Warunki Finansowe i Podatkowe
JWW INVEST S.A.
z dnia 1 sierpnia 2025 r.

I Wynagrodzenie, fakturowanie i zapłata

1. Wynagrodzenie określone w Zamówieniu jest wynagrodzeniem netto (bez podatku VAT), uwzględniającym wszystkie koszty związane z realizacją Przedmiotu Zamówienia, w tym również te, które nie zostały szczegółowo określone, a wynikają ze stosowania przepisów prawa, ale są niezbędne do prawidłowego wykonania Przedmiotu Zamówienia, jak również wszelkie prace konieczne dla wykonania przedmiotu Umowy oraz koszty związane z ewentualnym usuwaniem wad lub usterek, w tym wad lub usterek w okresie rękojmi i gwarancji, a także koszty związane z ewentualnym usuwaniem nieprawidłowości Przedmiotu Umowy. Wynagrodzenie uwzględnia wszelkie zwykłe dla wykonywania Prac utrudnienia, w tym zakłócenia realizacji przedmiotu Umowy, okresy przestoju.
2. Wykonawca nie może żądać podwyższenia Wynagrodzenia, jeżeli wykonał jakiekolwiek prace dodatkowe bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody JWW w formie dodatkowego Zamówienia/Aneksu do Zamówienia, jak również z tytułu usunięcia nieprawidłowości w wykonaniu Przedmiotu Umowy.
3. Strony ustalają, że:
a. Wykonawca będzie wystawiał faktury za każdy przepracowany miesiąc kalendarzowy, chyba że Strony w Zamówieniu postanowią inaczej;
b. Podstawą do wystawienia faktury będzie Protokół potwierdzony pisemnie przez Przedstawiciela JWW, o ile Wykonawca wykona Przedmiot Zamówienia w sposób zgodny z Zamówieniem, jak również nie wystąpią inne okoliczności powodujące brak możliwości uznania prac za wykonane.
c. Podpisanie przez JWW Protokołu nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności za nieprawidłowości w realizacji Zamówienia i nie powoduje rozpoczęcia biegu okresu gwarancji.
d. W przypadku stwierdzenia przy podpisywaniu Protokołu jakichkolwiek nieprawidłowości, w szczególności wad lub usterek, JWW uwzględni je w Protokole, co skutkuje powstaniem po stronie Wykonawcy obowiązku ich usunięcia w technicznie uzasadnionym terminie wyznaczonym przez JWW i stanowi podstawę do wstrzymania płatności do czasu usunięcia tych nieprawidłowości.
e. Faktura Wykonawcy zostanie wystawiona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności zawierać będzie wszystkie niezbędne elementy wymagane przepisami odpowiednich ustaw podatkowych.
f. Do Wynagrodzenia każdorazowo doliczony zostanie podatek VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa – jeżeli przepisy tak stanowią, zastosowany zostanie mechanizm odwrotnego obciążenia.
g. Faktury za prace realizowane na terenie Polski, wystawiane bez doliczenia podatku VAT, winny zawierać wskazanie podstawy prawnej zwolnienia.
h. Strony ustalają, że faktury będą dokumentami generowanymi elektronicznie (nie wypisywanymi ręcznie). Wystawienie faktury niezgodnej z powyższymi zapisami jest jednoznaczne z udzieleniem JWW rabatu - 1,5% wartości faktury (brutto).
i. Do wszystkich faktur wystawionych przez Wykonawcę stosuje się poniższe wytyczne:
    - Wystawienie faktury nastąpić winno w tej samej walucie, w której została zawarta umowa.
    - Data sprzedaży winna się pokrywać z ostatnim dniem wykonywania usługi wskazanej w treści faktury, zaś data wystawienia powinna być tożsama z datą sprzedaży.
    - Kwoty wskazane na fakturze powinny odpowiadać wartości faktycznie wykonanych prac.
    - Faktura nie powinna zawierać innych błędów, widocznych bez wiedzy specjalistycznej, w tym także nieczytelnych pól.
    - Wykonawca zobowiązany jest umieścić na fakturze VAT numer Umowy, numer Zamówienia i numer Protokołu.
4. Faktury przesyłane będą drogą elektroniczną na adres faktury@jwwinvest.pl.
5. Zapłata Wynagrodzenia nastąpi na podstawie prawidłowo wystawionej faktury w terminie i na rachunek bankowy wskazany przez Wykonawcę w Umowie Ramowej. Za datę zapłaty uważa się datę obciążenia rachunku bankowego JWW.
6. W przypadku gdy Wykonawca ma status czynnego podatnika podatku od towarów i usług, zapłata wynagrodzenia nastąpi przelewem na rachunek bankowy wskazany w Umowie Ramowej, o ile rachunek ten figuruje w Wykazie Informacji o Podatnikach VAT („biała lista”). Brak rachunku w Wykazie stanowić będzie podstawę do: całkowitego wstrzymania zapłaty danej faktury do daty uwidocznienia rachunku bankowego w Wykazie, potwierdzonego ponowną weryfikacją przez JWW – przypadek ten powoduje wstrzymanie biegu terminu płatności do czasu ponownej pozytywnej weryfikacji rachunku bankowego w Wykazie przez JWW.
7. Wykonawca niniejszym wyraża zgodę (bez konieczności odrębnego pisemnego potwierdzenia) na dokonywanie przez JWW potrąceń wierzytelności JWW w stosunku do Wykonawcy, w tym wynikających z zapisów punktów powyżej, z wierzytelnościami przysługującymi Wykonawcy w stosunku do JWW.
8. Wykonawca będzie otrzymywał przesłane przez JWW drogą elektroniczną oświadczenia dotyczące rozliczeń, w szczególności oświadczenia dotyczące ammeldungów, odzieży roboczej a także faktury na adres poczty elektronicznej wskazany w Umowie Ramowej.

