

UMOWA NR..... /EET/...../.....

zawarta dnia ..... w Koszalinie

zawarta pomiędzy **Gminą Miasto Koszalin** ul. Rynek Staromiejski 6-7, 75-007 Koszalin, NIP 6692385366 - **Zarząd Budynków Mieszkalnych** z siedzibą w Koszalinie ul. Połczyńska 24 75-815 Koszalin, reprezentowaną przez:

..... - ..... Zarządu Budynków Mieszkalnych działającego na podstawie Pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Koszalina zwany dalej **Zamawiającym**,

a

....., reprezentowanym przez: .....

zwanym dalej **Wykonawcą**.

§ 1

Przedmiot Umowy

1. Zamawiający zleca, a **Wykonawca zobowiązuje się do wykonania**, wg wymagań art. 62 ust. 1, pkt 1 a,b Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t. j. Dz. U. z 2025 roku poz. 418 ze zmianami) i aktami wykonawczymi do ustawy, **okresowego przeglądu stanu technicznego budynków wymienionych w załączniku nr 1 do niniejszej umowy, w zakresie:**
  - a) **Przeprowadzenia kontroli staniu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu** (raz w roku):
    - badanie elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
    - sprawdzenie stanu konstrukcji,
    - badanie stanu elewacji,
    - przegląd pomieszczeń obiektu.
  - b) **przeprowadzenia kontroli instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska** (raz w roku):
    - badanie stanu technicznego urządzeń służących gromadzeniu i utylizacji odpadów stałych typu śmietniki, wiaty śmietnikowe,
    - badanie stanu technicznego urządzeń służących gromadzeniu, odprowadzeniu ścieków bytowych oraz kanalizacji deszczowej,
    - oględziny innych urządzeń sanitarnych (instalacja wodno-kanalizacyjna, c.o. i inne).
2. Załącznik nr 1 do Umowy stanowi jednocześnie harmonogram przeglądów przewodów kominowych w budynkach.
3. Wykonawca oświadcza, że dysponuje odpowiednim zapleczem technicznym i osobowym oraz wiedzą, które gwarantują wykonanie Umowy w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie.
4. Zamawiający wyznacza do współpracy (w tym do składania oświadczeń woli) z Wykonawcą Kierownika Działu Eksploatacyjno-Technicznego (EET), który jest upoważniony do wskazania pracownika odpowiedzialnego za bezpośredni kontakt z Wykonawcą.
5. Wykonawca wyznaczy na piśmie do współpracy (w tym do podpisywania protokołów odbioru i składania oświadczeń woli) z Zamawiającym osobę, która jest upoważniona do wskazania na piśmie pracownika odpowiedzialnego za bezpośredni kontakt z Zamawiającym.
6. Zamawiający zastrzega sobie możliwość zmniejszenia zakresu rzeczowego Umowy w przypadku wyłączenia budynków z użytkowania z uwagi na brak ekonomicznego uzasadnienia ich remontu, bądź zmiany Zarządcy, o czym Wykonawca zostanie poinformowany i na co wyraża zgodę.
7. Zamawiający zastrzega sobie możliwość zwiększenia zakresu rzeczowego Umowy w przypadku przejścia w zarząd (administrowanie) nowych nieruchomości, o czym Wykonawca zostanie poinformowany i na co wyraża zgodę.

§ 2

Obowiązki Wykonawcy

1. Wykonawca zobowiązany jest do przestrzegania obowiązujących przepisów i norm technicznych

dotyczących budynków oraz przepisów BHP.

2. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot Umowy w sposób jak najmniej uciążliwy dla użytkowników lokali w budynkach.
3. Z wykonanych czynności, wskazanych w § 1 ust. 1, Wykonawca sporządzi i przekaże Zamawiającemu indywidualnie dla każdego budynku „Protokół z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku” wg **załącznika nr 3** do Umowy lub inny zgodny z wymogami aktualnych norm i przepisów, po dokonaniu uzgodnień i akceptacji przez inspektora nadzoru, wyznaczonego w umowie do koordynowania prac objętych przedmiotem umowy ze strony Zamawiającego, przed przystąpieniem do przeglądów budynków.
4. Wykonawca przy oględzinach nieruchomości sporządzi protokół kontroli rocznej w którym przedstawi:
  - a) dane adresowe nieruchomości, dane zarządcy nieruchomości, dane osoby przeprowadzającej przegląd,
  - b) informację o wynikach przeglądu – opis stanu faktycznego stwierdzonego w wyniku przeprowadzonego przeglądu, oraz wskaże zalecenia co do sposobu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości,
  - c) potwierdzenie wykonania zaleceń zawartych w protokole z ostatniego przeglądu, jeśli były takie wpisane,
  - d) dołączy dokumentację fotograficzną wykonaną w trakcie przeglądu (**min 24 zdjęć na budynek obejmującą elementy konstrukcyjne budynku, elewacje, schody, dach i inne elem. budynku**)
  - e) w przypadku stwierdzenia przez Wykonawcę zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia z uwagi na zły stan techniczny budynku, Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie przekazać tą informację Zamawiającemu.
  - f) w **załączniku nr 2** do umowy należy wpisać wszystkie nieprawidłowości z określeniem miejsca, rodzaju i wielkości występowania zagrożenia z jednoczesnym zaznaczeniem tego faktu na dokumentacji fotograficznej.
5. Oryginały w/w protokołów za zrealizowane w danym miesiącu przeglądy Wykonawca przekaże Zamawiającemu nie później niż do 7 - go dnia następnego miesiąca – w formie papierowej i elektronicznej na przenośnym nośniku danych typu pendrive.
  - format przekazywanych plików to: **każdy protokół w \*.pdf z podpisem oraz .doc lub .odt**
  - nazewnictwo folderów : wg wykazu z załącznika nr 1 w formie:

**nazwa ulicy\_numer budynku**
  - nazewnictwo plików : wg wykazu z załącznika nr 1 w formie:

**Protokół roczny budowlany 2026\_nazwa ulicy\_numer budynku**  
(w nazwach plików nie używać polskich znaków diakrytycznych)
6. Protokół bezusterkowy podpisany przez Zamawiającego stanowi podstawę do wystawienia przez Wykonawcę faktury VAT za należyte wykonanie Przedmiotu Umowy.
7. W przypadku stwierdzenia przez Wykonawcę zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia z uwagi na zły stan techniczny budynku, Wykonawca zobowiązany jest do złożenia pisemnej informacji Zamawiającemu w tej sprawie.
8. Do protokołu z czynności kontroli (przeglądu) o którym mowa w § 1 ust. 1, Wykonawca dołączy kserokopie, potwierdzone za zgodność z oryginałem, ważnych uprawnień, decyzji, zaświadczeń oraz innych dokumentów niezbędnych do wykonania tych czynności.

### § 3

#### Obowiązki Zamawiającego

1. Zamawiający zapewni Wykonawcy swobodny dostęp do budynków objętych przeglądem.
2. Brak dostępu do budynków, w uzgodnionym przez Strony terminie, Wykonawca zobowiązany jest zgłaszać niezwłocznie Zamawiającemu.

### § 4

#### Odpowiedzialność Wykonawcy za szkody

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Przedmiotu Umowy, za wszelkie szkody wyrządzone Zamawiającemu, w związku z wykonaniem Przedmiotu Umowy.

2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich za szkody wyrządzone wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania Przedmiotu Umowy.

