

## UMOWA nr Bd.272.....2026

W dniu ..... w Jastrzębiu-Zdroju pomiędzy Miastem Jastrzębie-Zdrój, w imieniu którego występują:

1. ....

2. ....

zwanym dalej **Z a m a w i a j ą c y m**,

a: .....

zwanymi dalej **W y k o n a w c ą**,

w oparciu o złożoną ofertę, została zawarta umowa następującej o treści:

### Przedmiot Zamówienia

#### §1

Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania zadanie pn.:

**„Wykonanie przeglądów okresowych budynków w publicznych obiektach oświatowych na terenie miasta Jastrzębie-Zdrój”.**

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca zobowiązuje się do dokonania przeglądów okresowych budynków (półrocznych, rocznych i pięcioletnich) w publicznych obiektach oświatowych na terenie miasta Jastrzębie-Zdrój, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami.
2. Zakres prac obejmuje okresową kontrolę stanu technicznego budynków oświatowych wraz z przyległymi do nich placami zabaw, przeprowadzaną zgodnie z art. 62.1. ust.1, ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo Budowlane
3. Spis placówek oświatowych wraz z terminami kontroli zostały podane w **załączniku nr 1** do niniejszej umowy.
4. **W ramach przeprowadzonych przeglądów obiektów, które w roku 2026 podlegają kontroli 5-letniej, należy dokonać przeglądów instalacji wodno-kanalizacyjnej, ogrzewania oraz wentylacji mechanicznej,**

Oględziny i ocena instalacji powinna obejmować min:

- a) kontrolę stanu technicznego instalacji wody zimnej, wraz z opisem zastosowanych rozwiązań materiałowych i technicznych,
- b) kontrolę stanu technicznego instalacji wody ciepłej, wraz ze źródłem przygotowania (podgrzania) wody – z opisem rozwiązań materiałowych i opisem zastosowanych urządzeń,
- c) kontrolę stanu technicznego instalacji hydrantowej (bez sprawdzania wydajności hydrantów) – z opisem rozwiązań materiałowych i technicznych (np. czy zastosowano pompy do podnoszenia ciśnienia wody),
- d) kontrolę stanu technicznego instalacji kanalizacji sanitarnej – z opisem rozwiązań materiałowych i technicznych (np. czy zastosowano separatory tłuszczu).
- e) kontrolę stanu technicznego instalacji grzewczej, wraz ze źródłem ciepła – z opisem rozwiązań materiałowych i opisem zastosowanych urządzeń (uwzględnienie informacji dotyczących rodzaju

- grzejników, obecności pomp i odmulaczy, możliwość regulacji instalacji, przeprowadzonych modernizacji),
- f) kontrolę stanu technicznego instalacji wentylacji mechanicznej, ze sprawdzeniem skuteczności jej działania – z podaniem zastosowanych rozwiązań technicznych oraz materiałowych, z podaniem rodzaju i miejsca występowania urządzeń, obszaru objętego działaniem wentylacji mechanicznej, podaniem miejsc występowania wentylatorów wyciągowych, również w pomieszczeniach sanitarnych. Ocenę techniczną nasad wentylacyjnych.
5. Po przeprowadzonej kontroli Wykonawca sporządzi protokół z okresowej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego oraz placu zabaw poświadczony przez osobę/osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności oraz przynależne do Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa.
6. **Wzory protokołów kontroli okresowej, należy uzgodnić z osobą wyznaczoną w umowie do koordynowania prac objętych przedmiotem umowy ze strony Zamawiającego.**
7. Wszystkie aktualne protokoły zostaną udostępnione Wykonawcy przez Zamawiającego oraz przez Zarządcę kontrolowanego obiektu.
8. Wykonawca winien dokonać przeglądu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami, a także przy użyciu własnych urządzeń odpowiadających wymaganiom przepisów prawa i norm.

