

Projektowane postanowienia umowy

UMOWA NR ZP/ZT/MB/...../09/26

zawarta w dniu

pomiędzy

Dąbrowa Górnicza-Miasto na Prawach Powiatu, 41-300 Dąbrowa Górnicza, ul. Graniczna 21, NIP 6292462689, Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych, 41-303 Dąbrowa Górnicza, ul. Tysiąclecia 20, NIP 6290012427, zwany w treści umowy „Zamawiającym”

reprezentowanym przez

a

reprezentowany/ą przez:

Zwany/ą dalej „Wykonawcą”

Zwany/ą w dalszej części umowy łącznie „Stronami”,
a indywidualnie „Stroną”

na podstawie

stosownie do treści art. 2 ust.1 pkt 1 ustawy Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 793)
do niniejszego zamówienia nie mają zastosowania przepisy tej ustawy, gdyż jego wartość jest mniejsza niż kwota 170.000,00 złotych

Dotycząca usługi:

„Przeglądy techniczne budynków roczne i pięcioletnie 2026”

DZ.2310.0041.2026

§ 1 Przedmiot umowy

1. Przedmiotem zamówienia jest przeprowadzenie okresowej kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych zarządzanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej będących w zasobach gminy, w tym:
 - a) przeglądy 5-letnie, zgodnie z art. 62 ust.1 pkt 2) ustawy Prawo budowlane, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia na całkowitej powierzchni użytkowej budynku (bez pomiarów elektrycznych, przeglądów gazowych oraz kontroli przewodów kominowych);

- b) przeglądy roczne, zgodnie z art. 62 ust.1 pkt 1) ustawy Prawo budowlane, polegające na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska (bez pomiarów elektrycznych, przeglądów gazowych oraz kontroli przewodów kominowych).
2. Zamówienie będzie realizowane dla 143 budynków zgodnie z Załącznikiem nr 1a do zapytania cenowego:
- a) przeglądy roczne – w 138 budynkach mieszkalnych i użytkowych,
- b) przeglądy 5-letnie – w 5 budynkach mieszkalnych i użytkowych.
3. Zakres przeglądu pięcioletniego ma obejmować swoim zakresem również zakres przeglądu rocznego określonego zgodnie z art. 62 ust.1 pkt 1) ustawy Prawo budowlane, co ma być potwierdzone stosownym zapisem w protokole z przeglądu.
4. Po przeprowadzonej kontroli Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć dokumentację z przeglądów w postaci protokołów dla każdego obiektu oddzielnie, w formie papierowej oraz elektronicznej w formacie pdf z podpisem osoby posiadającej stosowne kwalifikacje i uprawnienia zawodowe.
5. Protokoły z kontroli okresowej mają być sporządzone zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami Prawa budowlanego.
6. Zgodnie z art. 62b. ustawy Prawo budowlane, w terminie do 7 dni od dnia zakończenia kontroli obiektu Budowlanego, osoba prowadząca kontrolę, o której mowa w art. 62 ust. 1, dokona wpisu o kontroli w książce obiektu budowlanego prowadzonej w postaci elektronicznej w systemie c-KOB oraz załączy protokół w formacie PDF.
7. Po podpisaniu umowy, na okres jej obowiązywania, Wykonawca prześle adres e-mail na który otrzyma zaproszenie i które po akceptacji, umożliwi uzyskanie dostępu do c-KOB odpowiedniego obiektu budowlanego.
8. Do każdego protokołu Wykonawca załączy dokumentację fotograficzną (minimum 8 zdjęć) z kontrolowanego obiektu oraz kontrolowanego elementu (m.in. dachu, elewacji budynku, części wspólnych wewnątrz budynku t.j. klatki schodowej, uszkodzeń).
9. Z uwagi na ograniczony dostęp do części dachowych obiektów budowlanych podlegających kontroli, Wykonawca we własnym zakresie zabezpieczy sprzęt lub narzędzie np. w postaci drona, do oceny stanu technicznego.
10. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zmiany liczby obiektów objętych obowiązkowym przeglądem, wskazanych w Załączniku nr 1a do zapytania cenowego w przypadku np. wyłączenia obiektu z użytkowania lub jego sprzedaży.

§ 2 Termin realizacji przedmiotu umowy

Przedmiot umowy zostanie zrealizowany w terminie 60 dni od daty podpisania umowy tj. od dnia, lecz nie później niż do 30.11.2026 r.

