości szkody poniesionej przez:
 - 1.1. Inwestora, w szczególności w przypadku zobowiązania Inwestora do zwrotu dotacji NFOŚiGW z tytułu nie osiągnięcia Efektu Rzeczowego lub Efektu Ekologicznego;
 - 1.2. mieszkańców, jeżeli Inwestor jest zobowiązany do naprawienia tych szkód mieszkańcom lub mieszkańcy upoważnią Inwestora do dochodzenia naprawienia szkody przez ESCO w ich imieniu i na ich rzecz.
2. ESCO może dochodzić odszkodowania przekraczającego wysokość zastrzeżonych kar umownych do pełnej wysokości szkody poniesionej przez ESCO.

KONTROLA REALIZACJI PROJEKTU

§ 61. Kontrole Inwestora

1. Inwestor ma prawo dokonywać kontroli Budynków bez ingerencji w działanie Urzędzeń w sposób uzgodniony w ramach Komisji Koordynacyjnej, o której mowa w § 14.
2. ESCO, na każde wezwanie Inwestora, jest zobowiązany:
 - 2.1. wyznaczyć osobę do udostępnienia i informowania Inwestora o każdym aspekcie realizacji Projektu;
 - 2.2. dostarczenia Inwestorowi, potwierdzonej za zgodność z oryginałem, kopii dokumentu dotyczącego realizacji Projektu, chyba że treść dokumentu stanowi tajemnicę przedsiębiorstwa ESCO, o czym poinformuje Inwestora;
 - 2.3. dostarczyć dokumentację fotograficzną Projektu zgodnie z zasadami wskazanymi przez Inwestora w wezwaniu do dostarczenia dokumentacji fotograficznej.
3. Przedstawiciel Inwestora sporządzi protokół z przeprowadzonej kontroli, którego jeden egzemplarz Inwestor niezwłocznie doręczy ESCO. ESCO jest uprawniony do zgłoszenia uwag do protokołu, które doręczy niezwłocznie Inwestorowi. Do protokołu i uwag mogą być dołączone inne dokumenty, w szczególności fotografie i wyciągi z rejestrów pracy urządzeń.

§ 62. Zgłoszenie nieprawidłowości i powołanie rzeczoznawcy

1. ESCO zgłosi na piśmie Inwestorowi każde zdarzenie i nieprawidłowości, które wpływają lub mogą wpływać na wykonywanie Umowy, w terminie 2 (dwóch) dni roboczych od ich wykrycia.

2. Inwestor może przekazać ESCO swoje stanowisko do zgłoszenia ESCO, o którym mowa w ust. 1, w terminie 2 (dwóch) dni roboczych od dnia otrzymania zgłoszenia.
3. Każda ze Stron może wezwać drugą Stronę do powołania niezależnego rzeczoznawcy do oceny przyczyn i wpływu zdarzenia lub nieprawidłowości na wykonywanie Umowy. Jeżeli druga Strona sprzeciwi się powołaniu wskazanego rzeczoznawcy, Strony uzgodnią powołanie innego rzeczoznawcy albo zwrócą się do właściwego organu samorządu zawodowego o wskazanie bezstronnego rzeczoznawcy.
4. Jeżeli zgłoszenie ESCO jest w całości zasadne, a za zdarzenie nie odpowiedzialności nie ponosi ESCO, koszt pracy rzeczoznawcy ponosi Inwestor. W innym wypadku rzeczoznawca określi udział ESCO w kosztach pracy rzeczoznawcy.

§ 63. Raporty i protokoły z realizacji Projektu

1. ESCO zobowiązany jest przygotować i przedstawić Inwestorowi następujące raporty:
 - 1.1. Raport Odbioru Częściowego Inwestycji - po zakończeniu wykonywania określonych części Inwestycji;
 - 1.2. Raport Odbioru Końcowego Inwestycji - po wykonaniu całości Inwestycji;
 - 1.3. Raport Miesięczny/Kwartalny - do 10. (dziesiątego) dnia każdego miesiąca następującego po miesiącu/kwartale, w którym Usługi Utrzymania i Zarządzania były wykonywane;⁵⁹
 - 1.4. Raport z rozliczenia wielkości zużycia i kosztów energii (i innych mediów) - w terminie 30 (trzydziestu) dni od zakończenia okresu rozliczeniowego;
 - 1.5. Raport Końcowy - w terminie 30 (trzydziestu) dni od ostatniego dnia ostatniego okresu rozliczeniowego.
2. Wszystkie protokoły określone w Umowie podpisują obie Strony.
3. W przypadku odmowy podpisania protokołu, ESCO składa oświadczenie o odmowie podpisania protokołu wraz z podaniem uzasadnienia faktycznego, a Inwestor wskazuje w treści protokołu kwestie sporne i przedstawia na piśmie swoje stanowisko.
4. W przypadku nie dojścia do porozumienia w sprawie treści protokołu, rozbieżności między Stronami zostaną poddane uzgodnieniom, o których mowa w § 102. Rozbieżności między Stronami nie wstrzymują podpisania protokołu w części niespornej.
5. Wszystkie protokoły określone w Umowie Strony sporządzają w co najmniej dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

§ 64. Raport Miesięczny/Kwartalny i Protokół Miesięczny/Kwartalny

1. Inwestor w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania Raportu Miesięcznego/Kwartalnego sporządzi i przedstawi ESCO protokół z wykonania umowy w danym miesiącu/kwartale (Protokół Miesięczny/Kwartalny).⁶⁰
2. Raport Miesięczny/Kwartalny określa w szczególności:⁶¹
 - 2.1. miesiąc i rok, którego dotyczy;
 - 2.2. wykaz wykonanych Usług Utrzymania i Zarządzania;
 - 2.3. wykaz wykonanych usług dodatkowych, wraz z ceną;
 - 2.4. listę zużytych materiałów eksploatacyjnych i części zamiennych, wraz z cenami;

⁵⁹ Strony mogą zdecydować o częstotliwości raportowania

⁶⁰ Strony mogą opracować własny wzór Raportu Miesięcznego/Kwartalnego

⁶¹ Strony mogą dostosować zakres raportu do charakterystyki Inwestycji i przewidzieć np. wielkość zużycia energii w Budynkach, w tym w częściach wspólnych Budynków

2.5. wyliczenie Opłat za Utrzymanie i Zarządzanie, wraz z opisem sposobu i podstaw wyliczenia;

2.6. inne informacje dotyczące zdarzeń wpływających na realizację Projektu.

§ 65. Raport z rozliczenia wielkości zużycia i kosztów energii (i innych mediów)

1. ESCO nie później niż do 30. dnia po zakończeniu okresu rozliczeniowego przygotowuje i przedstawi Inwestorowi projekt Raportu z rozliczenia wielkości zużycia i kosztów energii (i innych mediów).
2. W terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania projektu Raportu, o którym mowa w ust. 1, Inwestor podpisze ten Raport w treści przedstawionej przez ESCO albo sporządzi i przedstawi ESCO własny projekt tego Raportu.
3. Raport z rozliczenia wielkości zużycia i kosztów energii (i innych mediów) wskazuje:
 - 3.1. okres realizacji Projektu, którego dotyczy;
 - 3.2. wielkość oszczędności energii i ich wyliczenie;
 - 3.3. poziom realizacji Gwarancji Oszczędności Energii;
 - 3.4. wysokość Premii Rocznej i jej wyliczenie.
4. Wzór Raportu z rozliczenia wielkości zużycia i kosztów energii (i innych mediów) określa Załącznik 7 „Formularz raportu z rozliczenia wielkości zużycia i kosztów energii (i innych mediów)”.

§ 66. Reklamacje i opinie mieszkańców

1. Strony zawiadomią się wzajemnie o zgłoszeniu przez mieszkańca lub innego użytkownika lokali reklamacji dotyczącej realizacji Projektu.
2. Strona, której działania lub zaniechania dotyczy reklamacja, niezwłocznie przekaze drugiej Stronie na piśmie swoje stanowisko, obejmujące w szczególności informację o sposobie usunięcia nieprawidłowości w realizacji Projektu. Kopia stanowiska zostanie udostępniona zgłaszającemu reklamację, na jego żądanie.
3. Strona może także przeprowadzić ankiety opinii mieszkańców dotyczące Projektu.

WSTĄPIENIE INWESTORA

§ 67. Przypadki i procedura wstąpienia

1. Na Etapie Usług Utrzymania i Zarządzania, w przypadkach i na warunkach określonych w niniejszym paragrafie, Inwestor jest uprawniony do wstąpienia we wszystkie albo niektóre prawa i obowiązki ESCO (Wstąpienie) dotyczące wykonywania Usług Utrzymania i Zarządzania, na co ESCO udziela bezwarunkowej i nieodwołalnej zgody. Wstąpienie może w szczególności polegać na przejęciu kierowania wykonywaniem obowiązków ESCO.
2. Inwestor jest zobowiązany wykonywać obowiązki ESCO ze starannością wymaganą z uwzględnieniem zawodowego charakteru działalności danego rodzaju oraz z poszanowaniem uzasadnionych interesów ESCO.
3. Inwestor jest uprawniony do wstąpienia w następujących przypadkach:
 - 1) Budynki utraciły charakterystykę energetyczną niezbędną do osiągnięcia Gwarantowanych Oszczędności Energii, a ESCO nie przywróciło wymaganej charakterystyki energetycznej Budynków pomimo upływu terminu wyznaczonego przez Inwestora;

- 2) konieczności podjęcia przez Inwestora działań, których przeprowadzenia nie można pogodzić z wykonywaniem obowiązków przez ESCO, w szczególności w przypadku narażania Budynków i ich wyposażenia na trwałe uszkodzenie lub zagrożenie niebezpieczeństwem dla mieszkańców;
 - 3) nie wykonywania przez ESCO Usług Utrzymania i Zarządzania przez okres 2 miesięcy (*dwóch*), wbrew upomnieniu Inwestora;
 - 4) nie usunięcia wady istotnej Urządzenia lub Urządzeń przez okres 30 dni (*trzydziestu*), wbrew upomnieniu Inwestora, która skutkuje zwiększeniem zużycia energii odpowiadającej ponad 5% Gwarantowanej Oszczędności Energii;
 - 5) poważnego i utrzymującego się przez okres 7 dni (siedmiu dni) zaniedbywania przez ESCO obowiązków dotyczących wykonywania Usług Utrzymania i Zarządzania, w szczególności nie usunięcia awarii i usterek wpływających na dostawy energii i wody do budynków.
4. Inwestor zawiadomi ESCO o zamiarze wstąpienia w jego prawa i obowiązki co najmniej na 2 (dwa) dni robocze przed zamierzonym Wstąpieniem, podając:
 - 4.1. zakres praw i obowiązków, w które zamierza wstąpić;
 - 4.2. zamierzoną datę wstąpienia w prawa i obowiązki ESCO;
 - 4.3. okres obowiązywania zamierzonego wstąpienia;
 - 4.4. Budynki i teren, lub ich części, których dotyczy wstąpienie;
 - 4.5. uzasadnienie faktyczne wstąpienia, w szczególności opis wady istotnej.
 5. Inwestor może w każdym czasie odstąpić od Wstąpienia w prawa i obowiązki ESCO.
 6. ESCO może przedstawić Inwestorowi wiarygodny plan naprawy sposobu realizacji Projektu (Plan Naprawczy). Inwestor poinformuje Wykonawcę czy wstępuje w prawa i obowiązki Wykonawcy w terminie 30 (trzydziestu) dni od otrzymania Planu Naprawczego.
 7. W razie opóźnienia realizacji Planu Naprawczego, Inwestor jest uprawniony do Wstąpienia ze skutkiem natychmiastowym, zawiadamiając niezwłocznie o tym ESCO.
 8. Wstąpienie Inwestora nie zwalnia ESCO z odpowiedzialności za osiągnięcie Gwarantowanej Oszczędności Energii.

