

Wzór umowy Nr/2026

z dnia r. zawarta w Kielcach pomiędzy:

Gminą Kielce
ul. Rynek 1
25-303 Kielce
NIP: 657-26-17-325

działającą poprzez:

Miejski Zarząd Budynków w Kielcach
25-004 Kielce, ul. Paderewskiego 20

zwaną dalej „Zamawiającym”, którego reprezentuje:

Dyrektor - Ewelina Jastrzębska

a

.....

.....

zwanym dalej „Wykonawcą”, którego reprezentuje:

.....

dalej łącznie zwanych „Stronami”, zaś każda z osobna - „Stroną”,
o następującej treści:

§ 1.

Niniejsza umowa (dalej jako „Umowa”) realizowana jest poniżej progu stosowania ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. 2024 r. poz. 1320 ze zm.), gdzie Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania zadanie pn.:

„Kompleksowa termomodernizacja budynków wraz z wymianą instalacji wewnętrznych oraz zastosowaniem odnawialnych źródeł energii – wykonanie audytu energetycznego oraz dokumentacji projektowej, ul. Słoneczna 21, Kielce”

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie audytu energetycznego dla budynku mieszkalnego przy ul. Słonecznej 21 w Kielcach w celu określenia optymalnych działań modernizacyjnych (termomodernizacja, wymiana źródła ciepła, OZE). oraz opracowanie dokumentacji projektowej (budowlano-wykonawczej) dla wybranego w audycie i zaakceptowanego przez Zamawiającego wariantu modernizacji.

Szczegółowy zakres prac:

1. Etap I: Audyt Energetyczny

- a. Przeprowadzenie wizji lokalnej.
- b. Analiza stanu technicznego budynku (przegrody, instalacje).
- c. Opracowanie co najmniej 3 wariantów modernizacji.
- d. Wskazanie wariantu optymalnego (najbardziej optymalnego).
- e. Dokumentacja zgodna z wymogami [np. wytycznych UE]
- f. Do audytu należy wykonać Świadectwo charakterystyki energetycznej.

2. Etap II: Dokumentacja Projektowa

- a. Sporządzenie projektu budowlano-wykonawczego dla wybranego wariantu (branża budowlana/installacyjna)
- b. Uzyskanie niezbędnych uzgodnień i pozwoleń (jeśli wymagane).
- c. Sporządzenie przedmiaru robót i kosztorysu inwestorskiego.

Dokumentacja będzie zawierać:

- Świadectwo charakterystyki energetycznej i audyt energetyczny - 3 egz. + wersja elektroniczna pdf;
- Projekt budowlano-wykonawczy - 5 egz. + wersja elektroniczna pdf, dwg;
- Obliczenia zapotrzebowania mocy cieplnej budynku po termomodernizacji - 3 egz. + wersja elektroniczna pdf;
- Specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót - 5 egz. + wersja elektroniczna pdf;
- Kosztorys inwestorski - 2 egz. + wersja elektroniczna ath, pdf;
- Przedmiar robót - 5 egz. + wersja elektroniczna ath, pdf

Opracowanie projektowe winno być sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami i musi uzyskać akceptację Inwestora.

Dokumentacja winna być wykonana zgodnie z Prawem budowlanym i Prawem zamówień publicznych.

§ 2.

Wynagrodzenie umowne za realizację przedmiotu zamówienia określonego niniejszą umową ustala się:

Cena brutto: zł (słownie:/100 złotych)

w tym:

- **kwota netto** = zł
- **VAT 23 %** = Zł

- w tym za etap 1: Cena brutto: zł

- Cena netto = zł
- VAT 23 % = Zł

- w tym za etap 2: Cena brutto: zł

- Cena netto = zł
- VAT 23 % = Zł

§ 3

1. W wynagrodzeniu o charakterze ryczałtowym zostały uwzględnione koszty wykonania wszelkich czynności Wykonawcy niezbędnych do wykonania przedmiotu Umowy oraz wszelkich czynności określonych w Umowie oraz opracowania lub pozyskania wszelkich ekspertyz, warunków technicznych, opinii, badań, uzgodnień, konsultacji, zgód, pozwoleń, zezwoleń, procedur i decyzji administracyjnych i innych materiałów oraz danych wyjściowych do projektowania niezbędnych dla prawidłowego wykonania przedmiotu Umowy - choćby niewymienionych wprost w Umowie.
2. Wykonawca jest zobowiązany wykonać wszystkie czynności niezbędne do prawidłowego zrealizowania przedmiotu zamówienia.
3. Wykonawca oświadcza, że przed podpisaniem niniejszej Umowy zapoznał się z dokumentami związanymi z wykonaniem niniejszej Umowy.