## § 5

### Wynagrodzenie

1. Za należyte i terminowe wykonanie Przedmiotu Umowy, Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie w kwocie:  
.....**złoty netto za 1 budynek** (słownie: .....złoty 00/100) plus podatek VAT w wysokości aktualnie obowiązującej stawki. .... **zł brutto** (słownie: ..... zł brutto)
2. Łączne wynagrodzenie umowne stanowiące sumę wynagrodzeń za poszczególne budynki, nie może przekroczyć kwoty:  
.....**złoty netto** (słownie: .....zł 00/100) plus podatek VAT w wysokości aktualnie obowiązującej stawki. .... **zł brutto** (słownie: ..... zł brutto)
3. Całkowita wartość wynagrodzenia umownego może zostać zmniejszona z przyczyn wynikających z potrzeb Zamawiającego, w szczególności ze zmniejszającego się w trakcie realizacji zasobu mieszkaniowego zarządzanego przez Zarząd Budynków Mieszkalnych, o czym Wykonawca został poinformowany i na co wyraża zgodę.
4. Wykonawca rozliczy usługi zrealizowane w danym miesiącu i wystawi fakturę VAT wraz z dołączonym rozliczeniem, tj. wykazem budynków oraz odpowiadającemu za każdy budynek wynagrodzeniu określoneemu zgodnie z ust. 1, zgodnie z harmonogramem wskazanym w § 1, ust. 2, po zakończeniu każdego ze wskazanych w tych ustępach etapów. Podstawą wystawienia faktur VAT jest przedłożenie przez Wykonawcę kompletu dokumentów wskazanych w § 2, ust. 5 oraz odbiór usług przez Zamawiającego.
5. Wykonawca doręczy Zamawiającemu faktury VAT w terminie do 30 dni od dnia odbioru usług.
6. Strony wskazują następujące dane/informacje na potrzeby wystawienia faktur:
  - 1) W przypadku, gdy faktura będzie wystawiana i dostarczana w sposób określony w § 5 ust. 7 pkt 1) Wykonawca wystawi faktury wskazując, że dokument dotyczy jednostki samorządu terytorialnego:  
Status nabywcy (Podmiot2): Jednostka samorządu terytorialnego  
NIP 669 23 85 366 Gmina Miasto Koszalin Rynek Staromiejski 6-7 75-007 Koszalin  
Odbiorca (Podmiot3) Rola 8: „ JST- odbiorca” NIP 669 050 43 35 Zarząd Budynków Mieszkalnych ul. Połczyńska 24 75-815 Koszalin
  - 2) W przypadku, gdy faktura będzie wystawiana i dostarczana w sposób określony w § 5 ust. 7 pkt 2) lub 3) Wykonawca wystawi faktury wskazując dane:  
Nabywca: Gmina Miasto Koszalin ul. Rynek Staromiejski 6 – 7, 75-007 Koszalin, NIP: 6692385366  
Odbiorca: Zarząd Budynków Mieszkalnych ul. Połczyńska 24, 75-815 Koszalin
  - 3) Wykonawca: jak w Umowie.
7. Miejsce, forma i sposób dostarczenia faktur:
  - 1) forma ustrukturyzowana: Krajowy System e-faktur
  - 2) forma papierowa: Zarząd Budynków Mieszkalnych ul. Połczyńska 24 75-815 Koszalin,
  - 3) forma elektroniczna: Zamawiający umożliwi wykonawcy zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 9 listopada 2018 r. o elektronicznym fakturowaniu w zamówieniach publicznych, koncesjach na roboty budowlane lub usługi oraz partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U.2020 poz. 1666), przesłanie ustrukturyzowanych faktur elektronicznych, oraz innych ustrukturyzowanych dokumentów elektronicznych. PLATFORMA ELEKTRONICZNEGO FAKTUROWANIA stosowana przez Zamawiającego: brokerinfinite.efaktura.gov.pl.
8. W przypadku awarii systemu KSEF, niedostępności całkowitej lub konieczności stosowania trybu offline<sup>24</sup>, każda ze stron umowy podejmie działania zgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz wygeneruje dokumenty zgodnie z procedurami awaryjnymi. Wykonawca jest zobowiązany do niezwłocznego przekazania Zamawiającemu informacji o zajściu tego rodzaju zdarzeń. Zamawiający wskazuje adres e-Doręczeń: AE:PL-32082-79752-UCUJG-14 jako dedykowany kanał komunikacji do przekazywania informacji o ww. awariach systemu i do odbioru faktur w trybach szczególnych dla Gminy Miasto Koszalin Zarządu Budynków Mieszkalnych w Koszalinie.
9. Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie w terminie 21 dni od dnia doręczenia należycie

sporządzonych faktur. Za datę doręczenia rozumieć należy:

- 1) W przypadku wystawiania i przekazywania faktur z sposób określony w § 5 ust. 7 pkt 1) umowy za datę doręczenia tej faktury uznaje się datę przydzielenia numeru identyfikującego fakturę w Krajowym Systemie e-Faktur. Data ta jest wiążąca dla terminów płatności i odliczenia VAT.
  - 2) W przypadku wystawiania i przekazywania faktur z sposób określony w § 5 ust. 7 pkt 2) umowy za datę doręczenia tej faktury uznaje się datę jej faktycznego otrzymania przez Zamawiającego. Data ta jest wiążąca dla terminów płatności i odliczenia VAT.
  - 3) W przypadku wystawiania i przekazywania faktur z sposób określony w § 5 ust. 7 pkt 3) umowy za datę doręczenia tej faktury uznaje się datę jej faktycznego otrzymania przez Zamawiającego. Data ta jest wiążąca dla terminów płatności i odliczenia VAT.
10. 1. Strony ustalają, że ewentualne załączniki do faktur przekazywane będą:
- 1) w formie dokumentów elektronicznych: na przenośnym nośniku danych typu pendrive.
  - 2) w formie papierowej: Zarząd Budynków Mieszkalnych ul. Połczyńska 24 75-815 Koszalin.
2. Dokumenty dodatkowe stanowiące załączniki do faktur wystawianych i dostarczanych zgodnie z zasadami opisanymi w § 5 ust. 7 pkt 1) muszą zawierać informację o numerze faktury, której dotyczą i jej numerze nadanym przez Krajowy System e-Faktur.