§ 68. Obowiązki ESCO na wypadek Wstąpienia

1. Natychmiast po otrzymaniu od Inwestora zawiadomienia o zamiarze Wstąpienia, ESCO zobowiązany jest udzielić Inwestorowi niezbędnej pomocy, w szczególności:
 - 1) wydać Inwestorowi urządzenia, klucze, hasła, instrukcje, dzienniki eksploatacji urządzeń, narzędzia oraz inne przedmioty i dane niezbędne do wykonywania jego obowiązków, w które wstąpił Inwestor, nawet jeżeli stanowią jego własność albo własność osób trzecich;
 - 2) opuścić Budynki i teren Inwestora wskazane w zawiadomieniu o Wstąpieniu;
 - 3) powstrzymać się od wykonywania praw i obowiązków wynikających z Umowy, które są objęte wstąpieniem, z wyjątkiem podejmowania czynności nie cierpiących zwłoki.
2. Z tytułu używania przez Inwestora narzędzi i innych przedmiotów będących własnością lub posiadanych przez ESCO na podstawie innego tytułu prawnego, ESCO za okres Wstąpienia przysługuje wynagrodzenie jak za najem. Wysokość czynszu nie może przekraczać stawek przyjętych w obrocie rynkowym między niepowiązаныmi podmiotami.

§ 69. Odpowiedzialność za szkody

1. ESCO jest odpowiedzialny tylko za szkody wyrządzone przez nie wywiązanie się ze swoich obowiązków i nie odpowiada za szkody wyrządzone przez Inwestora lub osobę trzecią.
2. Inwestor jest odpowiedzialny za utratę i uszkodzenie w okresie Wstąpienia narzędzi i innych przedmiotów będących własnością lub posiadanych na podstawie innego tytułu prawnego przez ESCO, które objął w posiadanie w okresie obowiązywania wstąpienia.

§ 70. Powierzenie wykonywania obowiązków osobom trzecim

1. Wstępując w obowiązki ESCO, Inwestor jest uprawniony do powierzenia wykonywania tych obowiązków osobie trzeciej, która powierzone czynności wykonuje zawodowo.
2. Inwestor jest odpowiedzialny wobec ESCO za działania i zaniechania osób trzecich jak za własne działania i zaniechania.

§ 71. Rozliczenie za czas Wstąpienia

1. Jeżeli Wstąpienie nie było spowodowane naruszeniem Umowy przez ESCO, ESCO przysługuje wynagrodzenie w wysokości jak za należyte wykonywanie Umowy, o ile stosował się do uzasadnionych wezwań Inwestora o udzielenie pomocy, chyba że takie wezwanie naruszało istotne interesy ESCO albo było nadmierne.
2. Jeżeli Wstąpienie było spowodowane naruszeniem Umowy przez ESCO, ESCO nie przysługuje wynagrodzenie z tytułu wykonywania Usług Utrzymania i Zarządzania, które zamiast niego wykonał Inwestor.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, ESCO zobowiązuje się zwrócić Inwestorowi koszty:
 - 3.1. przywrócenia charakterystyki energetycznej Budynków do stanu niezbędnego do osiągnięcia Gwarantowanych Oszczędności Energii, pomimo upływu wyznaczonego przez Inwestora terminu;
 - 3.2. wykonywania Usług Utrzymania i Zarządzania, które Inwestor wykonał w miejsce ESCO.

§ 72. Protokół Wstąpienia

1. W terminie 7 (siedmiu) dni roboczych od dnia przywrócenia ESCO we wszystkie prawa i obowiązki wynikające z Umowy, Inwestor sporządzi protokół z czynności podjętych w okresie wstąpienia (Protokół Wstąpienia).
2. Inwestor wskaże w Protokole Wstąpienia czynności, które w okresie wstąpienia podjął w miejsce ESCO oraz koszty, które wskutek tego poniósł.
3. ESCO jest uprawniony do zgłoszenia do Protokołu Wstąpienia:
 - 3.1. czynności, których nie podjął wskutek wstąpienia, oraz określenia;
 - 3.2. wynagrodzenia za używanie narzędzi i innych przedmiotów, o których mowa w § 68 ust. 1 pkt 1, oraz
 - 3.3. kosztów pomocy udzielonej Inwestorowi, o ile nie mają pokrycia w Wynagrodzeniu za Inwestycję albo w Opłacie za Utrzymanie i Zarządzanie;
 - 3.4. innych uwag.
4. Jeżeli Inwestor nie uznaje prawidłowości pozycji zgłoszonych przez ESCO do Protokołu Wstąpienia, zobowiązany jest podać ESCO uzasadnienie swojego stanowiska, co nie wstrzymuje sporządzenia protokołu wstąpienia i nie pozbawia ESCO dalszych roszczeń.
5. Ustalona przez Inwestora kwota pozostała po potrąceniu wzajemnych wierzytelności przysługujących Stronom z tytułu rozliczeń za okres Wstąpienia podlega zapłacie wraz z Premią Roczną.

PRZENIESIENIE I OBCIĄŻENIE PRAW I OBOWIĄZKÓW

§ 73. Zasady ogólne

1. ESCO nie może przenieść ani zobowiązać się do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z Umowy na osobę trzecią bez pisemnej zgody Inwestora, z wyjątkiem powierzania wykonywania usług pomocniczych wspierających wykonanie Usług Utrzymania i Zarządzania, w szczególności usług transportowych, utrzymania czystości oraz drobnych napraw i innych czynności, których wykonanie nie wpływa na efektywność energetyczną Budynków.
2. ESCO zobowiązuje się na wszystkich dokumentach stwierdzających wierzitelność przysługującą mu od Inwestora zamieszczać wzmiankę o zakazie, o którym mowa w ust. 1.
3. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy przeniesienia wierzitelności przysługującej ESCO na rzecz PFR na mocy Umowy Przeniesienia Wierzitelności, o której mowa w § 75.

§ 74. Obciążenie praw ESCO

1. ESCO nie może obciążyć swoich praw wynikających z Umowy na rzecz innych podmiotów niż instytucje finansowe finansujące realizację Projektu i dostawców urządzeń, materiałów eksploatacyjnych, oprogramowania i narzędzi wykorzystywanych w realizacji Projektu.
2. ESCO niezwłocznie poinformuje Inwestora o każdym przypadku obciążenia praw przysługujących mu wobec Inwestora, podając:
 - 2.1. nazwę (imię i nazwisko), adres, nr identyfikacyjny REGON, nr KRS albo CEIDG podmiotu, na rzecz którego ustanowione ma być obciążenie;
 - 2.2. wysokość zobowiązań pieniężnych, które zostały obciążone albo maksymalną wartość obciążenia;
 - 2.3. termin obowiązywania obciążenia oraz warunki jego zakończenia;
 - 2.4. przeznaczenie i wysokość środków finansowych przekazanych lub postanowionych do dyspozycji ESCO przez instytucję finansową
3. ESCO poinformuje Inwestora o każdym przypadku obciążenia prawami osób trzecich urządzeń, materiałów eksploatacyjnych, oprogramowania i narzędzi wykorzystywanych do realizacji Projektu.
4. ESCO niezwłocznie po zawarciu każdej umowy obciążającej prawa przysługujące mu wobec Inwestora lub urządzeń, materiałów eksploatacyjnych, oprogramowania i narzędzi wykorzystywanych do realizacji Projektu, przekaże Inwestorowi potwierdzone za zgodność z oryginałem kopie tych umów.
5. ESCO zobowiązuje się zwolnić Inwestora z wszelkich roszczeń osób trzecich z tytułu zawarcia umów, o których mowa w ust. 4.
6. Ustanowienie obciążenia praw i zabezpieczeń nie zwalnia ESCO z obowiązków określonych w Umowie.

[§ 75. Umowa Przeniesienia Wierzitelności ESCO na PFR⁶²

1. Inwestor wyraża zgodę na dokonanie przeniesienia przez ESCO na rzecz PFR wierzitelności pieniężnych przysługujących ESCO od Inwestora na mocy Umowy, które zostaną określone w Umowie Przeniesienia Wierzitelności.

⁶² Postanowienie w razie zawarcia umowy z PFR. Zob. także pkt 6 i 7 preambuły

**zapis stosowany w przypadku umowy z PFR

2. Inwestor zobowiązuje się zawrzeć z ESCO i PFR Umowę Przeniesienia Wierzytelności, chyba że Inwestycja nie spełnia warunków uzyskania Dotacji.
3. Postanowień § 73 i § 74 nie stosuje się do wierzytelności przeniesionych przez ESCO na rzecz PFR na mocy Umowy Przeniesienia Wierzytelności.]**

ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEJ REALIZACJI PROJEKTU

§ 76. Gwarancja Należytej Realizacji Projektu

1. ESCO ustanowi zabezpieczenie należytego wykonania Projektu w formie jednej lub więcej gwarancji bankowej lub gwarancji ubezpieczeniowej (Gwarancja Należytej Realizacji Projektu) w terminach i wysokościach (sumy gwarancyjnej) określonych w Warunkach Szczegółowych w § 110, z tytułu:
 - 1) niewykonania i nienależytego wykonania Umowy przez ESCO;
 - 2) nieusunięcie lub nienależytego usunięcia wad i usterek;
 - 3) rękojmi za wady i gwarancji jakości;
 - 4) kar umownych;
 - 5) innych kosztów, do których pokrycia zobowiązany jest ESCO.
2. ESCO przed ustanowieniem Gwarancji Należytej Realizacji Projektu zawiadomi Inwestora o banku albo zakładzie ubezpieczeniowym, z którym zamierza zawrzeć umowę gwarancyjną. Inwestor może z ważnych powodów sprzeciwić się zawarciu umowy z danym bankiem lub zakładem ubezpieczeniowym.
3. Na mocy Gwarancji Należytej Realizacji Projektu Gwarant musi być zobowiązany nieodwołalnie i bezwarunkowo, na pierwsze pisemne wezwanie Inwestora, do zapłacenia kwoty do wysokości sumy gwarancyjnej. Zmiana Projektu lub jego części nie może zmienić odpowiedzialności Gwaranta.
4. ESCO przekaze Inwestorowi dokumenty potwierdzające ustanowienie Gwarancji Należytej Realizacji Projektu w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania Umowy, a kolejne dokumenty zmieniające lub zastępujące pierwotnie ustanowioną Gwarancję Należytej Realizacji Projektu w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia podpisania umów z bankami albo zakładami ubezpieczeń.
5. W przypadku:
 - 1) zmniejszenia się wartości Gwarancji Należytej Realizacji Projektu, Inwestor może żądać od ESCO ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń, a ESCO zobowiązuje się dodatkowe zabezpieczenia ustanowić;
 - 2) zwiększenia wartości Projektu, ESCO niezwłocznie zwiększy wartość Gwarancji Należytej Realizacji Projektu albo ustanowi dodatkowe zabezpieczenia.
6. Jeżeli którakolwiek gwarancja stanowiąca Gwarancję Należytej Realizacji Projektu utraci moc przed upływem wymaganego okresu zabezpieczenia, ESCO przekaze Inwestorowi kolejną gwarancję wraz z potwierdzeniem jej opłacenia, najpóźniej w dniu wygaśnięcia wcześniejszej gwarancji.
7. Jeżeli ESCO nie przestawi gwarancji o zwiększonej sumie gwarancyjnej albo dodatkowej gwarancji w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zmniejszenia wartości dotychczasowych zabezpieczeń albo zwiększenia wartości Projektu, Inwestor może zawrzeć odpowiednią umowę gwarancyjną na koszt ESCO.
8. ESCO może zmniejszyć sumę gwarancyjną Gwarancji Należytej Realizacji Projektu o 70% (siedemdziesiąt) po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia podpisania przez Strony Protokołu Odbioru Końcowego Inwestycji. Gwarancja Należytej Realizacji Projektu w wysokości pozostałych 30% (trzydziestu) sumy gwarancyjnej pozostanie w mocy do ostatniego dnia szóstego roku po zakończeniu obowiązywania Umowy, który w dniu podpisania umowy przypada na ____203__ r. (_____słownie). W przypadku wydłużenia czasu

obowiązki Umowy, ESCO przedstawi Inwestorowi nowy dokument gwarancji uwzględniający wydłużenie czasu obowiązywania umowy.