§ 3 Wynagrodzenie

1. Za wykonanie przedmiotu Umowy, o którym mowa w § 1 umowy, Strony ustalają wynagrodzenie ogółem w kwocie złotych netto (słownie:), plus podatek VAT według obowiązującej stawki, razem zł brutto (słownie:), zwane dalej Wynagrodzeniem.
2. Klasyfikacja budżetowa:
- Dział 700 Rozdział 70007, paragraf 4300-11, kwota
- Dział 700 Rozdział 70005, paragraf 4300-11, kwota
- Dział 700 Rozdział 70001, paragraf 4300-11, kwota

Zmiana klasyfikacji budżetu nie wymaga aneksu do umowy.

3. Wynagrodzenie określone w ust. 1, zaspokaja wszelkie roszczenia Wykonawcy z tytułu wykonania Przedmiotu Umowy.
4. Wynagrodzenie ostateczne wynikać będzie z rzeczywiście wykonanych przeglądów, z tym, że nie może przewyższyć kwoty określonej w ust. 1.
5. Wynagrodzenie Wykonawcy będzie obliczane, fakturowane i płatne w złotych polskich.
6. Rozliczenie przedmiotu umowy będzie odbywać się na podstawie protokołu odbioru zatwierdzonego przez Zamawiającego, sporządzonego przez Wykonawcę wg faktycznej ilości wykonanych przeglądów oraz cen jednostkowych ofertowych.
7. Fakturowanie będzie się odbywać po wykonaniu i odebraniu zleconego zakresu przez Zamawiającego.
8. Należności za realizację przedmiotu umowy regulowane będą na podstawie faktury.
9. Strony ustalają, że płatność będzie realizowana w terminie do 30 dni, licząc od daty doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury. Płatność nastąpi w formie przelewu na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze. W przypadku wystawienia faktury ustrukturyzowanej w Krajowym Systemie E-faktur (KSeF) zapłata wynagrodzenia wskazanego na fakturze, nastąpi w terminie do 30 dni, licząc od daty przydzielenia numeru KSeF, fakturze ustrukturyzowanej wypełnionej zgodnie z umową.
10. Wykonawca zobowiązany jest do wystawienia faktury ustrukturyzowanej w formacie XML w KSeF zgodnie z przepisami prawa, jest obowiązany do udokumentowania transakcji poprzez wypełnienie wszystkich pól zgodnie z obowiązującym schematem logicznym, w szczególności określając:
Podmiot2
nazwa nabywcy: **Dąbrowa Górnicza-Miasto na Prawach Powiatu**
adres nabywcy: **41-300 Dąbrowa Górnicza, ul. Graniczna 21**
NIP nabywcy: **6292462689**
znacznik „1” – faktura dotyczy jednostki podrzędnej JST
Podmiot3
nazwa odbiorcy: **Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych**
adres odbiorcy: **41-303 Dąbrowa Górnicza, ul. Tysiąclecia 20**
NIP odbiorcy: **6290012427**
rola „8” Jednostka samorządu terytorialnego-odbiorca
11. W przypadku wystawienia przez sprzedawcę faktury niezgodnie ze schematem wskazanym powyżej -termin płatności faktury nie rozpoczyna się (nie biegnie) do momentu dokonania korekty faktury przez sprzedawcę. W przypadku wystawienia przez Wykonawcę faktury niezgodnie ze schematem, nabywca odmawia jej przyjęcia i zapłaty do czasu dokonania jej prawidłowej korekty.
12. Wyłącznie w przypadku braku możliwości wystawienia faktury ustrukturyzowanej (np. awaria KSeF lub niedostępność KSeF), faktura może być przekazywana drogą elektroniczną (e-mail), z obowiązkiem opatrzenia kodem QR na następujący adres: faktury@mzbm.com.pl
13. Załączniki do faktur (inne niż objęte przepisami KSeF), należy przesłać drogą elektroniczną na adres e-mail: zalacz.zt@mzbm.com.pl. Załączniki muszą być oznaczone jednoznacznie, powiązane z numerem faktury i datą jej wystawienia.
14. Faktury zakupowe odbiera się co do zasady wyłącznie za pośrednictwem KSeF. W przypadkach przewidzianych przepisami prawa (awaria systemu KSeF lub niedostępność KSeF) dopuszcza się procedurę offline – wystawienie faktury poza KSeF z obowiązkiem jej przesłania do KSeF niezwłocznie po ustaniu przeszkody.”
15. Strony zgodnie przyjmują, że za datę wpływu prawidłowo wystawionej faktury VAT uznaje się dzień, w którym Zamawiający mógł zapoznać się z treścią faktury VAT.
16. Płatność będzie realizowana z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności, o którym mowa w art. 108a-108d ustawy o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2025 r., poz. 775).
17. Za dzień zapłaty Strony przyjmują datę obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

18. Wykonawca nie może dokonać cesji umowy, jej części lub wynikającej z niej wierzytelności bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego.
19. Wykonawca oświadcza, że jest/ nie jest płatnikiem podatku VAT i jest/nie jest uprawniony do wystawiania faktur VAT, nr NIP

§ 4 Wykonawca

1. Wykonawca oświadcza, że przy realizacji Przedmiotu umowy będzie współpracował z Zamawiającym w celu wsparcia jej efektywnej realizacji, w tym udzieli mu niezbędnych konsultacji i wyjaśnień dotyczących Przedmiotu umowy.
2. Wykonawca zobowiązuje się do:
 - 1) realizacji Przedmiotu umowy w sposób staranny, odpowiadający powszechnie przyjętym standardom i normom technicznym,
 - 2) informowania Zamawiającego o wszelkich czynnikach mogących negatywnie wpłynąć na realizację Przedmiotu umowy, w szczególności na terminową bądź prawidłową realizację Przedmiotu umowy, niezwłocznie po ich wystąpieniu,
 - 3) udzielenia każdorazowo, na żądanie Zamawiającego, pełnej informacji na temat stanu realizacji Przedmiotu umowy. Zamawiający ma prawo do oceny i kontroli realizacji Przedmiotu umowy na każdym etapie.
3. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność z tytułu przepisów BHP oraz ppoż. w stosunku do pracowników, lokatorów i osób trzecich przebywających w obrębie prowadzonych prac.
4. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody powstałe na terenie prac wynikające z jego własnych działań i zaniechań, jak również z działań i zaniechań jego pracowników.
5. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania usług kompleksowo z zachowaniem przepisów Prawa Budowlanego i innych obowiązujących norm prawnych.
6. Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia, że podwykonawcy wskazani w ofercie nie będą powierzali wykonania całości lub części powierzonych im prac dalszym podwykonawcom, chyba że Wykonawca uzyska od Zamawiającego uprzednio pisemną zgodę na takie powierzenie.
7. W każdym przypadku korzystania ze świadczeń podwykonawcy Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wykonywanie zobowiązań przez podwykonawcę, jak za własne działania lub zaniechania, niezależnie od osobistej odpowiedzialności podwykonawcy wobec Zamawiającego.
8. Umowy z podwykonawcami powinny zostać zawarte w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
9. Wykonawca jest zobowiązany na swój koszt wyposażyć pracowników, którzy będą przeprowadzać okresową kontrolę budynku w identyfikatory z imieniem i nazwiskiem pracownika oraz nazwą firmy Wykonawcy.
10. Osobą upoważnioną ze strony Wykonawcy do współpracy nad realizacją umowy jest:
..... nr tel.: adres email:.....
Zmiana ww. osoby następuje poprzez powiadomienie drugiej Strony i nie stanowi zmiany treści umowy.

§ 5 Zamawiający

1. Zamawiający oświadcza, że przy realizacji Przedmiotu umowy będzie współpracował z Wykonawcą w celu wsparcia jej efektywnej realizacji, w tym udzieli mu niezbędnych konsultacji i wyjaśnień dotyczących Przedmiotu umowy.
2. Zamawiający dopuszcza/ ~~nie dopuszcza~~ możliwość pozlecania wykonania zadania innym

Wykonawcom.

3. Osobą upoważnioną ze strony Zamawiającego do współpracy nad realizacją umowy jest:
....., nr tel.:adres email:

Zmiana ww. osoby następuje poprzez powiadomienie drugiej Strony i nie stanowi zmiany treści umowy.