## § 6

### Kary umowne

1. **Zamawiający** zapłaci **Wykonawcy** kary umowne:
  - a) za odstąpienie od Umowy, z przyczyn zawnionych przez Zamawiającego w wysokości 10 % wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 5 ust. 2.
2. **Wykonawca** zapłaci **Zamawiającemu** kary umowne:
  - a) za odstąpienie od Umowy, z przyczyn niezależnych od **Zamawiającego** w wysokości 10 % wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 5 ust. 2.
  - b) za każde nieuzasadnione opóźnienie w wykonaniu Przedmiotu Umowy – w kwocie 30,00 złotych (trzydzieści złotych 00/100) za każdy dzień opóźnienia.
3. Łączna wysokość kar umownych, z wyłączeniem kar za odstąpienie od Umowy, nie może być wyższa od kwoty stanowiącej 20 % łącznego wynagrodzenia umownego brutto, przy czym Strony zachowują prawo do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo do potrącenia naliczonych kar umownych z faktur wystawionych przez Wykonawcę, na co Wykonawca wyraża zgodę.
5. Strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

## § 7

### Odstąpienie od Umowy

1. Zamawiający może od Umowy odstąpić z przyczyn zależnych od Wykonawcy, w szczególności w przypadku:
  - 1) stwierdzenia niewykonania lub nienależytego wykonania Przedmiotu Umowy przez Wykonawcę,
  - 2) uzasadnionych skarg użytkowników lokali na jakość wykonywanych czynności i nieuzasadnioną uciążliwość wykonawstwa – w odniesieniu do trzech dowolnych budynków,
  - 3) wyrządzenia przez Wykonawcę szkody w mieniu Zamawiającego lub osób trzecich, narażenia zdrowia bądź życia ludzkiego w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonania Przedmiotu Umowy,
  - 4) stwierdzenia przez Zamawiającego w toku wykonywania Przedmiotu Umowy, iż Wykonawca jest w zwłoce z rozpoczęciem lub wykonaniem Przedmiotu Umowy tak dalece, że nie jest prawdopodobne, aby zdołał wykonać go w uzgodnionym terminie, w terminie 1 miesiąca od dnia powzięcia informacji przez Zamawiającego o przyczynach uzasadniających to odstąpienie.
2. Wykonawca może od Umowy odstąpić z przyczyn zależnych od Zamawiającego w przypadku uniemożliwienia lub istotnego utrudnienia w wykonywaniu Przedmiotu Umowy przez Zamawiającego

w terminie jednego miesiąca od dnia powzięcia informacji przez Wykonawcę o przyczynach uzasadniających to odstąpienie.

## § 8

### Wypowiedzenie Umowy

Każda ze stron może wypowiedzieć Umowę w terminie przez siebie wskazanym:

1. Zamawiający – w przypadku zaistnienia okoliczności od Zamawiającego niezależnych, czyniących dlań Umowę bezprzedmiotową bądź okoliczności powodujących, że wykonanie Przedmiotu Umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w dniu jej zawarcia.
2. Wykonawca – w przypadku co najmniej dwumiesięcznej zwłoki Zamawiającego w zapłacie wynagrodzenia.

## § 9

### Postanowienia końcowe

1. Umowę zawarto na czas oznaczony, tj **od dnia podpisania Umowy do dnia .....** r.
2. Strony są zobowiązane do informowania się o wszelkich zmianach danych teleadresowych wymienionych w Umowie. W przypadku braku zawiadomienia o zmianie danych, pisma wysłane na dotychczasowe adresy uważa się za skutecznie doręczone.
  - 1) Adresy Zamawiającego do korespondencji:  
**Zarząd Budynków Mieszkalnych, 75-815 Koszalin, ul Połczyńska 24**  
**e-mail: zbm@zbm.koszalin.pl**  
**e-doręczenia AE:PL-32082-79752-UCUJG-14**
3. W sprawach nieuregulowanych w Umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Wszelkie spory wynikające z Umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY

.....

.....

Załączniki:

- Załącznik nr 1 - wykaz budynków
- Załącznik nr 2 – Zalecenia pokontrolne
- Załącznik nr 3 – Wzór Protokołu z rocznej kontroli
- Załącznik nr 4 – Szczegółowy zakres
- Załącznik nr 5 – KSeF