9. Nieprawidłowe i/lub niezgodne z niniejszymi zasadami wystawienie faktury stanowi podstawę wstrzymania biegu terminu płatności faktury do czasu dostarczenia przez Wykonawcę faktury korygującej.

II **Ubezpieczenia**

1. Wykonawca oświadcza, że posiada następujące ubezpieczenia z zerowymi franszyzami redukcyjnymi i/lub zerowym udziałem własnym:
a. ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej (OC) w zakresie prowadzonej działalności,
b. ubezpieczenie NNW pracowników (o ile dotyczy),
c. ubezpieczenie maszyn budowlano-montażowych obejmujące wszelkie ryzyka (o ile dotyczy)
i zobowiązuje się do ich utrzymania przez okres realizacji prac (każdorazowo określony w Zamówieniu).
2. Jeżeli Zleceniobiorca dla wykonania Umowy:
a. posługiwać się będzie osobami trzecimi, to zapewni on, aby jego polisa OC posiadała klauzulę OC Podwykonawcy;
b. posługiwać się będzie Pracownikami zatrudnionymi na podstawie umowy o pracę lub umów cywilno-prawnych, to zapewni on, aby jego polisa OC posiadała klauzulę OC Pracodawcy.
3. Wykonawca zobowiązuje się do przekazania posiadanych polis i dowodów opłaty składek na każde żądanie JWW.
4. JWW ma prawo złożyć zastrzeżenia do posiadanych ubezpieczeń, o których mowa w zdaniu poprzednim, a w takim przypadku Wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego dostosowania ubezpieczeń do wymogów JWW.
5. W przypadku nieprzedłożenia lub niedostosowania przez Wykonawcę danego ubezpieczenia do wymogów JWW, JWW ma prawo (według własnego wyboru):
a. odstąpić od umowy lub
b. zawrzeć stosowną umowę ubezpieczenia w imieniu i na rzecz Wykonawcy, potrącając składkę z płatności należnych Wykonawcy lub
c. wstrzymać zapłatę wynagrodzenia do czasu dostarczenia wymaganych polis.
6. W przypadku wygaśnięcia danej polisy w trakcie wykonywania Przedmiotu Zamówienia Wykonawca zobowiązany jest (bez dodatkowego wezwania) do jej przedłużenia, najpóźniej w dniu jej wygaśnięcia, i przekazania nowej polisy na żądanie JWW wraz z dowodami opłaty składek. Warunki przedstawionej polisy nie mogą być gorsze od warunków polisy, która wygasła.

III Podatki

1. Cena Wykonawcy zawiera wszelkie podatki, obciążenia, cła i opłaty nałożone na Wykonawcę, jego podwykonawców i sprzedawców oraz ich pracowników, przez jakiekolwiek lokalne, stanowe(wojewódzkie) lub krajowe władze, w związku z Zamówieniem, i jest wyłączona jedynie z podatku od wartości dodanej (VAT) nałożonego przez rząd i płatnego w związku z Zamówieniem.
2. Wykonawca będzie:
a. przestrzegał wszelkich przepisów dotyczących podatków oraz płacenia podatków wszelkiego rodzaju obowiązujących obecnie i tych, które zaczną obowiązywać aż do zakończenia realizacji Umowy Ramowej.
b. administrował i ponosił koszty oraz bezpośrednio płacił podatki, kiedy będą należne, włączając w to dostarczanie odpowiednim władzom podatkowym wszelkich informacji i raportów wymaganych do dostarczenia w związku z podatkami.
3. W zakresie, w jakim jakiekolwiek potrącenie, zatrzymanie podatku lub odliczenie od jakiejkolwiek kwoty płatnej na rzecz Wykonawcy jest wymagane na mocy przepisów prawa, JWW może dokonać takiego potrącenia, zatrzymania lub odliczenia od takiej płatności, a Wykonawca nie będzie miał prawa regresu wobec JWW w odniesieniu do takiego potrącenia, zatrzymania lub odliczenia.
4. Wykonawca będzie odpowiedzialny i będzie bronił, zabezpieczał i chronił JWW przed wszelkimi podatkami, cłami, potrącanymi opłatami, taryfami lub innymi należnościami o jakimkolwiek charakterze, pobieranymi lub obciążającymi Wykonawcę lub jego podwykonawców i/lub sprzedawców, płatnymi z lub w związku z zakresem wykonanym w ramach Umowy Ramowej lub w związku z nią. JWW nie ponosi odpowiedzialności w przypadku uchybień podatkowych Wykonawcy, a Wykonawca zobowiązuje się do ścisłego przestrzegania obowiązujących przepisów w zakresie wszelkich kwestii podatkowych.
5. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody poniesione przez JWW wynikłe z nieprzestrzegania przez Wykonawcę prawa i zobowiązany jest do ich niezwłocznego naprawienia. Wykonawca zwróci JWW w szczególności wszelkie poniesione opłaty i obciążenia nałożone na JWW decyzjami przez organy podatkowe i administracji publiczno-prawnej. Odpowiedzialność Wykonawcy, o której mowa w poprzednich zdaniach, dotyczy także szkody powstałej w związku ze zmianą statusu Wykonawcy jako podatnika podatku od towarów i usług (VAT). Odpowiedzialność Wykonawcy, o której mowa w poprzednich zdaniach, nie wyłącza odpowiedzialności Wykonawcy z innych tytułów, w tym wynikającej z przepisów prawa.
6. W przypadku jakichkolwiek negatywnych konsekwencji podatkowych dla JWW lub jej przedstawicieli, wynikających z nieprawidłowego zastosowania lub niezastosowania przez Wykonawcę przepisów o

podatku VAT związanych z realizacją Umowy (np. nieprawidłowa dokumentacja lub fakturowanie, nieprawidłowy numer VAT, nieprawidłowa kwalifikacja miejsca dostawy dla celów podatku VAT, zastosowanie nieprawidłowej stawki podatku VAT itp.), Wykonawca niezwłocznie:
a. podejmie wszelkie niezbędne działania w celu skorygowania zidentyfikowanych nieprawidłowych rozliczeń oraz
b. zwróci JWW wszelkie koszty poniesione przez JWW lub jej przedstawicieli na rzecz organów podatkowych w konsekwencji nieprawidłowych działań lub zaniechań Wykonawcy.
7. Wykonawca gwarantuje i odpowiada za prawidłowość zastosowanych stawek podatku VAT, co oznacza, że w przypadku gdy prawo JWW do rozliczenia podatku naliczonego zostanie zakwestionowane przez organy podatkowe na podstawie przepisów, zgodnie z którymi w szczególności dana transakcja nie podlega opodatkowaniu podatkiem VAT, jest z niego zwolniona lub podlega niższej stawce VAT aniżeli wykazana na fakturze, Wykonawca - na pisemne żądanie JWW i w terminie wskazanym w takim żądaniu - dokona prawidłowej korekty faktury i zwróci JWW powstałą różnicę, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia otrzymania tego żądania. W przypadku odmowy wystawienia faktury korygującej Wykonawca zwróci JWW równowartość zapłaconego podatku VAT, zakwestionowanego przez Organy podatkowe, na podstawie noty obciążeniowej wystawionej przez JWW, w terminie 14 (czternastu) dni od wystawienia takiej noty.
8. W każdym przypadku Wykonawca zobowiązany jest również do zwrotu na rzecz JWW równowartości kar, sankcji, odsetek i innych dodatkowych opłat poniesionych przez JWW lub jej przedstawicieli, w tym naliczonych przez Organy podatkowe, na takich samych warunkach, jak określone w punkcie poprzednim. Obowiązek opisany w niniejszym paragrafie obowiązuje niezależnie od rozwiązania, wygaśnięcia lub uchylenia, lub zniweczenia skutków prawnych Zamówienia/Umowy Ramowej.
9. W żadnym przypadku zmiana wymiaru podatków i innych opłat obowiązujących w dniu podpisania Umowy Ramowej nie będzie uprawniała Wykonawcy do zmiany ceny.
10. W przypadku jakiejkolwiek pomyłki na fakturze wystawionej przez Wykonawcę, JWW ma prawo wstrzymać całość lub część płatności takiej faktury do czasu otrzymania korekty. Niezależnie od tego, w przypadku nieprawidłowego wystawienia faktury przez Wykonawcę, w przewidzianych prawem przypadkach, Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkodę poniesioną w związku z tym przez JWW i zobowiązany jest do jej niezwłocznego naprawienia.
11. JWW w każdym czasie ma prawo żądać od Wykonawcy dostarczenia oświadczenia o niezaleganiu z podatkami i opłatami oraz oświadczenia o niezaleganiu z opłaceniem składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne i/lub zaświadczeń wydanych przez właściwe organy podatkowe, potwierdzających brak zaległości podatkowych i/lub zaświadczeń wydanych przez ZUS, potwierdzających brak zaległości w opłacaniu składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne. W przypadku zgłoszenia takiego żądania przez JWW, Wykonawca prześle wymagane dokumenty za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres: faktury@jwwinvest.pl, a także oryginały drogą pocztową. Brak przesłania wymaganych zaświadczeń i oświadczeń stanowić może podstawę do całkowitego wstrzymania zapłaty danej faktury do czasu otrzymania, skanu lub oryginałów wymaganych zaświadczeń.
12. W przypadku wykonywania przedmiotu Umowy przez Wykonawcę przy udziale podwykonawców, pracowników lub współpracowników, Wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia na żądanie JWW wraz z fakturą oświadczeń o dokonaniu rozliczeń finansowych pomiędzy nimi.
13. W przypadku nieprzedłożenia przez Wykonawcę żądanych dokumentów, o których mowa w pkt. 11 i 12, faktura będzie uważana za nieprawidłową, a JWW będzie przysługiwało uprawnienie do wstrzymania się z zapłatą wynagrodzenia.
14. W przypadku realizacji prac na terenie innych krajów niż Polska, do wystawienia faktur zastosowanie mają przepisy międzynarodowe i/lub przepisy właściwe na terenie danego kraju. Jeżeli z przepisów wynika konieczność dostarczenia przez Wykonawcę dodatkowych zaświadczeń lub obowiązek dokonywania potrąceń i zapłat w imieniu Wykonawcy do instytucji lub organów, JWW według własnego uznania ma prawo wstrzymania całości lub części wynagrodzenia, zaś bieg terminu płatności zostaje w takim przypadku wstrzymany do czasu dostarczenia stosownych zaświadczeń.