4. Wszelkie opłaty i koszty wynikające z powyższych obowiązków poniesie Wykonawca.
5. Wszelkie materiały i dokumenty niezbędne do opracowania dokumentacji projektowej Wykonawca Projektu uzyska własnym staraniem i na własny koszt, działając na podstawie udzielonego przez Zamawiającego odpowiedniego pełnomocnictwa.
6. Wynagrodzenie określone w § 2 obejmuje wynagrodzenie za przeniesienie praw, o których mowa w § 7 pkt. 2 i pkt.3.
7. Zamawiający jest płatnikiem podatku VAT, posiadającym NIP 6572617325
8. Wykonawca jest/ nie jest* płatnikiem podatku VAT, posiadającym NIP

§ 4

Zamówienie zostanie zrealizowane najpóźniej:

- etap 1 tj. Audyt energetyczny do **dnia 15 kwietnia 2026r.**
- etap 2 tj. Dokumentacja projektowa do **dnia 15 lipca 2026r.**

§ 5

1. Wykonawca będzie realizował przedmiot umowy zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i obowiązującymi przepisami oraz poprzez osoby posiadające odpowiednie przygotowanie zawodowe, doświadczenie i kwalifikacje.
2. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy z należytą starannością i zgodnie z jej treścią oraz z wolą stron, z uwzględnieniem zawodowego charakteru swojej działalności, a także z zasadami współczesnej wiedzy technicznej oraz obowiązującymi przepisami prawa.
3. Zamawiający zobowiązuje się do udostępniania Wykonawcy budynku, który dotyczy opracowania w zakresie niezbędnym do realizacji przedmiotu Umowy oraz posiadanej dokumentacji technicznych dotyczących nieruchomości.
4. Dokumentacja projektowa zostanie wykonana w sposób umożliwiający Zamawiającemu sporządzenie opisu przedmiotu zamówienia w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego.
5. Strony ustalają konieczność udzielania wzajemnych wyjaśnień przy realizacji przedmiotu Umowy.
6. Miejsca po wykonanych ewentualnych odkrywkach zewnętrznych i wewnętrznych w ramach realizacji audytu energetycznego, muszą być przywrócone przez Wykonawcę do stanu pierwotnego w ramach ustalonego Umową wynagrodzenia.

§ 6

1. Wykonawca przy realizacji przedmiotu zamówienia będzie posługiwał się wiedzą techniczną, aktualnie obowiązującym przepisami oraz metodologiami audytowymi opisanymi w:
 - a) rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 17 marca 2009 r. w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego (Dz. U. Nr 43 poz. 346 ze zm.),
 - b) rozporządzeniu Ministra Energii z dnia 5 października 2017 r. w sprawie szczegółowego zakresu i sposobu sporządzania audytu efektywności

- energetycznej oraz metod obliczania oszczędności energii (Dz. U. z 2023r. poz. 1220),
- c) ustawie z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2024 poz. 101),
 - d) ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (Dz.U. 2025 r. poz.711 ze zm.),
 - e) ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. 2024 r. poz. 266 ze zm.),
 - f) ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 22 ze zm.),
 - g) rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 17 marca 2009 r. w sprawie szczegółowego sposobu weryfikacji audytu energetycznego i części audytu remontowego oraz szczegółowych warunków, jakie powinny spełniać podmioty, którym Bank Gospodarstwa Krajowego może zlecać wykonanie weryfikacji audytów (Dz. U. Nr 43 poz. 347 ze zm.),
 - h) rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015 r., w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz. U. z 2015 r. poz. 376 ze zm.),
 - i) rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 poz. 1225 z późn. zm.),
 - j) wymogami ustawy Prawo budowlane z dnia z dnia 7 lipca 1994 r. (tj. z dnia 7 lipca 2020 r. (Dz.U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.) i przepisami wykonawczymi
 - k) wymogami wynikającymi z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. 2021, poz. 2454 z późn. zm.),
 - l) wymogami ustawy Prawo zamówień publicznych, w tym, z art. 99, art.101 i art.102 i art. 103 (Dz. U. 2024 poz. 1320 z późn.zm.) (bez wskazania znaków towarowych, patentów lub pochodzenia),
 - m) zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej,
 - n) obowiązującymi normami, sztuką budowlaną, przepisami BHP i ppoż.