§ 6 Kary umowne

1. Strony zastrzegają, iż z tytułu nieterminowego lub niewłaściwego wykonania przedmiotu umowy stosowane będą kary umowne, naliczane w następujących wypadkach i wysokościach.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w przypadku:
 - a) rozwiązania lub odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 10% kwoty łącznego wynagrodzenia brutto określonego w § 3 ust. 1,
 - b) braku wykonania przeglądu budynku w wysokości 5 000,00 zł brutto za każdy przypadek,
 - c) opóźnień w oddaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,2 % kwoty łącznego wynagrodzenia brutto określonego w § 3 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia,
 - d) opóźnienia w usunięciu wad (stwierdzonych przy odbiorze) w wysokości 0,2 % kwoty łącznego wynagrodzenia brutto określonego w § 3 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia,
3. Zapłata kar umownych nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku realizacji umowy. Brak zapłaty kar umownych upoważnia Zamawiającego do potrącenia ich z należności przysługujących Wykonawcy od Zamawiającego, bez osobnego wezwania. Do skutków powyższego potrącenia w powyższym zakresie stosuje się zasady obowiązujące w Kodeksie cywilnym.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
5. Kary umowne podlegają sumowaniu.

§ 7 Odstąpienie

1. Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o zaistnieniu istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy lub dalsze wykonywanie umowy może zagrozić istotnemu interesowi bezpieczeństwa państwa lub bezpieczeństwu publicznemu.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy.
3. Odstąpienie od umowy dla swej ważności i skuteczności wymaga zachowania formy pisemnej.

§ 8 Dane osobowe

1. Dane osobowe przedstawicieli Stron niniejszej umowy oraz służbowe dane kontaktowe osób wyznaczonych przez Strony do realizacji umowy są wzajemnie udostępniane przez Strony, które stają się odrębnymi administratorami tych danych osobowych, w rozumieniu przepisów o ochronie danych osobowych i przetwarzają je zgodnie z nimi, we własnych celach związanych z realizacją niniejszej umowy
2. Wykonawca oświadcza, że osobom wymienionym w ust. 1 umożliwia zapoznanie się i dostęp do informacji dotyczących przetwarzania ich danych osobowych przez Zamawiającego na potrzeby realizacji niniejszej umowy.

§ 9 Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiary składane w związku z realizacją niniejszej umowy wymagają, pod rygorem nieważności, formy pisemnej albo formy elektronicznej w rozumieniu art. 78¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny.
2. Ewentualne spory powstałe w związku z zawarciem i wykonywaniem niniejszej umowy, Strony będą starały się rozstrzygnąć polubownie.
3. W przypadku braku porozumienia spór zostanie poddany pod rozstrzygnięcie właściwego sądu powszechnego ze względu na siedzibę Zamawiającego.
4. Strony wyrażają zgodę na udostępnienie niniejszej umowy, w tym załączników, w trybie dostępu do informacji publicznej uregulowanym przepisami szczególnymi.
5. Wykonawca potwierdza, że wszystkie dane zawarte w umowie dotyczące Wykonawcy oraz osób działających w imieniu Wykonawcy są zgodne z rzeczywistym stanem prawnym.
6. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden egzemplarz dla Wykonawcy i jeden egzemplarz dla Zamawiającego, chyba że umowę zawarto wyłącznie w formie elektronicznej.
7. Strona [MZBM] zobowiązuje się do zapewnienia dostępności cyfrowej i architektonicznej zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami oraz z deklaracją dostępności strony internetowej [<https://www.mzbm.com.pl>] dostępną pod adresem https://www.mzbm.com.pl/files/deklaracja_dostepnosci.html
8. Wykonawca przyjmuje do wiadomości, że Zamawiający jest jednostką organizacyjną działającą w imieniu Dąbrowy Górniczej- Miasta na prawach Powiatu i w związku z tym ma obowiązek stosować się do wymogów określonych w art. 34a, 34b, 34d ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych oraz Rozporządzenia Ministra Finansów i Gospodarki z 30.03.2026 r. w sprawie Centralnego Rejestru Umów Jednostek Sektora Finansów Publicznych, a co za tym idzie ciążą na nim obowiązki związane z odpowiednim upublicznieniem treści objętych niniejszą umową.
9. Integralną część niniejszej umowy stanowią następujące załączniki:
Załącznik nr 1 – [Oferta];
Załącznik nr 1a - [Formularz cenowy z listą obiektów];

Zamawiający

Wykonawca

D Y R E K T O R

Piotr Jędrusik

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Magdalena Szymańska

Zastępca Dyrektora

Joanna Krampus
Inspektor Nadzoru

MZBM w Dąbrowie Górniczej

Sławomir Kubik
Upr. konstrukcyjno-budowlane nr 854/94

Kierownik Zespołu
ds. Zamówień Publicznych i Umów

Marta Bajer

Kierownik Działu
Techniczno-Inwestycyjnego

Joanna Łopatka

RADCA PRAWNY

Strona 6 z 6

Andrzej Wołowicz