IV Zabezpieczenie wykonania Umowy

1. JWW uprawniona jest do żądania, aby Wykonawca, w celu zabezpieczenia wszelkich roszczeń JWW z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy, w tym zabezpieczenia kar umownych, roszczeń z rękojmi i gwarancji, dostarczył JWW, najpóźniej w dniu zawarcia Umowy, zabezpieczenie należytego wykonania Umowy w postaci bezwarunkowej nieodwołalnej i płatnej na pierwsze żądanie gwarancji bankowej (wystawionej zgodnie z wzorem gwarancji uzgodnionym z JWW).
2. Zabezpieczenie wystawione będzie na sumę 10% wartości Przedmiotu Umowy brutto.
3. Zabezpieczenie obowiązywać będzie do końca okresu gwarancji/rękojmi plus 30 dni.
4. Brak dostarczenia gwarancji, o której mowa w pkt. 1 powyżej, skutkować będzie wstrzymaniem z pierwszych faktur wystawionych przez Wykonawcę, wypłaty wynagrodzenia Wykonawcy do wysokości określonej w pkt 2 powyżej.

V Szczegółowe wymagania dotyczące Niemiec

1. W przypadku wykonywania prac związanych z nieruchomością położoną na terytorium Niemiec, na fakturze bezwzględnie winien się znaleźć niemiecki numer podatkowy JWW (Steuernummer DE: 053/657/35362).
2. Dla wypełnienia warunków formalnych opisanych w niniejszym dokumencie, jakim winny odpowiadać faktury, zaleca się stosowanie załączonego wzoru (faktura wzorcowa), przy czym zastosowanie odpowiednich zasad opodatkowania VAT stanowi wyłączną odpowiedzialność Wykonawcy. W takim przypadku wszystkie puste pola faktury wzorcowej winny być uzupełnione.
3. Jeżeli Wykonawca nie zastosuje faktury wzorcowej, wystawione przez niego faktury winny zawierać wszystkie dane wymienione w fakturze wzorcowej. W szczególności zwraca się uwagę na:
a. właściwe stosowanie zapisów dotyczących mechanizmu opodatkowania – odwrotne obciążenie (o ile ma zastosowanie);
b. wskazywanie na fakturze numeru Umowy Ramowej, numeru Zamówienia oraz numeru Protokołu.
4. Zgodnie z § 48b niem. Ustawy o podatku dochodowym w Niemczech Wykonawca przed terminem płatności pierwszej faktury zobowiązany jest dostarczyć JWW zaświadczenie o zwolnieniu z podatku budowlanego (niem. Freistellungsbescheinigung zum Steuerabzug bei Bauleistungen). Zaświadczenie takie zobowiązany jest także dostarczyć (bez wezwania) po upływnie terminu ważności wcześniej dostarczonego zaświadczenia.
5. Wykonawca jest zobowiązany do zawiadomienia JWW o odwołaniu zaświadczenia niezwłocznie po otrzymaniu informacji o odwołaniu z organu skarbowego.
6. Do czasu przedłożenia przez Wykonawcę zaświadczenia Freistellungsbescheinigung Zamawiający według własnego uznania:
a. zatrzyma i odprowadzi w imieniu Wykonawcy 15% podatku Bauabzugsteuer plus VAT i zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy w przypadku niedostarczenia zaświadczenia w terminie dwóch miesięcy od daty podpisania niniejszej umowy lub
b. wstrzyma zapłatę całości wynagrodzenia do czasu dostarczenia przedmiotowego zaświadczenia – bieg terminu płatności zostaje w takim przypadku wstrzymany do czasu dostarczenia zaświadczenia.
7. Po przekazaniu podatku urzędowi Wykonawca może we własnym zakresie starać się o jego zwrot po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów prawa niemieckiego.