### **Termin Realizacji Zamówienia**

#### **§ 2**

1. Termin rozpoczęcie prac: **od dnia podpisania umowy**
2. Termin zakończenia pierwszych przeglądów budynków wielkopowierzchniowych: **do 15.05.2026r.**
3. Termin zakończenia wszystkich prac: **15.11.2026r.**

### **Informacje Ogólne**

#### **§ 3**

1. Koordynatorem ze strony Zamawiającego będzie: .....
2. Koordynatorem ze strony Wykonawcy będzie: .....

### **Obowiązki Wykonawcy**

#### **§ 4**

1. Do obowiązków Wykonawcy należy w szczególności wykonanie zadania zgodnie z zakresem i terminem umowy oraz zgodnie z obowiązującymi aktami prawa, przepisami i normami budowlanymi.
2. Wykonawca będzie wykonywał przedmiot zamówienia w oparciu o sporządzony przez Zamawiającego harmonogram przeglądów, będący **załącznikiem nr 1** do umowy.
3. Wykonawca zobowiązany jest do uzgodnienia z Koordynatorem ze strony Zamawiającego treści protokołu z przeprowadzonego przeglądu przed jego sporządzeniem i podpisaniem.
4. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za prawidłowe ustalenie pełnego zakresu przeglądu oraz za wykonanie czynności kontrolnych zgodnie z ustalonym zakresem, obowiązującymi przepisami prawa, normami technicznymi oraz zasadami wiedzy technicznej. Brak weryfikacji lub błędne ustalenie pełnego zakresu kontroli nie może stanowić podstawy do zgłaszania roszczeń wobec Zamawiającego ani do ograniczenia odpowiedzialności Wykonawcy za nienależyte wykonanie umowy.
5. Usługi będące przedmiotem zamówienia będą wykonywane przy użyciu materiałów i sprzętu Wykonawcy, spełniających aktualne wymagania.
6. Koszt dojazdu do poszczególnych placówek pozostaje po stronie Wykonawcy.

7. Wykonawca w porozumieniu z Zarządcami poszczególnych obiektów ustala dzień i godzinę dokonania przeglądu.
8. Wykonawca zobowiązuje się do sporządzenia protokołów przeglądów w 2 egzemplarzach i przekazać je Zamawiającemu oraz Zarządcy obiektu (skan podpisanego protokołu oraz papierowa wersja) w terminie do 14 dni od daty wykonania przeglądu w danym obiekcie.
9. **Wykonawca zobowiązuje się do omówienia zaleceń z przeprowadzonej kontroli z Zarządcą obiektu lub jego przedstawicielem. Wraz z protokołem przeglądu przekazany Zamawiającemu, Wykonawca prześle pisemne potwierdzenie Zarządcy lub jego przedstawiciela o zapoznaniu się z zaleceniami protokołu.**
10. Dokumenty, o których mowa w ust. 6 stanowią dowód wykonania umowy, są dokumentem świadczącym o przeprowadzeniu przez Zarządcę okresowej kontroli obiektu budowlanego w zakresie wskazanym w Art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Wykonujący pomiary ponosi pełną odpowiedzialność za poprawność przygotowania, przeprowadzenia i oceny wyników pomiarów, jak również odpowiedzialność za zapewnienie bezpieczeństwa wykonania tych prac i bezpieczeństwa osób postronnych.
12. W przypadku stwierdzenia w trakcie prowadzonej kontroli nieprawidłowości w działaniu jakichkolwiek elementów instalacji lub urządzeń, Wykonawca sporządzi zalecenie, w którym określi sposób usunięcia nieprawidłowości.
13. Wykonawca zobowiązuje się do należytego wykonania usługi, z zachowaniem przepisów Prawa budowlanego i innych obowiązujących norm prawnych.
14. Wykonawca zobowiązany jest do likwidacji szkód powstałych z jego winy, w toku realizacji zamówienia.
15. Wykonawca odpowiada za pełne zabezpieczenie warunków bhp i p.poż. przy wykonywaniu usług objętych umową. Za naruszenie przepisów bhp i p.poż. Wykonawca odpowiada w trybie i na zasadach określonych we właściwych przepisach.
16. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność odszkodowawczą w stosunku do Zamawiającego i osób trzecich, z tytułu szkód wyrządzonych przy wykonywaniu umowy.
17. Wykonawca zobowiązany jest zgłosić wykonanie przeglądów na budynkach wielkopowierzchniowych do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego zgodnie z terminem wykonania. Należy dostarczyć Zamawiającemu kserokopię przesłanych dokumentów wraz z potwierdzeniem.

### **Podwykonawcy**

#### **§ 5**

1. Wykonawca nie ma prawa powierzyć realizacji robót innemu wykonawcy bez zgody Zamawiającego wyrażonej na piśmie.
2. W przypadku wykonywania robót przy pomocy podwykonawców, Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego pełną odpowiedzialność za działania, uchybienia i zaniedbania podwykonawców, jego przedstawicieli lub pracowników w tym samym stopniu, jakby to były działania, uchybienia i zaniedbania jego własnych pracowników lub przedstawicieli.
3. Posługiwanie się podwykonawcami przez Wykonawcę nie wpływa na zakres odpowiedzialności Wykonawcy względem Zamawiającego, z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania wynikającego z niniejszej umowy.
4. Wykonawca po zawarciu umowy z podwykonawcą, niezwłocznie przedkłada Zamawiającemu zawartą umowę. Postanowienie to stosuje się odpowiednio do wszystkich zmian takiej umowy.

## Wynagrodzenie

### § 6

1. Strony ustalają wynagrodzenie za przedmiot zamówienia w formie ryczałtowej.
2. Koszt całego zadania zgodnie z przeprowadzonym postępowaniem określono na kwotę ..... zł **netto** + podatek VAT (23%): ..... zł = ..... zł **brutto** (słownie: ..... złote .../100 )  
Klasyfikacja budżetowa:  
Dz. .... Rozdział ..... § ..... zadanie nr .....  
Płatne z budżetu roku 2026
3. Wynagrodzenie Wykonawcy ustalane będzie na podstawie cen jednostkowych podanych w wynikających z oferty Wykonawcy stanowiących **załącznik nr 1** do niniejszej umowy. Dopuszcza się rozliczanie przedmiotu umowy rachunkami częściowymi do 70% wartości umownej.
4. Zapłata za wykonanie umowy dokonane będzie z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności, o którym mowa w art. 108a ustawy o podatku od towarów i usług.
5. Ustalona w ust. 1 cena brutto jest obowiązująca w całym okresie ważności umowy i nie będzie podlegać waloryzacji, z zastrzeżeniem ust. 9.
6. Podstawą rozliczenia będzie protokół potwierdzający odbiór przedmiotu umowy. Protokoły (**przed wystawieniem faktury**) powinny być zatwierdzone przez Koordynatora ze strony Zamawiającego.
7. Zapis o zmianie źródła finansowania może zostać zmieniony w formie pisemnego, jednostronnego oświadczenia Zamawiającego, który w terminie 7 dni od jego sporządzenia, prześle go Wykonawcy.
8. Zapłata należności Wykonawcy nastąpi na podstawie faktury VAT, w terminie do 30 dni licząc od daty jej doręczenia Zamawiającemu wraz protokołem przeglądu i potwierdzeniu, o których mowa w § 4 ust. 7. Podstawą wystawienia faktury jest podpisanie protokołu odbioru przez przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy. Przed wystawieniem faktur powinny być one zatwierdzone przez Koordynatora ze strony Zamawiającego.
9. Wynagrodzenie przysługujące Wykonawcy będzie regulowane przelewem z konta Zamawiającego na rachunek Wykonawcy w terminie do 30 dni od daty otrzymania faktur, nr konta: .....
10. Zamawiający nie wyraża zgody na przesłanie faktur drogą elektroniczną za pośrednictwem e-maila lub e-doręczeniem.
11. W przypadku zmiany numeru konta bankowego, na które zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie objęte umową, Wykonawca składa niezwłocznie oświadczenie o zaistnieniu tej okoliczności, ze wskazaniem aktualnego konta, a umowa w tym zakresie nie wymaga zmiany w formie aneksu.
12. Wykonawca oświadcza, że:
  - wskazany rachunek bankowy należy do Wykonawcy,
  - dla wskazanego rachunku bankowego został utworzony wydzielony rachunek VAT na cele prowadzonej działalności gospodarczej.
13. W sytuacji ustawowej zmiany stawki podatku VAT wynagrodzenie Wykonawcy podlega waloryzacji zarówno w zakresie podwyższenia jak i obniżenia, o kwotę wynikającą ze zmiany stawek. Zmiana wynagrodzenia Wykonawcy, o którym mowa w ust. 1, nastąpi w formie aneksu do niniejszej umowy.
14. W przypadku zaistnienia zmiany, o której mowa w ust. 10, Wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia do rozliczenia częściowego przedmiotu umowy zrealizowanego do dnia poprzedzającego dzień wejścia w życie zmiany stawki VAT.