9. Koszty ustanowienia, zmiany lub zwolnienia zabezpieczenia ponosi ESCO.
10. Wzór dokumentu Gwarancji Należytej Realizacji Projektu określa Załącznik 9 „Wzór gwarancji bankowej / ubezpieczeniowej”.

§ 77. Zatrzymanie części wynagrodzenia

1. Inwestor uprawniony jest do zatrzymania następujących kwot z wynagrodzenia należnego ESCO tytułem zabezpieczenia kosztów usunięcia wad i usterek, w tym kosztów zastępczego usunięcia wad i usterek do kwoty stanowiącej 10 % wynagrodzenia przez okres obowiązywania gwarancji.
2. Inwestor na poczet zatrzymania części wynagrodzenia obniży zapłatę każdej części wynagrodzenia netto (bez VAT) należnego ESCO o 10% (dziesięć) aż do osiągnięcia kwot określonych w ust. 1.
3. Zatrzymane kwoty podlegają zwrotowi w wysokości nominalnej, bez odsetek, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia upływu terminu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 albo 2, w całości albo w części, która nie została przeznaczona na pokrycie kosztów usunięcia wad i usterek.
4. [Inwestor nie może skorzystać z prawa zatrzymania części wynagrodzenia w zakresie, w jakim stanowi wierzytelność ESCO będącą przedmiotem Umowy Przeniesienia Wierzytelności.]⁶⁴

§ 78. Zaspokojenie roszczeń Inwestora

1. Inwestor przed podjęciem czynności zmierzających do zaspokojenia roszczeń z zabezpieczenia udzielonego przez ESCO, wezwie ESCO do dobrowolnego zaspokojenia tych roszczeń w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 7 (siedem) dni od dnia wezwania ESCO.
2. W celu zabezpieczenia wierzytelności Inwestora, ESCO zobowiązuje się w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania Umowy złożyć Inwestorowi oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji wprost z aktu notarialnego do kwoty stanowiącej równowartość przedmiotu umowy, zgodne z art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego.
3. Inwestor jest uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, o którym mowa w ust. 2, w terminie do ostatniego dnia szóstego roku po zakończeniu obowiązywania umowy, który w dniu podpisania umowy przypada na _____203___ r. (*słownie*).
4. W przypadku wydłużenia czasu obowiązywania Umowy, ESCO przedstawi Inwestorowi nowy akt notarialny zawierający oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji wprost z aktu notarialnego obejmujący zgodę na poddanie się egzekucji w terminie uwzględniającym wydłużenie czasu obowiązywania umowy. Pozostałe warunki zgody pozostaną bez zmian.
5. Oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, o którym mowa w ust. 4, stanowi Załącznik 10 „Oświadczenie ESCO o poddaniu się egzekucji”.

UBEZPIECZENIA

§ 79. Ubezpieczenie działalności gospodarczej i zawodowej

1. ESCO w całym czasie obowiązywania umowy zobowiązany jest posiadać ważną polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej.

⁶⁴ Postanowienie w razie zawarcia umowy z PFR

2. ESCO obowiązany jest zatrudniać do wykonywania samodzielnych czynności zawodowych, w szczególności w zakresie projektowania, nadzoru autorskiego oraz usług elektrycznych, wyłącznie osoby posiadające ważną polisę odpowiedzialności cywilnej zawodowej.
3. Suma ubezpieczenia w okresie wykonywania prac nie może być niższa niż 2 000 000,00 zł (*dwa miliony złotych 00/100*).
4. Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej musi obejmować co najmniej szkody wyrządzone:
 - 1) czynami niedozwolonymi i niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązań, w tym z tytułu kar umownych, popełnionymi także wskutek niedbalstwa i z winy umyślnej;
 - 2) szkody na mieniu, w tym w oprogramowaniu i danych elektronicznych, oraz szkody na osobie;
 - 3) bezprawnym wykorzystaniem informacji poufnych, znaków towarowych, praw autorskich, praw do systemów komputerowych oraz oprogramowania i innych praw własności intelektualnej należących do osób trzecich;
 - 4) w związku z dostarczonymi Urządzeniami i wykonaniem usług, w szczególności szkody wyrządzone:
 - a) niewłaściwym wykonaniem usług montażu, podłączenia, przerobienia i konserwacji lub naprawy Urządzeń;
 - b) na skutek użycia narzędzi i sprzętu o parametrach niewłaściwych do wykonywanych usług lub niewłaściwych ze względu na wymogi techniczne i prawne;
 - c) wskutek konieczności poniesienia kosztów naprawy lub zastąpienia wadliwego Urządzenia Urządzeniem wolnym od wad;
 - 5) przez podwykonawców i personel ESCO i podwykonawców;
 - 6) polegające na konieczności poniesienia przez Inwestora kosztów w związku z nałożonymi karami, grzywnami, sankcjami, odszkodowaniami, należnościami, o ile wynikają z działań ESCO, przy czym odpowiedzialność cywilna z tego tytułu może być ograniczona limitem odpowiedzialności min. 50 000,00 (pięćdziesiąt tysięcy) zł.
5. Inwestor wyraża zgodę na franszyzę w wysokości do 1 000,00 (tysiąc) zł. W przypadku wprowadzenia franszyzy ESCO naprawi szkodę do wysokości franszyzy.

§ 80. Ubezpieczenie Inwestycji

1. ESCO ubezpiecza na swój koszt:
 - 1) narzędzia i materiały budowlane wykorzystywane do realizacji Projektu od wszelkich ryzyk, z wyjątkiem wojen i podobnych zdarzeń, które zwykle nie podlegają ubezpieczeniu;
 - 2) mienie lokatorów od ryzyka kradzieży i pożaru w związku z zainstalowaniem rusztowania na budynku;
 - 3) mienie Inwestora powierzone ESCO w celu realizacji Projektu od ryzyka kradzieży, pożaru i zniszczenia;
 - 4) Inwestycje od wszystkich ryzyk budowy i montażu (CAR/EAR).
2. Suma ubezpieczenia nie może być niższa niż 5 000 000,00 zł. (*pięć milionów złotych*).
3. ESCO zobowiązuje się utrzymywać ważne polisy ubezpieczeniowe przez cały czas trwania Etapu Inwestycji oraz do upływu 30 (trzydziestu) dni od dnia Odbioru Końcowego Inwestycji.
4. ESCO przekaże Inwestorowi kopię polisy ubezpieczeniowej w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia podpisaniu umowy ubezpieczenia, nie później jednak niż w terminie 2 (dwóch) dni roboczych przed objęciem Budynków i terenu Inwestora w celu przeprowadzenia Inwestycji.

5. Inwestor wyraża zgodę na franszyzę w wysokości do 1000,00 zł. (jeden tysiąc). W przypadku wprowadzenia franszyzy ESCO naprawi szkodę do wysokości franszyzy.

§ 81. Ubezpieczenie Urządzeń

1. ESCO ubezpieczy na swój koszt Urządzenia przez cały czas trwania Etapu Utrzymania i Zarządzania.
2. Suma ubezpieczenia w okresie do zakończenia pierwszego roku okresu oszczędności nie może być niższa niż 1 000 000,00 zł. (*jeden milion*). W kolejnych latach suma ubezpieczenia określana jest z uwzględnieniem wartości nabycia i instalacji nowych Urządzeń tego samego rodzaju.
3. ESCO zobowiązuje się do posiadania ważnych polis ubezpieczeniowych do 30. (trzydziestego) dnia po zakończeniu okresu oszczędności.
4. Inwestor wyraża zgodę na franszyzę w wysokości do 1000,00 (tysiąc) zł. W przypadku wprowadzenia franszyzy ESCO naprawi szkodę do wysokości franszyzy.

§ 82. Ciągłość ochrony ubezpieczeniowej

1. ESCO przekaze Inwestorowi kopie pierwszych polis ubezpieczeniowych, o których mowa w §§ 79-81, wraz z potwierdzeniem opłacenia składek, w terminie 7 dni od dnia podpisaniu umów ubezpieczenia.
2. ESCO na każde na żądanie Inwestora przedstawi polisę ubezpieczenia i dowody bieżącego opłacania składek.
3. Jeżeli którakolwiek polisa utraci moc przed upływem wymaganego okresu ochrony ubezpieczeniowej, ESCO przekaze Inwestorowi kopię kolejnej polisy wraz z potwierdzeniem opłacenia składek, która zastąpi poprzednią polisę, najpóźniej w dniu wygaśnięcia tej poprzedniej polisy.
4. ESCO zobowiązuje się do nie czynienia czegokolwiek, co będzie mieć niekorzystny wpływ na ciągłość ochrony ubezpieczeniowej w zakresie określonym w §§ 79-81, w szczególności unieważniania, zmieniania i dopuszczania do wygaśnięcia polis ubezpieczeniowych bez uprzedniej pisemnej zgody Inwestora.
5. Jeżeli jakakolwiek polisa ubezpieczeniowa straci moc ESCO niezwłocznie poinformuje o tym Inwestora na piśmie. W przypadku, gdy ubezpieczenie przestanie być dostępne lub też ESCO nie przekaze Inwestorowi kopii ważnej polisy wraz z potwierdzeniem opłacenia składki w ciągu 14 (czternastu) dni od dnia wezwania Inwestora, Inwestor jest uprawniony do zawarcia odpowiedniej umowy ubezpieczenia na koszt ESCO, na co ESCO wyraża nieodwołalną zgodę.

§ 83. Cesja praw z polis ubezpieczeniowych

1. ESCO przenosi na rzecz Inwestora prawa do całości odszkodowań wynikających z umów ubezpieczeń wskazanych w §§ 79-81.
2. Inwestor przyjmuje przelew praw do odszkodowania wynikających z umów ubezpieczeń wskazanych w §§ 79-81.
3. Przeniesienie praw, o których mowa w ust. 1 i 2, nie zwalnia ESCO z jakiegokolwiek obowiązku określonego w umowach ubezpieczenia.
4. ESCO przekaze niezwłocznie Inwestorowi dokumenty cesji praw z polis ubezpieczeniowych obejmujące potwierdzenie przyjęcia przez ubezpieczycieli.

§ 84. Wypłata ubezpieczenia

Inwestor przed złożeniem wniosku o wypłatę ubezpieczenia uzgodni z ESCO, czy ESCO naprawi szkodę we własnym zakresie i w jakim terminie. Po bezskutecznym upływie terminu Inwestor może złożyć wniosek o wypłatę odszkodowania, zawiadamiając o tym ESCO.