2. Jeżeli w opracowaniu materiałów Wykonawca korzysta z pomocy innych projektantów obowiązkiem Wykonawcy jest, aby wszystkie materiały zostały skoordynowane przez głównego projektanta, który odpowiada za całość opracowania.

§ 7

Koordynatorem, realizacji robót objętych przedmiotem Umowy sprawować będzie, wyznaczonym przez Zamawiającego:
Pani Magdalena Skuza

§ 8

1. Dokumentacja, stanowiąca przedmiot Umowy, będzie zaopatrzona w pisemne oświadczenie, że jest wykonana zgodnie z Umową, obowiązującymi przepisami, i że zostaje wydana w stanie zupełnym (kompletnym) z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.
2. Wykonawca oświadcza, że przysługują mu autorskie prawa majątkowe do opracowania.
3. Z chwilą przekazania Zamawiającemu opracowania przechodzą na niego na własność wszystkie egzemplarze opracowania, nośniki na których dokumentacja

ta została utrwalona oraz całość autorskich praw majątkowych do opracowania

§ 9

1. Miejszem przekazania przedmiotu Umowy jest siedziba Zamawiającego.
2. Dokumentem potwierdzającym przyjęcie przez Zamawiającego wykonanej dokumentacji jest protokół zdawczo-odbiorczy.
3. Zamawiający dokonując odbioru dokumentacji, jak i po jej odbiorze, nie jest obowiązany dokonywać sprawdzenia jej jakości, co nie zwalnia Wykonawcy od odpowiedzialności za jakość dokumentacji oraz jej kompletności pod względem celu, któremu ma służyć oraz nie ogranicza w niczym praw Zamawiającego do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych wobec Wykonawcy z tytułu zaistnienia wad.
4. W przypadku stwierdzenia w trakcie odbiorów i po odbiorach wadliwości wykonanej pracy Zamawiający powiadamia o tej wadliwości Wykonawcę w terminie 14 dni od daty ujawnienia wady lub zgłoszenia uwagi.
5. Ujawnione wady i zgłoszone uwagi Wykonawca usunie (uwzględni) w terminie do 14 dni od powiadomienia przez Zamawiającego.
6. Po uwzględnieniu uwag i usunięciu wad, o których mowa w ust. 4, ewentualnie przy braku zastrzeżeń, zostanie podpisany przez upoważnionych przedstawicieli obu stron protokół odbioru.
7. Do protokołu odbioru Wykonawca dołączy oświadczenie, że wykonane opracowanie nie narusza praw osób trzecich, a w szczególności praw autorskich.

§ 10

1. Wykonawca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Zamawiającego kar umownych w następujących przypadkach:
 - a) za niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu Umowy lub jego części w wysokości 10% całkowitego wynagrodzenia brutto określonego w § 2;
 - b) za odstąpienie/wypowiedzenie/rozwiązanie Umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wysokości 10% całkowitego wynagrodzenia brutto określonego w § 2;
 - c) za odstąpienie / wypowiedzenie / rozwiązanie Umowy przez Wykonawcę z przyczyn leżących po jego stronie, w wysokości 10% całkowitego wynagrodzenia brutto określonego w § 2;
 - d) za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu Umowy, w terminie o którym mowa w § 4 w wysokości 100 zł kwoty brutto za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia.
2. Zamawiającemu przysługuje uprawnienie do dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego kary umowne, o których mowa w ust. 1.
3. Zamawiający zastrzega sobie możliwość, a Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych z wynagrodzenia Wykonawcy bez konieczności odrębnego wzywania Wykonawcy do ich zapłaty. Potrącenia dokonuje się przez złożenie oświadczenia skierowanego do Strony. Potrącenia można dokonać również wówczas, gdy co najmniej jedna z wierzytelności jest wymagalna lub obydwie są wymagalne.
4. Zapłata kar umownych wynikających z realizacji postanowień Umowy z zastrzeżeniem ust. 1 pkt b i c mniejszego paragrafu, nie zwalnia wykonawcy od wykonania przedmiotu Umowy.
5. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za złożenie niezgodnych z prawdą oświadczeń, o których mowa w § 8 ust. 2, oraz § 9 ust. 7 Umowy, a w szczególności za poniesione przez Zamawiającego szkody w związku z