15. Wykonawca w zakresie o którym mowa w ust. 10 wystawi fakturę VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami. Natomiast realizacja przedmiotu umowy dokonana od dnia ustawowej zmiany stawki VAT zostanie rozliczona i zafakturowana przez Wykonawcę zgodnie z postanowieniami zawartymi w umowie.
16. Zamawiający oświadcza, że jest podatnikiem VAT. NIP: 6332216615
17. Płatnika oznaczyć następująco:

Jastrzębie-Zdrój – Miasto na prawach powiatu

Aleja Józefa Piłsudskiego 60

44-335 Jastrzębie-Zdrój

18. Wykonawca oświadcza, że:

- wskazany rachunek bankowy należy do Wykonawcy,
- dla wskazanego rachunku bankowego został utworzony wydzielony rachunek VAT na cele prowadzonej działalności gospodarczej i figuruje na białej liście.
- jest podatnikiem podatku „VAT”,
- posiada numer identyfikacyjny: NIP .....
- jest uprawniony do wystawiania i otrzymywania faktur VAT

19. Zamawiający zastrzega sobie możliwość niewykorzystania w całości kwoty wskazanej w ust. 1

20. Wykonawca oświadcza, że nie będzie miał żadnych roszczeń w przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 18.

21. Wykonawca, który zgodnie z obowiązującymi przepisami i w terminach określonych w przepisach zobowiązany jest do wystawiania faktur ustrukturyzowanych w KSeF w formacie XML, powinien wypełnić pola zgodnie z obowiązującą strukturą logiczną FA, podając wszystkie dane, a w szczególności prawidłowo określić nabywcę Podmiot 2 oraz odbiorcę faktury Podmiot 3 w następujący sposób:

- a) Nabywca (Podmiot 2):

- Nazwa: Jastrzębie-Zdrój – Miasto na prawach powiatu
- Adres: Al. J. Piłsudskiego 60, 44-335 Jastrzębie-Zdrój
- NIP: 6332216615
- Rola podmiotu (Pole Rola): należy wybrać wartość „1” (faktura dotyczy jednostki podrzędnej Jednostki samorządu terytorialnego)

- b) Odbiorca (Podmiot 3)

- Nazwa: Urząd Miasta Jastrzębie-Zdrój
- Adres: Al. J. Piłsudskiego 60, 44-335 Jastrzębie-Zdrój
- NIP: 6330011932
- Rola podmiotu (Pole Rola): należy wybrać wartość „8” (Jednostka samorządu terytorialnego – odbiorca).

- c) Dodatkowe oznaczenia (Warunki transakcji):

Prosimy o bezwzględne umieszczanie numerów umów lub numerów zamówień nadanych przez Miasto Jastrzębie-Zdrój w dedykowanych polach struktury XML:

**Dla umów:** Fa/Warunki Transakcji/Umowy/Nr Umowy

Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku braku możliwości wystawienia faktury ustrukturyzowanej w KSeF, w szczególności z uwagi na tryb offline<sup>24</sup>, awarię Krajowego Systemu e-Faktur lub jego niedostępność, faktury, opatrzone kodami QR (zgodnie z przepisami ustawy o VAT), będą przekazywane Zamawiającemu drogą elektroniczną na adres e-mail: [bd@um.jastrzebie.pl](mailto:bd@um.jastrzebie.pl) lub w wersji papierowej na adres Urząd Miasta Jastrzębie-Zdrój, Al. Piłsudskiego 60, 44-335 Jastrzębie-Zdrój, a po ustaniu trybu awarii przesłania faktury do systemu KSeF w ustawowym terminie.

22. W przypadkach, o których mowa w ust. 16, Wykonawca zobowiązuje się, po zakończeniu awarii lub niedostępności, do terminowego przekazania faktur ustrukturyzowanych do KSeF w ustawowym terminie.

## **Kary Umowne**

### **§ 7**

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
  - za nieterminowe wykonanie poszczególnych przeglądów, w wysokości 0,2% wartości określonej odrębnie dla każdego obiektu według załącznika nr 1 do umowy, za każdy dzień zwłoki, licząc od dnia następnego po upłynięciu terminu przeglądu,
  - z tytułu nienależytego wykonania Umowy w wysokości 10% wartości wynagrodzenia umownego określonego w § 6,
  - z tytułu odstąpienia od wykonania Umowy z przyczyn niezależnych od Zamawiającego, w wysokości 10% wartości wynagrodzenia umownego określonego w § 6.
2. Wykonawca powinien pisemnie, mailowo lub telefonicznie uprzedzić Zamawiającego o możliwości opóźnienia wykonania usług, podając przyczyny i skutki opóźnienia oraz czas, o jaki termin wykonania może ulec przesunięciu, a także uzyskać zgodę na przekroczenie terminu wykonania przedmiotu zamówienia, w uzasadnionych przypadkach, z przyczyn nie leżących po stronie wykonawcy, na skutek których wykonanie przedmiotu zamówienia nie będzie możliwe w terminach wynikających z umowy.
3. Zamawiający jest uprawniony do potrącenia kar umownych z faktur Wykonawcy.
4. Strony zastrzegają sobie prawo do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, o ile wartość faktycznie poniesionych szkód przekracza wysokość kar umownych.
5. W przypadku niewłaściwego wykonania przedmiotu umowy lub nie usunięcia usterek w wyznaczonym terminie, Zamawiającemu służy prawo do wykonania zastępczego na koszt i ryzyko Wykonawcy.
6. W przypadku stwierdzenia nienależytego lub nieterminowego wykonania warunków umowy, Zamawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym.
7. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyny wyrażonej w pkt. 6 Zamawiający ma prawo wstrzymać się z zapłatą wynagrodzenia do czasu zapłaty kar umownych lub odszkodowania.

## **Odstąpienie Od Umowy**

### **§ 8**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w całości lub części w przypadku:
  - a) wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy; odstąpienie w tym wypadku może nastąpić w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. W takim przypadku wykonawca może żądać wynagrodzenia należnego mu jedynie z tytułu wykonania części umowy,
  - b) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy,
  - c) Wykonawca nie rozpoczął wykonania umowy w terminie 30 dni od dnia podpisania umowy bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje jej pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie.
2. W okolicznościach, o których mowa w pkt. 1 ppkt b, c odstąpienie może nastąpić w terminie 7 dni od uzyskania przez Zamawiającego wiedzy o wskazanych faktach uzasadniających odstąpienie.

3. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyny wyrażonej w pkt. 1 ppkt b, c Zamawiający ma prawo wstrzymać się z zapłatą wynagrodzenia do czasu zapłaty kar umownych lub odszkodowania.
4. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy jeżeli:
  - a) Zamawiający odmawia bez uzasadnionych przyczyn odbioru robót lub odmawia podpisania protokołu odbioru.
  - b) Zamawiający nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty faktur mimo dodatkowego wezwania w terminie 1 miesiąca od upływu terminu na zapłatę faktur określonego w niniejszej umowie,
5. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
6. W przypadku rozwiązania zgodnie z pkt 1 ppkt c umowy, Zamawiający nie ponosi żadnych kosztów finansowych za wykonane i nierozliczone wcześniej prace projektowe i badawcze.

### **Zmiany Do Umowy**

#### **§ 9**

Wszelkie zmiany, wynikające z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, mogą nastąpić w formie pisemnego aneksu podpisanego przez obydwie strony – pod rygorem nieważności.

### **Postanowienia Końcowe**

#### **§ 10**

1. Wierzytelność wynikająca z niniejszej umowy nie może być przedmiotem cesji na rzecz osób trzecich, bez zgody Zamawiającego, z wyjątkiem sytuacji, w której wystąpi konieczność wykonania prac związanych z realizacją niniejszej umowy przez podwykonawcę.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Prawa Budowlanego oraz Kodeksu Cywilnego.
3. Spory powstałe na tle realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy miejscowo wg siedziby Zamawiającego
4. Umowa niniejsza została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem 2 egz. dla Zamawiającego i 1 egz. dla Wykonawcy.

**Zamawiający**

**Wykonawca**