ZAKOŃCZENIE PROJEKTU

§ 85. Odstąpienie od Umowy

1. Strony mogą odstąpić od Umowy w razie odmowy przez NFOŚiGW zawarcia umowy Dotacji.
2. [Strony zrzekają się prawa do odstąpienia od Umowy od dnia zawarcia Umowy Dotacji do dnia następującego po upływie _____ (słownie) miesięcy/lat wykonywania Usług Utrzymania i Zarządzania.]⁶⁶
3. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy wywołuje skutek rozwiązania umowy w terminie 5 (pięciu) dni roboczych lub innym dłuższym terminie wskazanym przez Stronę odstępującą.
4. Postanowienia umowy nie wyłączają i nie ograniczają uprawnień do odstąpienia od umowy na podstawie przepisów prawa.

§ 86. Wypowiedzenie umowy

1. Strona może wypowiedzieć Umowę, z zachowaniem okresu wypowiedzenia 5 (pięć) dni, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia w którym dowiedziała się, że:
 - 1) oszczędności energii w Budynkach, obliczone zgodnie z Załącznikiem 2 „Podsumowanie Przeglądu Energetycznego Budynków” nie uzasadniają dalszej realizacji Projektu;
 - 2) Inwestor nie otrzyma od NFOŚiGW Dotacji w wysokości określonej w Umowie Dotacji;
 - 3) jej wykonanie wymagałoby poniesienia rażąco wysokich kosztów, czego nie można było obiektywnie przewidzieć przy podpisaniu umowy.
2. Strona może wypowiedzieć umowę, z zachowaniem okresu wypowiedzenia 5 (pięciu) dni roboczych, jeżeli:
 - 1) wystąpiły przesłanki ogłoszenia upadłości drugiej Strony;
 - 2) otwarto likwidację drugiej Strony;
 - 3) wobec drugiej Strony umowy wszczęto postępowanie egzekucyjne, w szczególności w stosunku do mienia niezbędnego do realizacji Projektu;
 - 4) wskutek siły wyższej realizacja Projektu jest niemożliwa, w szczególności nie jest możliwe ukończenie inwestycji lub osiągnięcie Gwarantowanych Oszczędności Energii.
3. Inwestor może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach:
 - 1) ESCO nie ustanowił lub nie przedstawił w terminach określonych w Umowie dowodu ustanowienia Gwarancji Należytej Realizacji Projektu lub dowodu ustanowienia nowego lub dodatkowego zabezpieczenia;
 - 2) ESCO spóźnia się bez uzasadnienia z:
 - a) rozpoczęciem Inwestycji o co najmniej 30 (trzydzieści) dni;
 - b) wykonaniem Inwestycji o więcej niż 60 (sześćdziesiąt) dni od dnia upływu terminu określonego w wezwaniu do ukończenia Inwestycji;

⁶⁶ W zależności od terminu, który będzie wymagał PFR aby sprawdzić celowość przeniesienia wierzycielności ESCO

- 3) ESCO opóźnia się z wykonaniem Inwestycji w stosunku do terminów określonych w Załączniku 3 „Harmonogram Rzeczowo-Finansowy Inwestycji” w stopniu zagrażającym terminowemu wykonaniu Inwestycji;
 - 4) ESCO bez uzasadnienia nie kontynuuje wykonywania inwestycji przez 5 (pięć) dni roboczych albo nie kontynuuje świadczenia Usług Utrzymania i Zarządzania przez 10 (dziesięć) dni roboczych, pomimo wezwania Inwestora;
 - 5) Budynki nie posiadają charakterystyki energetycznej niezbędnej do osiągnięcia Gwarantowanych Oszczędności i spełnienia warunków uzyskania Dotacji przez NFOŚiGW;
 - 6) wystąpiła wada istotna Budynków, a Inwestor nie skorzystał z prawa Wstąpienia, o którym mowa w § 67;
 - 7) został wydany nakaz zajęcia istotnej części majątku ESCO, mającej wpływ na realizację Projektu;
 - 8) nieprzedłużenia ubezpieczenia i nieprzedłożenia odpowiedniej polisy Inwestorowi, zgodnie z Umową;
 - 9) ESCO odmówił Inwestorowi zwrotu kosztów wynikających z Wstąpienia lub jakiegokolwiek wykonania zastępczego na mocy Umowy.
4. ESCO może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach:
- 1) został wydany nakaz zajęcia istotnej części majątku Inwestora, mającej wpływ na realizację przedmiotu niniejszej umowy;
 - 2) Inwestor, pomimo wezwania ESCO, rażąco i trwale nie wywiązuje się z obowiązku współpracy w wykonaniu Umowy, w szczególności nie udostępnił lub opóźnia się z udostępnieniem ESCO Budynków i terenu zarządzanego przez Inwestora w zakresie koniecznym do wykonania Umowy.
5. ESCO może wypowiedzieć Umowę, jeżeli Inwestor jest w zwłoce z zapłatą należnego ESCO wynagrodzenia lub jego części przez okres dłuższy niż 30 (trzydzieści) dni. Przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu, ESCO wezwie Inwestora do zapłacenia zaległego wynagrodzenia lub jego części w terminie 10 (dziesięciu) dni roboczych od dnia wysłania wezwania, pod rygorem odstąpienia od umowy. Prawo do wypowiedzenia Umowy na zasadach określonych w zdaniu poprzedzającym może zostać wykonane przez ESCO w terminie 10 (dziesięciu) dni od dnia, w którym bezskutecznie upłynął termin zawarty w prawidłowo sformułowanym i doręczonym wezwaniu.
6. Strona złoży na piśmie drugiej Stronie oświadczenie o wypowiedzeniu od umowy wraz z uzasadnieniem faktycznym i prawnym. Oświadczenie nie zawierające uzasadnienia jest nieważne.

§ 87. Opuszczenie Budynków

1. Po zakończeniu realizacji Projektu, ESCO przekaże Inwestorowi użytkowane przez siebie części Budynków w stanie pozwalającym na dalsze użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem, z uwzględnieniem normalnego użytkowania.
2. Przed opuszczeniem każdego Budynku ESCO zobowiązany jest przygotować Budynek do przekazania Inwestorowi, w szczególności:
 - 1) opróżnić i uprzątnąć zajmowane pomieszczenia i teren, w tym usunąć uporczywe zabrudzenia albo wymienić elementy wyposażenia budynku na nowe;

- 2) wyrównać i pomalować ściany zajmowanych pomieszczeń;
 - 3) dokonać przeglądu sprawności wszystkich Urządzeń, a w razie stwierdzenia awarii lub obniżonych parametrów – usunąć awarię i przywrócić parametry Urządzeń do stanu odpowiedniego do ich normalnego zużycia;
 - 4) zinventaryzować nie wykorzystane materiały eksploatacyjne i części zamienne;
 - 5) przekazać Inwestorowi:
 - a) kompletną dokumentację Urządzeń, w tym dowody nabycia, instrukcje obsługi lub używania oraz oryginały dokumentów gwarancji, z wyjątkiem dokumentów gwarancji urządzeń objętych Gwarancją jakości, o której mowa § 86;
 - b) klucze i hasła do systemów alarmowych zajmowanych pomieszczeń;
 - c) klucze i hasła produktowe do oprogramowania i certyfikatów ich oryginalności, do których licencje i prawa nabył Inwestor;
 - d) nabyte w ramach Projektu a niewykorzystane części zamienne i materiały eksploatacyjne;
 - 6) zabezpieczyć Urządzenia, części zamienne i materiały eksploatacyjne przed utratą lub uszkodzeniem, w szczególności przed zniszczeniem, wpływem warunków atmosferycznych, pożarem i kradzieżą.
3. Do czasu wydania Inwestorowi, ryzyko uszkodzenia lub utraty Urządzeń, części zamiennych i materiałów eksploatacyjnych obciąża wyłącznie ESCO, chyba że Urządzenia są zainstalowane w częściach wspólnych budynków.
 4. ESCO przed opuszczeniem Budynków przeprowadzi przegląd końcowy stanu technicznego Budynków w części objętej Projektem.

§ 88. Zaprzestanie działalności lub utrata uprawnień przez ESCO

1. W przypadku ogłoszenia likwidacji, wykreślenia z CEIDG lub utraty przez ESCO uprawnień wymaganych do realizacji Projektu, wynikających z przepisów prawa, Umowa ulega rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, Inwestorowi przysługuje wobec ESCO roszczenie o rekompensatę na poczet kosztów wykonywania Usług Utrzymania i Zarządzania w zastępstwie Inwestora wysokości 200% (dwustu) sumy trzech (trzech) ostatnich Opłat za Utrzymanie i Zarządzanie.

§89. Gwarancja jakości Urządzeń

1. ESCO przeniesie na Inwestora uprawnienia z gwarancji jakości Urządzeń udzielonej przez producenta albo sprzedawcę Urządzenia.
2. ESCO najpóźniej przy podpisaniu Protokołu Końcowego przekaze Inwestorowi wszystkie dokumenty niezbędne do przeniesienia uprawnień z gwarancji jakości urządzeń udzielonych przez producentów albo sprzedawców na Inwestora.
3. ESCO udzieli Inwestorowi na okres 6 (sześciu) miesięcy od dnia zakończenia czasu trwania Umowy gwarancji na urządzenia, których jest producentem, oraz urządzeń, na które gwarancja jakości udzielona przez sprzedawcę lub producenta będzie ważna krócej niż 6 miesięcy od dnia zakończenia czasu trwania Umowy.⁶⁷
4. ESCO, bez dodatkowego wynagrodzenia, nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni przez upływem okresu gwarancji, przeprowadzi przegląd końcowy stanu technicznego Urządzeń.
5. Umowa stanowi dokument gwarancyjny uprawniający Inwestora do żądania od ESCO usunięcia wszelkich wad fizycznych Urządzeń objętych gwarancją ESCO.

⁶⁷ Jeżeli ESCO nie będzie producentem żadnego urządzenia, to postanowienie można wykreślić jako bezprzedmiotowe

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, jeżeli:
 - 1) w okresie gwarancji dojdzie do ujawnienia wady fizycznej Urządzenia, Inwestor niezwłocznie zgłosi te wady ESCO na piśmie albo pocztą elektroniczną;
 - 2) ESCO, nie później niż w terminie 5 (pięciu) dni od dnia zgłoszenia, jest zobowiązany przystąpić do naprawy Urządzenia na własny koszt, przy użyciu oryginalnych części zamiennych albo wymienić i zainstalować wolne od wad i nowe fabrycznie urządzenie o nie gorszych parametrach użytkowych, wydajności i jakości;
 - 3) jeżeli ESCO nie przystąpi do usuwania wady w terminie, o którym mowa w pkt 2, Inwestor jest uprawniony zlecić ich usunięcie osobie trzeciej na koszt ESCO;
 - 4) okres gwarancji ulega wydłużeniu o czas wykonywania świadczenia gwarancyjnego;
 - 5) Inwestor może korzystać z uprawnień wynikających z gwarancji po okresie gwarancji; jeżeli zgłosił wadę w tym okresie.
7. Postanowienia ust. 1-6 nie uchybiają przepisom prawa powszechnie obowiązującego o rękojmi.
8. Wygaśnięcie lub rozwiązanie Umowy nie wpływa na treść i czas trwania gwarancji jakości Urządzeń, które stały się własnością Inwestora i nie podlegają zwrotowi ESCO.

§ 90. Gwarancja i rękojmia robót budowlanych

1. ESCO udziela Inwestorowi gwarancji jakości robót budowlanych wykonanych w ramach Projektu na okres 5 (pięciu) lat od dnia zakończenia czasu trwania Umowy.
2. ESCO w ramach gwarancji zobowiązuje się, bez dodatkowego wynagrodzenia, wykonywać naprawy, usuwać awarie i usterki, nie wynikające z winy użytkowników, które zostaną ujawnione w okresie gwarancji. ESCO pokryje wszelkie koszty wykonania obowiązków wynikających z gwarancji, w tym koszty materiałów eksploatacyjnych, części podlegających okresowej wymianie, transportu i zatrudnienia osób.
3. Niniejsza Umowa stanowi dokument gwarancyjny uprawniający Inwestora do żądania od ESCO usunięcia wszelkich wad fizycznych części Budynków objętych Inwestycjami wraz z ich przynależnościami powstałymi w związku z wykonaniem inwestycji
4. ESCO odpowiada z tytułu gwarancji za ujawnione w okresie gwarancyjnym wady fizyczne zmniejszające wartość użytkową, techniczną i estetyczną wykonanych robót budowlanych.
5. Inwestor zawiadomi ESCO na piśmie albo za pomocą poczty elektronicznej o ujawnieniu wady w okresie gwarancji, wyznaczając ESCO termin do ich usunięcia.
6. W każdym przypadku, gdy wykonywane jest świadczenie gwarancyjne, okres gwarancji w stosunku do danej części Budynku albo jego przynależności umowy ulega wydłużeniu o czas wykonywania tego świadczenia.
7. Inwestor może korzystać z uprawnień wynikających z gwarancji po okresie gwarancji, jeżeli zgłosił wadę w okresie gwarancji.
8. ESCO nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni przez upływem okresu gwarancji, w ramach gwarancji i bez dodatkowego wynagrodzenia, przeprowadzi przegląd końcowy stanu technicznego części Budynków objętych Inwestycjami.
9. Jeżeli Inwestor nie usunie wad w wyznaczonym terminie, Inwestora może powierzyć ich usunięcie osobom trzecim na koszt i ryzyko ESCO.
10. Wygaśnięcie lub rozwiązanie Umowy nie wpływa na treść i czas trwania gwarancji jakości robót budowlanych wykonanych w ramach Projektu.
11. Okres rękojmi na Inwestycje jest równy okresowi gwarancji jakości.

§ 91. Raport Końcowy i Protokół Końcowy

1. ESCO jest zobowiązany przygotować i przedstawić Inwestorowi sprawozdanie z wykonania umowy w okresie od podpisania umowy do dnia (Raport Końcowy):
 - 1) do _____ 203__ r., w przypadku czasu trwania umowy zgodnego z § 4 ust. 1;
 - 2) 14 (czternastego) dnia od dnia wypowiedzenia umowy przez którąkolwiek ze Stron.
2. W terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania Raportu Końcowego, Inwestor sporządzi i przedstawi ESCO protokół z wykonania umowy (Protokół Końcowy).
3. Raport Końcowy wskazuje w szczególności:
 - 1) okres faktycznej realizacji Projektu oraz harmonogram faktycznej realizacji Projektu;
 - 2) wielkość rzeczywistej oszczędności energii i ich wyliczenie w całości oraz w podziale na Budynki i okresy rozliczeniowe;
 - 3) relację rzeczywiste uzyskanych oszczędności energii do Gwarantowanej Oszczędności Energii, w podziale na Budynki i okresy rozliczeniowe,
 - 4) podsumowanie wszystkich płatności otrzymanych przez ESCO od Inwestora, w tym płatności przekazanych PFR i innym podmiotom;
 - 5) wykonanie Harmonogramu Rzeczowo-Finansowego Inwestycji;
 - 6) sprawozdanie z przeglądu stanu technicznego części Budynków objętych Inwestycjami oraz Urządzeń;
 - 7) listę dokumentów, które ESCO prześle Inwestorowi w związku z zakończeniem Projektu;
 - 8) chronologiczne omówienie wszystkich istotnych zdarzeń, które nastąpiły w trakcie wykonywania Projektu;
 - 9) wykaz załączników do protokołu końcowego.
4. Załącznikami do Protokołu Końcowego są w szczególności: Protokoły Miesięczne/Kwartalne, Raporty z rozliczenia wielkości zużycia i kosztów energii (i innych mediów), protokoły przekazania urządzeń, protokoły Wstąpienia, kopie korespondencji otrzymanej przez ESCO działającego jako pełnomocnik lub przedstawiciel Inwestora.
5. Inwestor może w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia otrzymania projektu Raportu Końcowego zwrócić się do ESCO o jego poprawienie lub uzupełnienie.
6. W przypadku odmowy podpisania Protokołu Końcowego, ESCO składa oświadczenie o odmowie podpisania Protokołu Końcowego wraz z podaniem uzasadnienia faktycznego, a Inwestor przedstawia na piśmie swoje stanowisko.
7. W przypadku nie uzgodnienia treści Protokołu Końcowego w terminie 14 (czternastu) dni od dnia odmowy podpisania Protokołu Końcowego przez ESCO, rozbieżności między Stronami zostaną poddane uzgodnieniom, o których mowa w § 102 Umowy.

§ 92. Rozliczenie Projektu

1. ESCO przedstawi Inwestorowi projekt ostatecznego rozliczenia projektu (Rozliczenie Projektu) w terminie:
 - 1.1. do _____ 202__ r., w przypadku czasu trwania umowy zgodnego z § 4 ust. 1;
 - 1.2. 15 dni od dnia wypowiedzenia Umowy przez którąkolwiek ze Stron.
2. Ostateczne rozliczenia projektu obejmuje wszystkie zobowiązania pieniężne wynikające z Umowy.
3. Strona, której przysługują większe należności pieniężne w związku z wykonaniem Umowy, jest uprawniona do wystawienia faktury drugiej Stronie na kwotę przekraczającą kwotę zobowiązań przysługujących tej drugiej Stronie.

4. Jeżeli Inwestor sprzeciwi się projektowi Rozliczenia Projektu w całości lub w części, w terminie 30 dni od dnia jego otrzymania, przedstawi własny projekt Rozliczenia Projektu lub propozycje zmian do projektu Rozliczenia Projektu przedstawionego przez ESCO.
5. Jeżeli ESCO nie zgadza się z przedstawionym przez Inwestora projektem Rozliczenia Projektu lub zmianami Rozliczenia Projektu, każda Strona jest uprawniona do wystawienia faktur opiewających na niesporne należności.
6. Termin i sposób uregulowania spornych należności Strony uzgodnią w trybie § 102.

SIŁA WYŻSZA

§ 93. Wyłączenie odpowiedzialności

Strony nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, jeśli jest ono następstwem Siły Wyższej.

§ 94. Zdarzenia Siły Wyższej

1. Strony uznają za Siłę Wyższą zdarzenia nagłe, nieprzewidywalne i niezależne od woli Stron, których skutków nie można zapobiec przy zachowaniu należytej staranności z uwzględnieniem zawodowego charakteru działalności Strony, które mają wpływ na wykonywanie Umowy. Za zdarzenia siły wyższej Strony uznają w szczególności klęski żywiołowe, stan zagrożenia epidemicznego lub stan epidemii, wojnę, zamieszki, akty terrorystyczne, strajki powszechne, akty władzy publicznej oraz podobne poważne i nadzwyczajne zakłócenia porządku publicznego.
2. Strony uzgadniają, że nie uznają za Siłę Wyższą:
 - 1) strajków u Stron oraz w podmiotach, z którymi Strony współpracują przy wykonywaniu umowy lub zamierzają współpracować;
 - 2) ataków i przestępstw skierowanych przeciwko Stronie, o ile nie nastąpiły w związku ze zdarzeniami uznanymi za Siłę Wyższą;
 - 3) pogorszenia sytuacji finansowej Strony, w szczególności utraty lub wstrzymania zewnętrznych źródeł finansowania, wstrzymania lub ograniczenia dostępu do środków z kredytu lub gwarancji udzielonych przez instytucje finansowe;
 - 4) zmiany prawa powszechnie obowiązującego, z wyjątkiem zmian wywołanych zdarzeniami stanowiącymi Siłę Wyższą, w szczególności zmiany prawa wchodzące w życie w nadzwyczajnie krótkim terminie wobec ich znaczenia;
 - 5) utraty przez Stronę uprawnień niezbędnych do wykonania Umowy, cofnięcia lub wygaśnięcia zezwoleń lub odmowy ich udzielenia przez organy władzy publicznej;
 - 6) opóźnienia lub niemożności uzyskania niezbędnych zgód organów Inwestora, jeżeli wynikają one z przyczyn dotyczących Inwestora lub osób będących członkami tych organów, w szczególności takich jak odmowa udziału w głosowaniu lub głosowanie przeciwko udzieleniu takiej zgody lub choroba.
3. Zdarzenia Siły Wyższej, których skutki dotyczą tylko części Projektu, nie wpływają na realizację pozostałej części Projektu.

§ 95. Skutki Siły Wyższej

1. Terminy wykonania zobowiązań wynikających z Umowy ulegają odpowiednio przedłużeniu o czas trwania Siły Wyższej i czas niezbędny do usunięcia ich skutków. W takim przypadku Strony uzgodnią nowe terminy wykonania zobowiązań wynikających z Umowy.
2. Jeżeli skutek Siły Wyższej trwa dłużej niż 30 dni (*trzydzieści*) i rozsądnie rzecz oceniając nie ustąpi przed upływem 60 dni (*sześćdziesięciu*), każda Strona może wypowiedzieć niniejszą

Umowę ze skutkiem natychmiastowym. W takim przypadku żadnej ze Stron nie przysługują wobec drugiej Strony jakiegokolwiek roszczenia odszkodowawcze, w tym roszczenia o zapłatę jakiegokolwiek kary umownej.

3. Strona, która została lub może zostać dotknięta skutkami Siły Wyższej, zobowiązana jest zawiadomić drugą Stronę o wystąpieniu lub groźbie wystąpienia zdarzenia Siły Wyższej i wskazać wpływ na realizację Projektu.
4. W razie wystąpienia lub groźby wystąpienia Siły Wyższej, Strony zobowiązane są udzielać sobie wzajemnej pomocy w ograniczeniu jej skutków i przywróceniu należytej realizacji Projektu.

INFORMACJE POUFNE I DANE OSOBOWE

§ 96. Informacje Poufne

1. Wszelkie dane i informacje przekazane przez Stronę drugiej Stronie w związku z zawarciem i wykonywaniem Umowy, które nie zostały podane do publicznej wiadomości, Strony uznają za poufne (Informacje Poufne). Obowiązek zachowania poufności pozostaje w mocy w czasie obowiązywania i po zakończeniu czasu obowiązywania Umowy.
2. Informacjami Poufnymi nie są informacje, które Strony obowiązane są ujawnić na podstawie obowiązujących przepisów prawa oraz zgodnie z warunkami programu priorytetowego „Renowacja z gwarancją oszczędności EPC (Energy Performance Contract) Plus”, a także informacje ogólne o fakcie realizacji i podstawowych cechach Projektu, które zwykle są przedmiotem działań reklamowych, promocyjnych i edukacyjnych. Posługując się takimi informacjami Strony nie mogą naruszać dóbr osobistych żadnych osób.
3. Informacje Poufne mogą być wykorzystane przez Strony wyłącznie w celu wykonania zobowiązań wynikających z Umowy.
4. Strony zobowiązują się zabezpieczać Informacje Poufne przed dostępem osób nieuprawnionych w sposób niezbędny do zachowania ich poufnego charakteru, zapewniający stopień bezpieczeństwa nie niższy niż stosowany w odniesieniu do własnej tajemnicy przedsiębiorstwa.
5. Strona może udostępnić Informacje Poufne osobom trzecim tylko w celu niezbędnym do realizacji Projektu po zobowiązaniu tej osoby trzeciej do zachowania poufności na warunkach zapewniających nie niższy poziom ochrony tych informacji niż poziom określony w Umowie.
6. W każdym przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, ESCO zobowiązany jest zwrócić Inwestorowi niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 7 (siedmiu) dni roboczych, wszystkie dokumenty, notatki i inne podobne materiały zawierające Informacje Poufne, a Informacje Poufne przechowywane w wersji elektronicznej usunąć ze swoich zasobów i nośników elektronicznych. Zdanie pierwsze nie dotyczy Informacji Poufnych niezbędnych do celów księgowych i wykonywania gwarancji, o której mowa w § 89 i § 90.
7. Strona, na pisemne żądanie drugiej Strony, zobowiązana jest niezwłocznie zniszczyć dokumenty, notatki i inne podobne materiały zawierające informacje poufne.
8. Zobowiązanie do zachowania poufności nie dotyczy udostępniania informacji organom władzy publicznej lub innym podmiotom na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

§ 97. Dane osobowe

1. Strona zobowiązana jest chronić i przetwarzać dane osobowe, które uzyskała w związku z wykonaniem Umowy, zgodnie z przepisami prawa obowiązującego, w szczególności przepisami rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. L 119 z 4.5.2016, str. 1 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781 z późn. zm.).
2. Z tytułu przetwarzania danych osobowych w celu wykonania niniejszej umowy Stronie nie przysługuje odrębne wynagrodzenie.

3. Obowiązku informacyjnego, o którym mowa w art. 14 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE, wobec osób wskazanych w ust. 1 dokonuje:
 - 1) ESCO – w odniesieniu do jego personelu, podwykonawców będących osobami fizycznymi, innych osób przez niego zatrudnionych oraz osób zatrudnionych przez jego podwykonawców;
 - 2) Inwestor – w odniesieniu do jego personelu, innych osób przez niego zatrudnionych oraz mieszkańców budynków.
4. W przypadku konieczności zawarcia odrębnej umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych, Strony zawrą umowę zgodną z Załącznikiem 11 „Wzór umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych”, chyba że uzgodnią inną treść umowy.

PRAWA WŁASNOŚCI INTELEKTUALNEJ

§ 98. Nabycie autorskich praw majątkowych przez Inwestora

1. ESCO oświadcza, że do wszelkich utworów wytworzonych przez ESCO lub na zlecenie ESCO na potrzeby Projektu (Utwory), w szczególności do dokumentacji Inwestycji, o której mowa w § 21, przysługują mu autorskie prawa majątkowe i prawa te nie są ograniczone na rzecz osób trzecich.
2. Inwestor nabywa autorskie prawa majątkowe do Utworów bez ograniczeń co do terytorium, czasu i liczby egzemplarzy, na następujących polach eksploatacji:
 - 1) wykorzystanie Utworów przez Inwestora zgodnie z przeznaczeniem oraz przez personel Inwestora oraz osoby trzecie wykonujące czynności na rzecz ESCO w związku z realizacją Projektu, przy czym Inwestor jest uprawniony do zastosowania projektu architektonicznego (projektu architektoniczno-budowlanego) w zakresie wyglądu budynku i jego części także do prac wykonywanych po zakończeniu Projektu;
 - 2) utrwalenie Utworów na wszelkich rodzajach nośników, w szczególności na nośnikach video, taśmie światłoczułej, magnetycznej, dyskach komputerowych oraz wszystkich typach nośników zapisu cyfrowego (np. DVD, Blue-ray, pendrive, itd.);
 - 3) zwielokrotnianie Utworów dowolną techniką na wszystkich rodzajach nośników i w dowolnej liczbie, w tym techniką drukarską, zapisu magnetycznego, reprograficzną lub cyfrową;
 - 4) wprowadzanie Utworów do pamięci komputerów i innych urządzeń technicznych na dowolnej liczbie komputerów i urządzeń oraz do sieci multimedialnej lub telekomunikacyjnej, w tym do Internetu;
 - 5) rozpowszechnianie, w tym publiczne odtwarzanie Utworów w taki sposób, aby każdy mógł mieć do niego dostęp w miejscu i w czasie przez niego wybranym, nadawanie i reemitowanie całości lub fragmentów utworów za pomocą wizji lub fonii przewodowej i bezprzewodowej przez stację naziemną i za pośrednictwem satelity;
 - 6) wykorzystywanie całości lub fragmentów Utworów do celów promocyjnych i reklamy, w tym wykorzystanie w utworach multimedialnych i utworach zbiorowych,
 - 7) zbycie utworów oraz udzielane wyłącznych i niewyłącznych licencji dotyczących utworów.
3. Nabycie autorskich praw majątkowych do Utworów przez Inwestora następuje z chwilą:
 - 1) podpisania Protokołu Odbioru Końcowego Inwestycji – w przypadku dokumentacji Inwestycji, o której mowa w § 21;

- 2) wydania egzemplarza Utworu Inwestorowi przez ESCO – w przypadku Utworów wydanych Inwestorowi w trakcie realizacji Projektu;
 - 3) podpisania Protokołu Końcowego – w przypadku innych Utworów.
4. Równocześnie z nabyciem autorskich praw majątkowych do Utworów Inwestor nabywa własność egzemplarzy przekazanych mu przez ESCO, na których utwory zostały utrwalone. Każdy egzemplarz w postaci papierowej będzie zawierał oświadczenie osoby wskazanej na nim jako twórca, że przeniósł on na Inwestora autorskie prawa majątkowe na warunkach określonych w Umowie.
 5. ESCO z tytułu przeniesienia autorskich praw majątkowych oraz praw zależnych nie przysługuje odrębne wynagrodzenie od wynagrodzenia, o którym mowa w § 51 ust. 1.

§ 99. Autorskie prawa zależne

1. ESCO równocześnie z przeniesieniem autorskich praw majątkowych do Utworów przenosi na Inwestora zależne prawa autorskie do Utworów, w szczególności prawo do wprowadzania zmian i skrótów, a także sporządzania tłumaczeń na języki obce, zarówno przy użyciu napisów, jak i lektora.
2. ESCO wyraża nieodwołalną zgodę na dokonywanie zmian w Utworach w związku z przebudową, remontem, naprawą, wymianą wyposażenia lub modernizacją Budynków lub Urządzeń.
3. ESCO nie udziela zgody na wykonywanie zależnego prawa autorskiego przez osoby trzecie, z wyjątkiem osób, którym Inwestor powierzył wykonanie czynności służących utrzymaniu i eksploatacji Urządzeń i Budynków.
4. Wszelkie prawa do opracowań, o których mowa w ust. 1, przysługiwać będą Inwestorowi, a ESCO wyraża zgodę na korzystanie i rozporządzanie tymi opracowaniami przez Inwestora.
5. ESCO udziela Inwestorowi nieodpłatnej, bezterminowej, nieograniczonej terytorialnie, niewyłącznej licencji na wykorzystanie dokumentacji fotograficznej Projektu do celów kontrolnych, promocyjnych i marketingowych.
6. Strony postanawiają, że do rozpowszechniania, powielania i wykorzystywania utworów lub jego elementów będzie uprawniony tylko Inwestor.
7. ESCO wyraża zgodę na publikację utworów z podaniem jego nazwy oraz informacją, że autorskie prawa majątkowe przysługują Inwestorowi.

§ 100. Licencje na oprogramowanie ESCO

1. ESCO zobowiązuje się udzielić Inwestorowi licencji na korzystanie z oprogramowania i dokumentacji technicznej oprogramowania, do których prawa autorskie przysługują ESCO, które służą prawidłowej eksploatacji Urządzeń i Budynków po zakończeniu Projektu.
2. Licencje, o których mowa w ust. 1, będą nieograniczone w czasie, terytorialnie i co do liczby urządzeń i kopii. W zakresie dotyczącym wyłącznie Projektu lub Inwestora udzielona licencja będzie wyłączna.
3. Licencje, o których mowa w ust. 1, obejmują także dostosowanie i zmianę oprogramowania i Utworów, w tym dostęp do kodu źródłowego oprogramowania.
4. Inwestor przyjmuje do wiadomości, że kod źródłowy oprogramowania nie jest publicznie jawny i nie może go upubliczniać w żadnej formie w całości lub w części. Inwestor jest uprawniony do dokonywania zmiany kodu źródłowego oprogramowania na własne potrzeby bez prawa do udostępniania rezultatów tych prac osobom trzecim. Inwestor zawiadomi ESCO o zamiarze dokonania i zakresie zamierzonej zmiany kodu źródłowego na 15 (piętnaście) dni roboczych naprzód.

5. ESCO nie wyraża zgody na przeniesienie praw z licencji na osoby trzecie lub udzielenie przez Inwestora dalszych licencji (sublicencji) na rzecz osób trzecich, z wyjątkiem udzielenia sublicencji ograniczonej do korzystania z oprogramowania w wykonaniu usług na rzecz Inwestora.
6. ESCO zrzeka się możliwości wypowiedzenia licencji w okresie 10 (dziesięciu) lat od dnia zakończenia Projektu. Po upływie terminu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, okres wypowiedzenia każdej z licencji nie może być krótszy niż 3 (trzy) lata, że skutkiem na koniec roku kalendarzowego.
7. Inwestor jest zobowiązany do współdziałania z ESCO w zakresie niezbędnym dla ochrony oprogramowania i utworów przed naruszeniami przez osoby trzecie lub uszkodzeniem, w szczególności niezwłocznie zawiadamiać ESCO o konieczności podjęcia działań zmierzających do takiej ochrony.
8. Z tytułu udzielenia licencji na korzystanie z oprogramowania, o którym mowa w ust. 1, ESCO nie przysługuje odrębne wynagrodzenie.

§ 101. Licencje na inne oprogramowanie i utwory

1. ESCO oświadcza, że przy realizacji Projektu jest albo będzie uprawniony do posługiwania się wszelkim oprogramowaniem i innymi utworami do których prawa autorskie przysługują innym podmiotom.
2. ESCO zobowiązuje się zapewnić po zakończeniu Projektu przeniesienie na Inwestora lub udzielenie Inwestorowi licencji na używanie oprogramowania i innych utworów potrzebnych do prawidłowej eksploatacji Urządzeń i Budynków.
3. Z tytułu przeniesienia lub udzielenia licencji, o których mowa w ust. 2, ESCO przysługuje tylko zwrot kosztów poniesionych na przeniesienie lub udzielenie tych licencji Inwestorowi. Przed przeniesieniem lub nabyciem takich licencji ESCO przedstawi Inwestorowi ich treść oraz koszt.
4. W przypadku wygaśnięcia lub wypowiedzenia licencji przez właściciela praw autorskich, ESCO zobowiązuje się naprawić Inwestorowi wynikłą z tego szkodę.

ROZWIĄZYWANIE SPORÓW

§ 102. Uzgodnienie rozstrzygnięcia sporu

1. Strony będą dążyły do rozstrzygnięcia wszelkich sporów powstałych na tle niniejszej Umowy oraz związanych z wykładnią Umowy w drodze negocjacji.
2. Jeżeli negocjacje nie zakończą się rozstrzygnięciem sporu w terminie 14 (czternastu) dni od dnia doręczenia pisemnego wezwania do negocjacji, każda Strona może poddać spór rozstrzygnięciu przez sąd powszechny. Przed poddaniem sporu sądowi powszechnemu Strona może zaprosić drugą Stronę do mediacji prowadzonej przez mediatora.
3. W przypadku wystąpienia przesłanek rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym, Strona może odstąpić od wezwania do negocjacji. W takim przypadku negocjacji nie przeprowadza się.

§ 103. Sąd właściwy

Sądem właściwym do rozstrzygnięcia sporów powstałych na tle niniejszej umowy jest sąd właściwy miejscowo dla siedziby Inwestora.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 104. Zmiana Umowy

1. Strona nie może bez ważnego powodu odmówić dokonania zmiany Umowy w następujących przypadkach⁶⁸:
 - 1) konieczności dostawy innego urządzenia niż Urządzenie ustalone przy podpisaniu Umowy, gdy Urządzenie ustalone przy podpisaniu Umowy nie jest już dostępne na rynku, jego cena znacznie wzrosła albo inne urządzenie posiada korzystniejsze parametry, a jego nominalny koszt nie jest wyższy od kosztu Urządzenia ustalonego przy podpisaniu Umowy o więcej niż 10 % (dziesięć);
 - 2) zmiany przepisów prawa powszechnie obowiązującego lub powszechnie stosowanych dokumentów technicznych, która ma wpływ na termin lub sposób wykonania Umowy;
 - 3) ustalenia, że zmiana może przyczynić się do zmniejszenia kosztów wykonania Umowy lub poprawy efektywności energetycznej Budynku, bez wzrostu kosztów realizacji Projektu;
 - 4) ujawnienia Wady Istotnej Budynku.
2. Inwestor dopuszcza możliwość zmiany Umowy także w następujących przypadkach:
 - 1) korzystnej dla Inwestora zmiany sposobu realizacji Projektu, o ile wynikający z kolejnych zmian Umowy na podstawie niniejszego postanowienia łączny wzrost kosztu realizacji Projektu nie przekroczy wysokości progów unijnych określonych w Prawie zamówień publicznych, przy czym koszt:
 - a) wykonania Inwestycji, o którym mowa w § 108 pkt 1, nie wzrośnie o więcej niż 15%;
 - b) wykonywania Usług Utrzymania i Zarządzania, o którym mowa w § 108 pkt 2, nie wzrośnie o więcej niż 10%⁶⁹;
 - 2) skutek wystąpienia okoliczności nie uregulowanych w Umowie oraz nie leżących po stronie ESCO, zmiana terminu realizacji Projektu lub jego części jest konieczna do osiągnięcia celu Umowy, w szczególności zapewnienia umówionej poprawy efektywności energetycznej Budynków;⁷⁰
 - 3) określonych w ust. 1 i w innych postanowieniach Umowy.⁷¹
3. Zmiany Umowy nie mogą:
 - 1) być istotne w rozumieniu art. 454 ust. 2 Prawa zamówień publicznych lub
 - 2) zmieniać ogólnego charakteru Umowy w rozumieniu art. 455 ust. 1 pkt 4 i ust. 2 Prawa zamówień publicznych.
4. Strona może na piśmie pod rygorem nieważności zwrócić się do drugiej Strony o dokonanie zmian Umowy, podając uzasadnienie faktyczne i prawne. Druga Strona w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania propozycji zmiany Umowy zaakceptuje proponowaną zmianę, przedstawi własne propozycje zmian, zaprosi Stronę wnioskującą do negocjacji zmiany lub odmówi dokonania zmian. Brak odpowiedzi na propozycję zmiany Umowy w terminie uznaje się za odmowę dokonania zmiany Umowy.
5. Niniejszy paragraf nie wyłącza innych zmian Umowy dopuszczonych w przepisach prawa powszechnie obowiązującego w chwili zawarcia Umowy lub w okresie obowiązywania Umowy.

⁶⁸ Art. 455 ust. 1 pkt 1 Prawa zamówień publicznych

⁶⁹ Art. 455 ust. 2 Prawa zamówień publicznych

⁷⁰ Art. 455 ust. 1 pkt 4 Prawa zamówień publicznych. Proponowane postanowienie jest tak rygorystyczne, że nie zmienia ogólnego charakteru Umowy

⁷¹ Art. 455 ust. 1 pkt 1 Prawa zamówień publicznych

6. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, chyba że Umowa wyraźnie przewiduje inaczej.
7. [Strony zawiadomią PFR o wszelkich planowanych zmianach Umowy dotyczących należności przysługujących ESCO, które będą przedmiotem Umowy Przeniesienia Wierzytelności.]⁷²

§ 105. Wykładnia i prawo właściwe

1. Niniejsza Umowa zastępuje wszelkie wcześniejsze ustalenia i porozumienia pomiędzy Stronami, bez względu na ich formę.
2. Nieważność z mocy prawa lub bezskuteczność któregośkolwiek postanowienia Umowy nie wpływa na ważność i skuteczność pozostałych postanowień, chyba że z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych, Umowa nie zostałaby zawarta.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, Strony zobowiązują się zastąpić postanowienia nieważne lub bezskuteczne postanowieniami, których cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub możliwie najbardziej zbliżony do celu postanowień nieważnych lub bezskutecznych.
4. Strony uzgadniają, że wykładnia Umowy powinna uwzględniać dokumenty programu priorytetowego „Renowacja z gwarancją oszczędności EPC (Energy Performance Contract) Plus”. W przypadku rozbieżności między treścią niniejszej Umowy a jakimkolwiek dokumentem programu priorytetowego „Renowacja z gwarancją oszczędności EPC (Energy Performance Contract) Plus”, Strony zwrócą się w tym zakresie o niezbędne wyjaśnienia do NFOŚiGW.
5. W przypadku niezgodności pomiędzy postanowieniami Warunków Ogólnych i Warunków Szczególnych, pierwszeństwo mają postanowienia Warunków Szczególnych.
6. Załączniki stanowią integralną część Umowy. W przypadku rozbieżności lub sprzeczności między Załącznikami a postanowieniami Warunków Ogólnych i Warunków Szczególnych Umowy, pierwszeństwo mają postanowienia Załączników.
7. W przypadku wątpliwości co do treści postanowienia Umowy, nie uwzględnia się tytułów części Umowy i śródtytułów.
8. Umowa podlega wyłącznie prawu obowiązującemu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
9. W sprawach nieuregulowanych w Umowie stosuje się przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w tym przepisy ustawy – Kodeks cywilny.

§ 106. Zastrzeżenie formy, egzemplarze Umowy

1. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Inwestora i jeden dla ESCO.

§ 107. Wejście w życie

Umowa wchodzi w życie z chwilą podpisania przez obie Strony.

⁷² Postanowienie w razie zawarcia umowy z PFR

WARUNKI SZCZEGÓŁOWE

§ 108. Przewidywany całkowity koszt realizacji Projektu

Przewidywany, całkowity koszt Projektu wynosi: _____ (słownie _____) zł., w tym:

1. koszty wykonania Inwestycji: _____ (słownie _____) zł,
2. koszty wykonywania Usług Utrzymania i Zarządzania: _____ (słownie _____) zł.

§ 109. Wskazanie Budynków

Przedmiotem Projektu jest wykonanie Inwestycji i świadczenie Usług Utrzymania i Zarządzania w następujących Budynkach:

L.p.	Nazwa budynku	Adres	Liczba lokali	Powierzchnia w Projekcie
1	Budynek 1	Ul. Grunwaldzka32, 78-320 Połczyn-Zdrój	8	Powierzchnia Zabudowy – 326,70 m ² Powierzchnia użytkowa –460,40 m ² Kubatura – 2720,00 m ³
2	Budynek 2	Ul. Kilińskiego 3, 78-320 Połczyn-Zdrój	5	Powierzchnia zabudowy – 141,00 m ² Powierzchnia użytkowa – 187,00 m ² Kubatura – 1068,00 m ³

§ 110. Wysokość i terminy Gwarancji Należytej Realizacji Projektu

L.p.	Przedmiot Gwarancji	Okres ochrony gwarancyjnej		Suma gwarancyjna
		Początek	Do dnia	
1	Należyte Wykonanie robót budowlanych i instalacja Urządzeń	Dzień przekazania ESCO budynków i terenu przez Inwestora	Dzień podpisania Protokołu Odbioru Końcowego Inwestycji	..... zł (słownie:)
2	Usunięcie wad i usterek robót budowlanych	Dzień podpisania Protokołu Odbioru Końcowego Inwestycji	Dzień podpisania Protokołu Końcowego	..... zł (słownie:)
3	Prawidłowe działanie Urządzeń w Okresie Oszczędności	Dzień rozpoczęcia Okresu Oszczędności	Dzień podpisania Protokołu Końcowego	..... zł (słownie:)
4	Gwarancja jakości Urządzeń po Okresie Oszczędności	Dzień podpisania Protokołu Końcowego	6 miesięcy od dnia podpisania Protokołu Końcowego	..... zł (słownie:)
5	Należyte wykonanie Usług Utrzymania i Zarządzania	Dzień rozpoczęcia Okresu Oszczędności	1 rok od dnia podpisania Protokołu Końcowego	..... zł (słownie:)
6	Rękojmia i gwarancja jakości robót budowlanych	Dzień podpisania Protokołu Końcowego	6 lat od dnia podpisania Protokołu Końcowego	..... zł (słownie:)

§ 111. Dokumenty rozliczenia Inwestycji przez NFOŚiGW

Podstawą rozliczenia przez NFOŚiGW osiągnięcia całego zakresu Efektu Rzeczowego oraz Ekologicznego są następujące dokumenty:

- 1) Dokumentacja powykonawcza (jeśli dotyczy);
- 2) Protokół Odbioru Końcowego Inwestycji, podpisany przez Inspektora Nadzoru i Zespół Koordynacyjny;
- 3) decyzja o pozwoleniu na użytkowanie budynku po wykonaniu Inwestycji, o ile jest wymagana;
- 4) zestawienie wykonanych prac z podziałem na koszty według podziału określonego w Załączniku 3 „Harmonogram Rzeczowo-Finansowy Inwestycji”;
- 5) świadectwa charakterystyki energetycznej wykonane dla każdego Budynku;

- 6) audyt energetyczny *ex post*, o którym mowa w § 37 Umowy przeprowadzony zgodnie ze wzorem opracowanym przez NFOŚiGW.

§ 112. Wysokość Transz Miesięcznych i Opłaty za Utrzymanie i Zarządzanie

1. Wysokość Transz Miesięcznych/Kwartalnych Wynagrodzenia za Inwestycję w pierwszym roku wykonywania Usług Utrzymania i Zarządzania wynosi:

L.p.	Nazwa budynku	Wysokość Transzy Miesięcznej w pierwszym roku	
		Kwota zł.	Słownie
1	ul. Grunwaldzka 32, 78-320 Połczyn-Zdrój	.....	.....
2	ul. Kilińskiego 3, 78-320 Połczyn-Zdrój	.....	.....

2. Wysokość stałej części Opłaty za Utrzymanie i Zarządzanie w pierwszym roku wykonywania Usług Utrzymania i Zarządzania wynosi:

L.p.	Nazwa budynku	Wysokość Opłat za Utrzymanie i Zarządzanie w pierwszym roku	
		Kwota	Słownie
1.	ul. Grunwaldzka 32, 78-320 Połczyn-Zdrój	.....	.....
2.	ul. Kilińskiego 3, 78-320 Połczyn-Zdrój	.....	.....

3. [Opłata za Utrzymanie i Zarządzanie i Transze Miesięczne podlegają corocznie, z pierwszym dniem kolejnego roku wykonywania Usług Utrzymania i Zarządzania, waloryzacji o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, lub wskaźnik, który go zastąpi, a jeżeli żaden wskaźnik nie go nie zastąpił – wskaźnik najwierniej oddający zmianę cen towarów i usług konsumpcyjnych]⁷³.
4. Strony określają wysokość stałej części Opłaty za Utrzymanie i Zarządzanie w kolejnych latach wykonywania Usług Utrzymania i Zarządzania oraz Transz Miesięcznych w drodze uzupełnienia Załącznika 8 „Stała część Opłaty za Utrzymanie i Zarządzanie i Transze Miesięczne zwrotu kosztów inwestycji”.

§ 113. Kary za nienależyte wykonanie umowy przez ESCO

1. ESCO zapłaci Inwestorowi karę umowną w wysokości:⁷⁴
- 1) zwrotu dotacji naliczonej przez NFOŚiGW na podstawie Umowy Dotacji z powodu nieuzyskania przez Inwestora w terminie Efektu rzeczowego i Efektu Ekologicznego Projektu, o których mowa w Umowie Dotacji;
 - 2) 0,5 % (pięć dziesiątych %) wynagrodzenia przysługującego za wykonanie Inwestycji za każdy dzień opóźnienia:
 - a) przekazania dokumentacji Inwestycji, względem terminu określonego w Umowie oraz wynikającego z wezwania Inwestora;
 - b) usunięcia wad dokumentacji albo wprowadzenia zmian do dokumentacji, względem terminu określonego w żądaniu Inwestora, o którym mowa w § 21 ust. 4;
 - 3) 1 % (jeden %) wynagrodzenia przysługującego za wykonanie inwestycji w danym budynku za każdy dzień opóźnienia zakończenia wykonywania Inwestycji w tym budynku, względem terminu określonego przy zawarciu umowy w Załączniku 3 „Harmonogram Rzeczowo-Finansowy Inwestycji”;

⁷³ Konkretny wskaźnik lub inna metoda określenia wysokości Opłat za Utrzymanie i Zarządzanie i Transz Miesięcznych w kolejnych latach powinna być ustalona z PFR

⁷⁴ Wysokość kar umownych rekomendowana przez NFOŚiGW. Strony mogą określić kary w innej wysokości, w ogóle z zrezygnować z niektórych kar lub przewidzieć inne

- 4) 2% (dwa %) wynagrodzenia należnego podwykonawcy, w przypadku opóźnienia w zapłacie wynagrodzenia podwykonawcy albo dalszemu podwykonawcy;
 - 5) 10% (dziesięciu %) wynagrodzenia należnego za wykonywanie Inwestycji w danym budynku, w przypadku gdy parametry energetyczne wykonanych usprawnień termomodernizacyjnych i instalacyjnych w tym budynku po wykonaniu Inwestycji przedstawionych do odbioru, określone w audycie energetycznym *ex post*, o którym mowa w § 37 nie zapewniają osiągnięcia Gwarantowanych Oszczędności Energii;
 - 6) 10 % (dziesięciu %) kwoty Dotacji, jeżeli skutek wad inwestycji lub ich nie usunięcia w ostatnim wyznaczonym przez Inwestora terminie, NFOŚiGW odmówił wypłaty Dotacji;
 - 7) 5 % (pięć %) kosztu wykonywania Usług Utrzymania i Zarządzania, o których mowa § 108 pkt 2, w przypadku rozwiązania Umowy przez ESCO przed rozpoczęciem wykonywania Usług Utrzymania i Zarządzania;
 - 8) 10 % (dziesięć %) kosztu wykonywania Usług Utrzymania i Zarządzania, o których mowa w § 108 pkt 2, w przypadku wypowiedzenia Umowy przez Inwestora, o którym mowa w § 86 ust. 1 pkt 1 i ust. 2.
2. ESCO zapłaci Inwestorowi karę umowną w wysokości 100 % (*sto procent*) należności, której zapłaty od Inwestora domaga się osoba trzecia, gdy ESCO naruszył § 73 ust. 2.

§ 114. Kary za nienależyte wykonanie umowy przez Inwestora

1. Inwestor zapłaci ESCO karę umowną w wysokości⁷⁵:
 - 1) 0,1% (jedna dziesiąta %) kosztu wykonania Inwestycji, o którym mowa w § 104 pkt 1, za każdy dzień opóźnienia w:
 - a) udzieleniu pełnomocnictw, o których mowa w § 20 ust. 3;
 - b) zatwierdzeniem albo odmową zatwierdzenia szczegółowego harmonogramu prac, o którym mowa w § 20 ust. 2;
 - c) udostępnienia Budynków w celu rozpoczęcia wykonywania Inwestycji;
 - 2) 10% (dziesięć %) kosztu wykonania Inwestycji, o którym mowa w § 108 pkt 1, za odmowę zawarcia Umowy Przeniesienia Wierzytelności z ESCO i PFR;
2. [Inwestor nie jest zobowiązany do zapłaty kar umownych ESCO, jeżeli z tytułu tych samych zdarzeń zgodnie z Umową Przeniesienia Wierzytelności jest zobowiązany do zapłaty kary umownej PFR.]⁷⁶

§ 115. Adresy do korespondencji

1. Wszelka korespondencja na piśmie między Stronami będzie kierowana na do następujących osób i na następujące adresy:
 - 1) Inwestora:
Połczyńskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o., reprezentowane przez Panią Beatę Pszczołą Bryńską – Prezesa Zarządu, 78-320 Połczyn-Zdrój, ul. Jana Pawła II, nr 16, lok. - , e-mail: sekretariat@ppkpolczyn.pl ;
 - 2) ESCO:
_____, ____-_____, ul. _____, nr _____, lok. _____,
e-mail: _____.

⁷⁵ Wysokość kar umownych rekomendowana przez NFOŚiGW. Strony mogą określić kary w innej wysokości, w ogóle z zrezygnować z niektórych kar lub przewidzieć inne

⁷⁶ Postanowienie w razie zawarcia umowy z PFR

2. Korespondencja na piśmie może być także kierowana na adres do doręczeń wskazany w Krajowym Rejestrze Sądowym albo Centralnej Ewidencji i Informacji Działalności Gospodarczej.
3. W przypadku zmiany adresu Strony, Strona zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia drugiej Strony w formie pisemnej lub za pomocą poczty elektronicznej o nowym adresie. W przypadku braku powiadomienia wszelką korespondencję wysłaną na dotychczasowe adresy uważa się za skutecznie doręczoną. Zmiana adresu Strony nie wymaga zmiany umowy.

§ 116. Osoby wyznaczone

1. Osobami upoważnionymi do porozumiewania się z drugą Stroną są:

- 1) ze Strony Inwestora:

- a) _____, tel. _____,
adres e-mail _____;
- b) _____, tel. _____,
adres e-mail _____;

- 2) ze Strony ESCO:

- c) _____, tel. _____,
adres e-mail _____;
- d) _____, tel. _____,
adres e-mail _____;

2. ESCO do kierowania realizacją inwestycji wyznacza:

_____ (Administrator), tel. _____,
adres e-mail _____;

3. Osobami upoważnionymi do udziału w czynnościach odbioru, o których mowa w § 30, § 35 i § 36 są:

- 1) ze Strony Inwestora:

- a) _____, tel. _____,
adres e-mail _____;
- b) _____, tel. _____,
adres e-mail _____;

- 2) ze Strony ESCO:

- a) _____, tel. _____,
adres e-mail _____;
- b) _____, tel. _____,
adres e-mail _____;

4. Osobami upoważnionymi do udziału w sporządzeniu Protokołu Końcowego, o którym mowa w § 91 są:

1) ze Strony Inwestora:

a) _____, tel. _____,
adres e-mail _____;

b) _____, tel. _____,
adres e-mail _____;

2) ze Strony ESCO:

a) _____, tel. _____,
adres e-mail _____;

b) _____, tel. _____,
adres e-mail _____.

4. Zmiany osób określonych w ust. 1-3 nie wymagają zmiany umowy. W przypadku wyznaczenia do udziału w czynnościach odbioru inny osób niż wymienione w ust. 1-3, Strona umowy zawiadomi drugą Stronę o nowych osobach w formie pisemnej lub za pomocą poczty elektronicznej

5. W sprawach bieżących, w szczególności dotyczących utrzymania i eksploatacji budynków, Strony mogą wyznaczyć do kontaktów inne osoby niż wymienione w ust. 1-3, co nie wymaga zmiany niniejszej umowy.

§ 117. Rachunki bankowe

1. Inwestor zapłaci ESCO wynagrodzenie należne przelewem na rachunek bankowy ESCO w kwocie netto (bez podatku VAT) w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od daty doręczenia do siedziby Inwestora faktury.

2. ESCO wskazuje następujący rachunek bankowy do wpłat kwot netto:

Bank: _____, ul. _____, __ - _____,
nr.: _____.

3. Inwestor będzie dokonywać płatności za pomocą mechanizmu podzielonej płatności (split payment), z wyjątkiem zapłaty za czynności lub zdarzenia nie podlegające opodatkowaniu VAT (np. odszkodowania), świadczenia zwolnione z VAT i opodatkowane stawką 0% lub objęte odwrotnym obciążeniem. Kwota podatku VAT wynikająca z otrzymanej faktury w ramach podzielonej płatności zostanie zapłacona na rachunek ESCO:

Bank: _____, ul. _____, __ - _____,
nr.: _____.

4. Inwestor wskazuje następujący rachunek bankowy do rozliczeń z ESCO:

Bank: _____, ul. _____, __ - _____,
nr.: _____.

5. ESCO będzie dokonywać płatności za pomocą mechanizmu podzielonej płatności (split payment), z wyjątkiem zapłaty za czynności lub zdarzenia nie podlegające opodatkowaniu VAT (np. odszkodowania), świadczenia zwolnione z VAT i opodatkowane stawką 0% lub objęte

odwrotnym obciążeniem. Kwota podatku VAT wynikająca z otrzymanej faktury w ramach podzielonej płatności zostanie zapłacona na rachunek Inwestora:

Bank: _____, ul. _____, _____,
nr.: _____.

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

Załącznik 1	STANDARDY DOSTĘPNOŚCI BUDYNKÓW
Załącznik 2	PODSUMOWANIE PRZEGLĄDU ENERGETYCZNEGO BUDYNKÓW
Załącznik 3	HARMONOGRAM RZECZOWO-FINANSOWY INWESTYCJI
Załącznik 4	KOMISJA KOORDYNACYJNA
Załącznik 5	WZÓR PROTOKOŁU ODBIORU CZĘŚCIOWEGO/KOŃCOWEGO INWESTYCJI
Załącznik 6	KOMISJA OPERACYJNA
Załącznik 7	FORMULARZ RAPORTU Z ROZLICZENIA WIELKOŚCI ZUŻYCIA I KOSZTÓW ENERGII (I INNYCH MEDIÓW)
Załącznik 8	STAŁA CZĘŚĆ OPŁATY ZA UTRZYMANIE I ZARZĄDZANIE I TRANSZE MIESIĘCZNE ZWROTU KOSZTÓW INWESTYCJI
Załącznik 9	WZÓR GWARANCJI BANKOWEJ / UBEZPIECZENIOWEJ
Załącznik 10	OŚWIADCZENIE ESCO O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI
Załącznik 11	WZÓR UMOWY POWIERZENIA PRZETWARZANIA DANYCH OSOBOWYCH
Załącznik 12	PEŁNOMOCNICTWO DO REPREZENTOWANIA INWESTORA
Załącznik 13	PEŁNOMOCNICTWO DO REPREZENTOWANIA ESCO
Załącznik 14	INSTRUKCJA EKSPLOATACJI BUDYNKÓW
Załącznik 15	PROGNOZA FINANSOWA
Załącznik 16	OFERTA ESCO
Załącznik 17	SPECYFIKACJA WARUNKÓW ZAMÓWIENIA
Załącznik 18	WYKAZ MATERIAŁÓW I KOSZTÓW UPRAWNIAJĄCYCH DO ŻĄDANIA ZMIANY WYNAGRODZENIA ESCO

.....
Podpis Inwestora

.....
Podpis ESCO