naruszeniem praw, w tym praw autorskich przysługujących osobom trzecim, jeżeli okazałoby się, że autorskie prawa majątkowe do opracowania przysługują w całości osobie trzeciej albo przysługują poza Wykonawcą także osobie trzeciej.

6. W razie wystąpienia przez osoby trzecie przeciwko Zmawiającemu z roszczeniami z powodu naruszenia praw własności intelektualnej, w tym w zakresie autorskich praw majątkowych, Wykonawca podejmie wszelkie kroki niezbędne do obrony przed tymi roszczeniami, a w przypadku, gdy wskutek wystąpienia z takimi roszczeniami Zamawiający lub osoby trzecie, którym Zmawiający udzielił prawa do korzystania z opracowania, będą musiały zaniechać korzystania z opracowania w całości lub w części lub wydane zostanie orzeczenie zobowiązujące do zapłaty z jakiegokolwiek tytułu na rzecz osób trzecich, Wykonawca naprawi wszelkie szkody wynikające z roszczeń osób trzecich, w tym zwróci koszty i wydatki poniesione w związku z tymi roszczeniami.

§ 11

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy w całości lub w części z powodu, w szczególności gdy:
 - a) Wykonawca nie wykonuje przedmiotu umowy zgodnie z Umową lub też nienależyście wykonuje swoje zobowiązania umowne, a w szczególności nie dotrzymuje standardów jakościowych usług lub nie przestrzega obowiązujących przepisów.
 - b) Wykonawca opóźnia się w wykonaniu przedmiotu Umowy, co najmniej 7 dni licząc od terminu na wykonanie przedmiotu Umowy.
 - c) Wykonawca wykonuje umowę w sposób wadliwy lub niezgodny z Umową lub Wykonawca nie realizuje przedmiotu Umowy zgodnie z jej postanowieniami lub zaniedbuje zobowiązania umowne. Wykonawca nie usuwa w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie wady w wykonaniu przedmiotu Umowy,
2. Prawo odstąpienia, o którym mowa w ust. 1, przysługuje Zamawiającemu w terminie 7 dni od dnia powzięcia wiadomości o okolicznościach określonych w ust. 1.
3. Zamawiający może odstąpić od Umowy, jeżeli wystąpi istotna zmiana okoliczności powodująca, że wykonanie Umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy, w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach. W takim wypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części Umowy.
4. Odstąpienie od Umowy musi nastąpić w formie pisemnej i powinno zawierać uzasadnienie.

§ 12

1. Zapłata wynagrodzenia za przedmiot umowy dokonana zostanie po jego wykonaniu i odbiorze przez Zamawiającego, na warunkach, o których mowa w § 8 i § 9 Umowy.
2. Strony ustalają, że płatność wynagrodzenia Wykonawcy nastąpi w terminie 30 dni na numer rachunku, licząc od daty doręczenia faktury - sprawdzonej i podpisanej przez koordynatora, wraz z protokołem zdawczo-odbiorczym zlecanej dokumentacji.
3. Dopuszcza się fakturowanie częściowe. Fakturę częściową można wystawić po wykonaniu 1 etapu prac tj. audytu energetycznego.

4. Do dnia objęcia Wykonawcy obowiązkiem wystawiania faktur ustrukturyzowanych w KSeF, faktury z tytułu wynagrodzenia za świadczone usługi, o których mowa w niniejszej umowie należy wystawić na następujące dane :

Nabywca: Gmina Kielce
ul. Rynek 1
25-303 Kielce
NIP 6572617325

Odbiorca: Miejski Zarząd Budynków w Kielcach, 25-004 Kielce,
ul. Paderewskiego 20.

5. Począwszy od dnia objęcia Wykonawcy obowiązkiem wystawiania faktur ustrukturyzowanych w KSeF, Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty kwoty wynikającej z prawidłowo wystawionej przez Wykonawcę faktury VAT, z zastrzeżeniem ust.8.
6. Fakturę uznaje się za prawidłowo wystawioną, gdy zawiera wszystkie niżej wymienione dane:

(Podmiot2) Gmina Kielce 25-303 Kielce, ul. Rynek 1 NIP: 6572617325
ze wskazaniem danych odbiorcy Rola,,8” JST - Odbiorca

(Podmiot3) Miejski Zarząd Budynków w Kielcach, 25-004 Kielce,
ul. Paderewskiego 20 NIP 9591844609

7. Fakturę, o której mowa w ust. 4 należy w formie papierowej przekazać Zamawiającemu.
8. Niezwłocznie po wystawieniu faktury w KSeF, zgodnie z ust. 5 i ust. 6, Wykonawca jest zobowiązany przesłać Zamawiającemu powiadomienie w formie elektronicznej na adres e-mail: faktury@mzb.kielce.pl.
9. Zamawiający ma prawo do potrącenia z faktur kar umownych w przypadku zaistnienia okoliczności zgodnych z § 10 niniejszej Umowy na co Wykonawca wyraża zgodę podpisem poniżej.

§ 13

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszej Umowy, wymagają aneksu sporządzonego z zachowaniem formy pisemnej - pod rygorem nieważności.
2. Umowa może ulec zmianie w przypadku zaistnienia okoliczności związanych z wystąpieniem COVID-19, które mogą wpłynąć na należyte wykonanie Umowy, na warunkach i w zakresie zgodnym z art. 15r ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacjami kryzysowymi (Dz. U. z 2020 r. poz. 764, ze zm.)

§ 14

Wykonawca wyraża zgodę na umieszczenie dokumentacji projektowej na stronie internetowej Miejskiego Zarządu Budynków w celu dokonania wyboru wykonawcy robót, będących przedmiotem tej dokumentacji, zgodnie z Prawem zamówień publicznych.

§ 15

1. Realizując przedmiot niniejszej Umowy, Wykonawca jest zobowiązany do przestrzegania przepisów dotyczących ochrony danych osobowych, w szczególności w zakresie odnoszącym się do danych osobowych pracowników Zamawiającego, w tym do przestrzegania przepisów 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. U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1), tzw. RODO.

2. Wykonawca zobowiązuje się do zachowania w tajemnicy danych osobowych, które uzyskał w ramach realizacji niniejszej Umowy.
3. Wykonawca oświadcza, że w związku ze zobowiązaniem się do zachowania w tajemnicy danych osobowych - nie będą one wykorzystywane, ujawniane, ani udostępniane - bez pisemnej zgody Zamawiającego i osoby, której dane dotyczą.
4. Wykonawca jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić Zamawiającego i osobę, której dane dotyczą, o wszystkich incydentach powodujących lub mogących powodować naruszenie danych, o których mowa w ust. 1.
5. Wykonawca po zakończeniu realizacji niniejszej Umowy, zwróci Zamawiającemu wszystkie dokumenty zawierające dane osobowe, w szczególności dotyczące pracowników Zamawiającego, a duplikaty lub kserokopie - zniszczy.

§ 16

W przypadku zaistnienia sporu, Strony zobowiązują się podjąć próby polubownego jego rozstrzygnięcia, a gdy będzie to niemożliwe - właściwy do rozstrzygania sporu będzie sąd miejscowo właściwy dla Zamawiającego.

§ 17

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej Umowy, mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (tj. z dnia 7 lipca 2020 r. (Dz.U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 18

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden - dla Wykonawcy a dwa - dla Zamawiającego.

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY