

WZÓR UMOWY

UMOWA NR

zwana dalej „Umową”

zawarta w dniu w Radomiu pomiędzy:

RTBS „Administrator” Sp. z o.o.,

z siedzibą w Radomiu, ul. Waryńskiego 16A, 26-600 Radom, wpisana pod nr KRS 0000119241 do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego,

NIP 7960024084, REGON 670704475, wysokość kapitału zakładowego: 13 827 595,92 PLN,

reprezentowaną przez:

.....

.....

zwaną w treści Umowy „**Zamawiającym**”,

a

.....,

z siedzibą w , przy ul.;

.....

.....

NIP REGON

.....

zwanym/ą w treści Umowy „**Wykonawcą**”

łącznie zwanych „**Stronami**”.

W wyniku wyboru oferty Wykonawcy dokonanego w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na zadanie o nazwie: „**Usługa konserwacji i pogotowia technicznego w budynkach mieszkalnych i użytkowych, które stanowią własność RTBS „Administrator” Sp. z o.o. z siedzibą w Radomiu przy ul. Waryńskiego 16A**”, prowadzonym w trybie podstawowym bez przeprowadzania negocjacji (art. 275 pkt. 1 ustawy Pzp), Strony zawierają Umowę treści następującej:

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem Umowy jest świadczenie usługi konserwacji i pogotowia technicznego w budynkach mieszkalnych i użytkowych, które stanowią własność RTBS „Administrator” Sp. z o.o. z siedzibą w Radomiu przy ul. Waryńskiego 16A.
2. Usługa konserwacji dotyczy wykonania przedmiotu Umowy w ramach „konserwacji podstawowej” oraz „konserwacji dodatkowej” i obejmuje wykonanie usług w następujących specjalnościach:

2.1. „Konserwacja podstawowa”:

2.1.2. Konstrukcyjno-budowlanej:

- a. naprawa obróbek blacharskich polegająca na ich uszczelnianiu (rynien, rur spustowych i pozostałych elementów),
- b. niezwłoczne usuwanie nawisów śnieżnych, skupisk lodu i powstałych sopli (dach i obróbki blacharskie), itp., w czasie nie dłuższym niż 3 godziny od ich zgłoszenia wraz z zabezpieczeniem zagrożonego terenu,
- c. naprawa klamek, zamków, zawiasów i zamknięć do drzwi i okien w częściach wspólnych nieruchomości, naprawa i regulacja samozamykaczy,
- d. naprawa drobnych uszkodzeń pokrycia dachowego,
- e. czyszczenie rynien i rur spustowych,
- f. regulacja spadków rynien i mocowanie rynien spustowych,
- g. dopasowanie oraz regulacja stolarki drzwiowej i okiennej w częściach wspólnych,
- h. krycie dachów papą termozgrzewalną powierzchni do 1 m².
- i. skuwaniu odspajających elementów zagrażających życiu i zdrowiu ludzi znajdujących się w obszarze oddziaływania tj. płytki balkonowe, gzymsy, tynki, wyprawy elewacyjne, zaprawy budowlane itp.

2.1.3. Instalacyjnej:

- a. instalacje centralnego ogrzewania (c.o.) i centralnej ciepłej wody (ccw.):
 - a.1. odpowietrzanie instalacji i grzejników – likwidacja niedogrzań w lokalach,
 - a.2. likwidacja przecieków na instalacjach c.o. i ccw.,
 - a.3. regulacja instalacji centralnego ogrzewania,
 - a.4. czyszczenie filtrów przy ciepłomierzach lokatorskich w szachtach na klatkach schodowych,
 - a.5. nawadnianie instalacji centralnego ogrzewania i uruchomienie jej z rozpoczęciem sezonu grzewczego oraz działania związane z zakończeniem sezonu grzewczego.
- b. Instalacje wodociągowe i kanalizacyjne i drenażowe:
 - b.1. likwidacja przecieków na instalacji wodociągów (uszczelnienie zaworów, głowic i złączek),
 - b.2. odczyt głównych wodomierzy w budynkach,
 - b.3. czyszczenie filtrów i likwidacja przecieków przy wodomierzach głównych i lokatorskich w szachtach na klatkach schodowych,

- b.4.** usuwanie zatorów na instalacji sanitarnej (poziomy, pionowy bez podejść odpływowych od urządzeń w lokalach mieszkalnych i użytkowych) oraz usuwanie ich skutków w budynkach,
- b.5.** usuwanie zatorów na sieci i na przyłączach kanalizacji sanitarnej, deszczowej i drenażowej,
- b.6.** czyszczenie studzienek kanalizacji sanitarnej, deszczowej i drenażowej,
- b.7.** czyszczenie wpustów (kratki ściekowe) na kanalizacji deszczowej,
- b.8.** niezwłoczna likwidacja nielegalnego poboru zimnej i ciepłej wody.
- b.9.** wykonywanie prób ciśnieniowych instalacji ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania w przypadku stwierdzenia przecieku z instalacji podposadzkowej.
- c.** Instalacje gazowe:
 - c.1.** likwidacja nieszczelności na instalacji gazowej zgłaszanych indywidualnie (nie obejmuje doszczelnienia po przeprowadzonych przeglądach gazowych – objęte odrębną umową).
- d.** Instalacje elektryczne:
 - d.1.** sprawdzenie i regulacja czasu świecenia oświetlenia w częściach wspólnych budynków oraz oświetlenia zewnętrznego,
 - d.2.** przegląd oświetlenia zewnętrznego dwa razy w roku (do 30 kwietnia oraz do 30 września) w celu ustalenia zakresu napraw, oraz przedstawienie Zamawiającemu (Wydział Zarządzania Zasobami Własnymi) w tych terminach protokołu z przeglądu.
 - d.3.** montaż i demontaż opraw oświetleniowych, uzupełnienie żarówek w budynkach, przepalonych bezpieczników topikowych w częściach wspólnych budynków w dniu zgłoszenia,
 - d.4.** wymiana lamp oraz żarówek w lampach oświetlenia zewnętrznego słupowego (ilość lamp w zasobach 180 szt., lampy i żarówki dostarcza Zamawiający), praca sprzętu na koszt Zamawiającego.
 - d.5.** sprawdzenie raz w miesiącu działania pomp i automatyki sterującej pracą przepompowni ścieków oraz studni przy ulicy Eligii 2 i 4, a także każdorazowo w przypadku otrzymania informacji o awarii lub braku zasilania.
 - d.6.** natychmiastowe informowanie Zamawiającego (Wydział Zarządzania Zasobami Własnymi z siedzibą w Radomiu przy ul. Starowolskiej 11A) o stwierdzonych przypadkach nielegalnego poboru prądu, a następnie jego likwidacja po uprzednim uzgodnieniu ze służbami technicznymi Zamawiającego,
 - d.7.** sprawdzenie stanu zamknięć wyłączników głównych, rozdzielnic i ZELP w budynkach oraz bieżące ich zamykanie w przypadku otwarcia, czyszczenie szaf (koszt zakupu zamków na wymianę ponosi Zamawiający),
 - d.8.** poprawa zamocowań opraw oświetleniowych uzupełnienie brakujących kloszy – plafonier oraz regulacja czujek ruchu (koszt opraw – plafonier ponosi Zamawiający),
 - d.9.** poprawa zamocowania wyłączników i przycisków oświetleniowych w częściach wspólnych (wymiana na koszt Zamawiającego),
 - d.10.** dokonywanie przeglądów instalacji odgromowych jeden raz w roku (do 30 kwietnia) w celu określenia jej stanu i zakresu ewentualnych napraw, konserwacja złączy kontrolnych i połączeń śrubowych oraz przedstawienie w tym terminie

protokołu z przeglądu do siedziby Zamawiającego (Wydział Zarządzania Zasobami Własnymi) – naprawa na koszt Zamawiającego.

2.2. „Konservacja dodatkowa”:

2.2.1. Konstrukcyjno-budowlanej:

- a.** wymiana obróbek blacharskich,
- b.** usuwanie śniegu z dachów,
- c.** krycie dachów papą termozgrzewalną powierzchni od 1 m² do 50 m²,
- d.** montaż samozamykaczy,
- e.** konserwacja i naprawa urządzeń na placach zabaw,
- f.** malowanie znaków poziomych,
- g.** montaż słupków drogowych lub innych urządzeń drogowych,
- h.** likwidacja napisów na ścianach,
- i.** przycinanie gałęzi stanowiących zagrożenie lub utrudnienie,
- j.** prace: malarskie, tynkarskie, brukarskie, izolacyjne, ślusarskie, spawalnicze, szklarskie, posadzkarskie,
- k.** wymiana wykładzin podłogowych z montażem listew przypodłogowych,
- l.** zabezpieczenie techniczne w przypadku eksmisji lokatora,
- m.** roboty drogowe w ciągach jezdnych i pieszych.
- n.** wymiana wkładek, zamków wraz z dorobieniem i udostępnieniem lokatorom po 1 szt. klucza,
- o.** uzupełnienie ubytków betonową zaprawą naprawczą w miejscach odpajających się płytek balkonowych, gzymsów, tynków, wypraw elewacyjnych, zapraw budowlanych, schodów zewnętrznych itp.
- p.** naprawa płyt balkonowych polegająca na ich uszczelnianiu przed przeciekami wody opadowej do lokalów mieszkalnych (wykonywanie połączeń na łączeniu różnych materiałów masą elastyczną, uzupełnianie fug, odspojonych płytek itp.),
- q.** uzupełnianie materiału termizolacyjnego uszczelniającego obsadzenie stolarki okiennej (wstrzykiwanie pianki poliuretanowej po obwodzie stolarki okiennej i drzwiowej, pod parapetami itp.)

2.2.2. Instalacyjnej:

- a.** Instalacje wodociągowe zimnej i ciepłej wody, c.o. oraz drenażowe:
 - a.1.** wymiana uszkodzonych odcinków instalacji,
 - a.2.** wymiana zaworów podpionowych,
 - a.3.** wymiana zaworów odcinających przy wodomierzach i ciepłomierzach,
 - a.4.** wymiana zaworów grzejnikowych, zaworów podpionowych na c.o.,
 - a.5.** wymiana grzejników,
 - a.6.** wymiana uszkodzonych grzejników instalacji gazowej poziomy i pionowy,
 - a.7.** wymiana kurków gazowych przy urządzeniach,

- a.8. wymiana uszkodzonych odcinków instalacji, kanalizacji sanitarnej – piony i poziomy,
 - a.9. wymiana czyszczaków, rewizji, wywiewek i zaworów powietrznych typu „DURGO”.
- b. Instalacje elektryczne:
 - b.1. wymiana przewodów – piony klatkowe, wlv, kable zasilające od złącza do rozdzielnic głównej w przypadku uszkodzenia lub kradzieży.
 - b.2. wymiana osprzętu instalacyjnego (wyłączniki, styczniki, wyłączniki nadprądowe, wyłączniki różnicowo-prądowe, podstawy bezpiecznikowe, sterowniki w przypadku konieczności wymiany),
 - b.3. likwidacja skutków ewentualnych pożarów, przepięć lub uderzeń pioruna,
 - b.4. wykonanie innych zleconych prac wynikających z potrzeby technicznego zabezpieczenia należytego funkcjonowania obiektu.
3. „Pogotowie techniczne” obejmuje wykonanie następujących usług w następującym zakresie:
 - 3.1. Zabezpieczenie przecieków wody opadowej.
 - 3.2. Awaryjne otwieranie i zamykanie, drzwi i okien w częściach wspólnych.
 - 3.3. Usuwanie awarii instalacji elektrycznych zasilających lokale mieszkalne, użytkowe i części wspólne budynków, wymiana bezpieczników topikowych i załączanie wyłączników nadprądowych.
 - 3.4. Ręczne otwieranie bram z napędem elektrycznym w przypadku awarii (rozsprężanie).
 - 3.5. Zabezpieczania przecieków na instalacjach c.o. i ccw.
 - 3.6. Likwidacja niedogrzań w lokalach (odpowietrzanie instalacji i grzejników).
 - 3.7. Zabezpieczenie przecieków na instalacji wodociągowej.
 - 3.8. Usuwanie zatorów na instalacji kanalizacji sanitarnej (poziomy, piony) bez podejść odpływowych od urządzeń w lokalach mieszkalnych i użytkowych, oraz usuwanie ich skutków w budynku.
 - 3.9. Usuwanie zatorów w przyłączach kanalizacji sanitarnej, deszczowej i drenażowej.
 - 3.10. Niezwłoczną likwidację nielegalnego poboru zimnej i ciepłej wody.
 - 3.11. Zabezpieczenia i likwidację nieszczelności na instalacjach gazowych zgłoszonych indywidualnie (lub przekazane do Pogotowia Gazowego).
 - 3.12. Dokonywanie wszelkich działań zmierzających do usunięcia skutków awarii w zakresie niezbędnym do ochrony życia i zdrowia użytkowników nieruchomości jak również zabezpieczenie mienia Zamawiającego.
 - 3.13. W przypadkach wyższej konieczności współpraca z np.: Pogotowiem Gazowym, Wodociągowym, Energetycznym, Ciepłym, Strażą Pożarną, itp.
4. **Wykaz nieruchomości wraz z powierzchnią, na których będzie wykonywana usługa „konserwacji podstawowej”, „konserwacji dodatkowej” i „pogotowia technicznego” określony jest w załączniku nr 1 do Umowy.**
5. Każdorazowe wynajęcie przez Wykonawcę sprzętu specjalistycznego (np. dźwig, zwyżka, itp.) potrzebnego do realizacji czynności określonych w ust. 6 Umowy, powinno być uzgodnione ze służbami technicznymi Zamawiającego z wyłączeniem przypadków ratowania życia i mienia.
6. Koszty pracy sprzętu specjalistycznego (np. zwyżka, dźwig itp.) **z wyłączeniem urządzeń określonych w § 2 ust. 10 Umowy** potrzebnego do realizacji czynności określonych w ust. 2 pkt 2.1, 2.2 i ust. 3

Umowy pokrywa Zamawiający po zatwierdzeniu przez Inspektora nadzoru i na podstawie przedstawionych przez wykonawcę faktur lub rachunków.

7. Prawo opcji.

Zamawiający przewiduje możliwość skorzystania z prawa opcji zgodnie z art. 441 ustawy Pzp.

Skorzystanie z prawa opcji przez Zamawiającego polegać będzie na zmianie powierzchni, na której świadczona jest usługa poprzez:

- a. zmniejszenie powierzchni budynków mieszkalnych i użytkowych maksymalnie do 10% względem powierzchni objętej usługą wskazaną w Załączniku nr 1 do Umowy,
- b. zwiększenie powierzchni budynków mieszkalnych i użytkowych maksymalnie do 10% względem powierzchni objętej usługą wskazaną w Załączniku nr 1 do Umowy,

Ceny jednostkowe dla usług objętych prawem opcji będą takie same jak zamówienia podstawowego tj. zgodnie z § 5 ust. 1, 2 i 3 Umowy.

Wykonawca zobowiązany jest do realizacji usługi w zakresie objętym opcją po złożeniu oświadczenia woli w formie pisemnej pod rygorem nieważności przez Zamawiającego o skorzystaniu z prawa opcji.

Okolicznością skorzystania przez Zamawiającego z prawą opcji będzie zmiana ilości posiadanych nieruchomości wskazanych w Załączniku nr 1 do Umowy.

Prawo opcji jest uprawnieniem Zamawiającego z którego może, ale nie musi skorzystać w ramach realizacji niniejszej Umowy.

W przypadku nie skorzystania przez Zamawiającego z prawa opcji, Wykonawcy nie przysługuje żadne roszczenie z tego tytułu.

§ 2

WYMAGANIA JAKOŚCIOWE I SPRZETOWE STAWIANE WYKONAWCY DOTYCZĄCE REALIZACJI USŁUGI

1. Wykonawca odpowiedzialny jest za całokształt, w tym za przebieg oraz terminowe wykonywanie przedmiotu Umowy.
2. Wykonawca odpowiedzialny jest, za jakość, zgodność z warunkami technicznymi i jakościowymi określonymi dla przedmiotu Umowy.
3. Wymagana jest należyta staranność przy realizacji Umowy, rozumiana jako staranność profesjonalisty w działalności objętej przedmiotem niniejszej Umowy.
4. Wykonywanie przedmiotu Umowy ma następować w sposób niepowodujący żadnych niepotrzebnych przeszkód i niedogodności dla mieszkańców oraz służb administracyjnych.
5. Wykonawca zobowiązuje się do stosowania wymagań i obowiązków określonych w Umowie oraz wynikających z przepisów prawa.
6. Ustalenia i decyzje dotyczące wykonywania Umowy uzgadniane będą przez przedstawicieli Zamawiającego z ustanowionym przedstawicielem Wykonawcy.
7. Wykonawca będzie przyjmował i rozpatrywał reklamacje związane z prowadzoną przez siebie działalnością w zakresie terminowego i starannego świadczenia usług.
8. Materiały oraz używany sprzęt i narzędzia powinny zapewniać wykonanie przedmiotowego zamówienia zgodnie z wymogami SWZ i oczekiwaniami Zamawiającego.

9. Materiały, sprzęt i narzędzia potrzebne do realizacji przedmiotu zamówienia Wykonawca zapewnia w ramach oferowanego wynagrodzenia z zastrzeżeniem § 1 ust. 2 pkt 2.1 ppkt. 2.1.3 lit. d.d.4, 7, 8, 9, 10 oraz ust. 6 Umowy.
10. Wykonawca na każdym etapie realizacji niniejszej usługi winien dysponować odpowiednią ilością narzędzi specjalistycznych w tym:
 - a. urządzenia mechaniczne do udroźniania kanalizacji o długości minimum 30 mb,
 - b. urządzenia ciśnieniowe (wodne) do mycia i czyszczenia kanalizacji o długości węża minimum 30 mb,
 - c. mierników elektrycznych, prasek do końcówek kablowych, elektronarzędzi,
 - d. urządzeń do przeprowadzenia wodnych i powietrznych prób ciśnieniowych,spełniających wymagania techniczne określone przepisami prawa w ilości niezbędnej do sprawnego i skutecznego wykonywania przedmiotu Umowy.
11. Narzędzia i urządzenia techniczne muszą być sprawne technicznie i bezpieczne, zgodne z obowiązującymi wymaganiami i przepisami.
12. W przypadku stwierdzenia nienależytego wykonania usługi spowodowanego stosowaniem nieodpowiednich narzędzi lub urządzeń technicznych, Zamawiający zastrzega sobie prawo do żądania od Wykonawcy zmiany narzędzi lub urządzeń technicznych.
13. Wszystkie prace winny być realizowane z zachowaniem należytego porządku, zgodnie z przepisami prawa, obowiązującymi normami, przepisami bhp, ppoż. i zgodnie z zaleceniami przedstawiciela Zamawiającego oraz zgodnie z wymogami SWZ.
14. Zamawiający wymaga, aby Wykonawca wykonał przedmiot zamówienia zgodnie z obowiązującym prawem, w tym między innymi ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336).
15. Wykonawca oświadcza, że osoby, które będą uczestniczyć w wykonywaniu Umowy, posiadają wymagane uprawnienia, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień.

§ 2A

USTALENIA ORGANIZACYJNE ZWIĄZANE Z WYKONANIEM UMOWY

1. Przez cały okres obowiązywania Umowy Zamawiający uprawniony jest do kontroli wykonywania przez Wykonawcę usług objętych Umową. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości Wykonawca zobligowany jest do ponownego wykonania czynności nieprawidłowo wykonanej lub/i dokonania czynności zaniechanej.
2. Wykonawca zobowiązany jest powiadomić Zamawiającego o każdym stwierdzonym przypadku uszkodzenia lub zniszczenia mienia znajdującego się na terenach objętych przedmiotem Umowy.
3. Wykonawca jest odpowiedzialny za wszelkie szkody i awarie wyrządzone przez siebie w związku z wykonywaniem przedmiotu Umowy i jest zobowiązany do natychmiastowego ich usunięcia.
4. W związku z wprowadzoną w RTBS „Administrator” Sp. z o.o. aplikacją do elektronicznej obsługi zgłoszeń i zleceń, jako jedno z narzędzi do komunikacji z firmami zewnętrznymi. Wykonawca otrzyma bezpłatny dostęp do aplikacji (część aplikacji dla firm realizujących zamówienie) i zobowiązuje się - w ramach wynagrodzenia umownego - odznaczać przyjęcie oraz zrealizowanie zlecenia jak również wpisywać wszystkie zgłoszenia dotyczące naszych zasobów mieszkaniowych.

§ 3

PRZEDSTAWICIELE STRON

1. Strony postanawiają, że uprawnionymi osobami do nadzoru realizacji przedmiotu Umowy są:

a. w imieniu Zamawiającego Inspektor nadzoru

dla robót ogólnobudowlanychtel.

adres e-mail

.....tel.

adres e-mail

dla robót instalacyjnychtel.

adres e-mail

dla robót elektrycznychtel.

adres e-mail

.....tel.

adres e-mail

b. w imieniu Wykonawcy Kierownik robót

.....tel.

adres e-mail

2. Zmiana osób ze strony Zamawiającego uprawnionych do nadzoru realizacji przedmiotu Umowy nie wymaga formy aneksu do niniejszej Umowy. O ewentualnej zmianie Strona, która dokonuje zmiany niezwłocznie powiadomi drugą Stronę pisemnie lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

3. Zmiana kierownika robot (określonego w ust. 1 lit. b. wskazanego przez Wykonawcę – możliwa jest tylko w przypadku zaistnienia okoliczności, na które Wykonawca nie ma wpływu (np. śmierć, choroba uniemożliwiająca mu wykonywanie pracy itp.) i może nastąpić wyłącznie w przypadku wskazania przez Wykonawcę osoby o uprawnieniach nie mniejszych niż wymagania określone przez Zamawiającego w *Specyfikacji Warunków Zamówienia*. Wykonawca zobowiązany jest powiadomić zamawiającego o zmianie – przed dokonaniem zmiany, o ile to możliwe lub niezwłocznie po dokonaniu takiej zmiany.

Zmiana **Kierownika robot** wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

4. Każdorazowa zmiana powyższych numerów telefonów oraz adresów e-mail, o których mowa w ust. 1 lit. a i b winna być zgłoszona przez Strony Umowy w trybie natychmiastowym i nie zwalnia z obowiązku świadczenia niniejszej usługi.

§ 4

TERMIN WYKONANIA PRZEDMIOTU UMOWY

1. Termin rozpoczęcia świadczenia usługi ustala się na dzień **31 sierpnia 2023 r.** i będzie wykonywana przez **okres 24 miesięcy**.
2. Zamawiający zastrzega, że Umowa ulegnie wcześniejszemu rozwiązaniu w przypadku wyczerpania maksymalnej kwoty, jaką Zamawiający przeznaczył na wykonanie przedmiotu zamówienia.

§ 5

WYNAGRODZENIE WYKONAWCY

1. Wynagrodzenie za wykonane usługi „**konserwacji podstawowej**” stanowi suma:
 - a. iloczynu rzeczywistej powierzchni dla budynków mieszkalnych, na której wykonano usługę w miesiącu oraz stawki brutto.....zł (słownie:.....) za m², oraz
 - b. iloczynu rzeczywistej powierzchni dla budynków użytkowych, na której wykonano usługę w miesiącu oraz stawki brutto.....zł (słownie:) z m².
2. Wynagrodzenie za wykonane usługi „**pogotowia technicznego**” stanowi suma:
 - a. iloczynu rzeczywistej powierzchni dla budynków mieszkalnych, na której wykonano usługę w miesiącu oraz stawki brutto.....zł (słownie:) za m², oraz
 - b. iloczynu rzeczywistej powierzchni dla budynków użytkowych, na której wykonano usługę w miesiącu oraz stawki brutto.....zł (słownie:.....) za m².
- 2a Podstawę do wypłaty wynagrodzeń za poszczególne miesiące, za usługę „konserwacji podstawowej” i „pogotowia technicznego”, stanowić będą faktury z załączonym wykazem powierzchni, na których była wykonana usługa, potwierdzone przez upoważnionego przedstawiciela Zamawiającego.
3. Wynagrodzenie za wykonane usługi „**konserwacji dodatkowej**” będzie określone na podstawie stawki wg kalkulacji:

Stawka roboczogodziny	23,50 zł netto
Koszty pośrednie	68% (R,S)
Koszty zakupu materiałów	11% od (M)
Zysk	7% od (R+Kp(R), S+Kp(S))

Ceny materiałów i sprzętu zostaną określone w szczegółowym kosztorysie na podstawie faktycznie poniesionych kosztów w oparciu o ceny materiałów i sprzętu nie wyższe niż średnie ceny kwartalne publikowane w wydawnictwach SEKOCENBUD za kwartał, w którym dokonano konkretnego zamówienia w ramach usługi konserwacji dodatkowej.
4. Podstawę do zapłaty wynagrodzenia za usługę „konserwacji dodatkowej”, stanowić będą faktury wraz z załączonymi kosztorysami, które będą wystawione za każde zlecenie, potwierdzone przez upoważnionego przedstawiciela Zamawiającego.
5. Za usunięcie awarii w trakcie trwania „pogotowia technicznego” nastąpi rozliczenie jak za usługę „konserwacji dodatkowej” bez doliczenia wynagrodzenia z tytułu „pogotowia technicznego”.
6. Strony ustalają, że maksymalne wynagrodzenie Wykonawcy za okres określony w § 4 za prace realizowane na podstawie niniejszej Umowy, nie przekroczy kwoty brutto jaką Zamawiający przeznaczył na wykonanie przedmiotu zamówienia wynoszącejzł (słownie:.....), w tym kwoty netto, wynoszącejzł (słownie:.....).
7. Wykonawca przyjmuje do wiadomości, że ww. maksymalne wynagrodzenie jest uzależnione od ilości zleconych przez Zamawiającego usług konserwacji dodatkowej oraz w przypadku zmiany powierzchni objętej usługą „konserwacji podstawowej”, „konserwacji dodatkowej” i „pogotowia technicznego” w budynkach mieszkalnych i użytkowych określonej w załączniku Nr 1 do Umowy, w związku ze zmianami właścicielskimi lub innymi potrzebami Zamawiającego i może być niższe, niż wskazana w ust. 6.
8. Należność płatna będzie przelewem na konto Wykonawcy wskazane w fakturze.
9. Termin zapłaty w ciągu **30 dni** od dnia otrzymania prawidłowo wystawionej faktury.
10. W przypadku wykonania przez Wykonawcę usług określonych w § 1 niniejszej Umowy

w zakresie rzeczowym większym niż określony w zleceniu, bez pisemnej akceptacji **osoby wyznaczonej przez Zamawiającego w zleceniu**, o której mowa w § 3 ust 1 lit. a. Umowy, Zamawiający nie zapłaci za prace wykonane przez Wykonawcę przekraczające zakres określony w zleceniu.

11. W przypadku powierzenia części zamówienia podwykonawcy, Wykonawca zobowiązany jest do składania Zamawiającemu wraz z wystawioną fakturą pisemne potwierdzenie podwykonawcy, którego wiarygodność jest częścią składową wystawionej faktury, o dokonaniu zapłaty na jego rzecz. Potwierdzenie powinno zawierać zestawienie kwot, które są należne podwykonawcy z tej faktury.
12. W przypadku niedostarczenia potwierdzenia, o którym mowa w ust. 11, Zamawiający zatrzyma z należności Wykonawcy kwotę w wysokości równej należności podwykonawcy, do czasu otrzymania takiego potwierdzenia.
13. Wykonawca zobowiązuje się do comiesięcznego dostarczania faktury VAT wraz z wykazem nieruchomości, faktyczną powierzchnią, na których wykonał usługę „konserwacji podstawowej: i „pogotowia technicznego” oraz oddzielne faktury VAT wraz z załączonymi kosztorysami za wykonanie usługi „konserwacji dodatkowej”.
14. Wykonawca nie może bez zgody Zamawiającego zbyć ani przenosić na rzecz osób trzecich praw i wiarygodności powstałych w związku z realizacją niniejszej Umowy.
15. Za termin zapłaty uznaje się dzień złożenia polecenia przelewu w banku przez Zamawiającego. W przypadku zwłoki w płatności obowiązują odsetki ustawowe.
16. W przypadku skorzystania przez Zamawiającego z prawa opcji w drodze oświadczenia woli, Wykonawca zobowiązany jest wykonać Umowę zgodnie z wolą Zamawiającego. Zmiany warunków wykonania zamówienia w zakresie przedmiotowym oraz w zakresie wynagrodzenia, wynikające z prawa opcji, zostaną określone w oświadczeniu Zamawiającego. Wynagrodzenie zostanie ustalone w oparciu o aktualne ceny jednostkowe.
17. W przypadku zastosowania prawa opcji polegającego na zmniejszeniu powierzchni, minimalne łączne wynagrodzenie przysługujące Wykonawcy nie będzie niższe od kwoty określonej na podstawie aktualnych cen jednostkowych określonych w § 5 ust. 1 i 2 Umowy, zmniejszonej odpowiednio w granicach zastosowanej opcji.
Zamawiający, zgodnie z art. 433 pkt Ustawy Pzp, informuje o możliwości ograniczenia zakresu zamówienia w przypadku skorzystania z prawa opcji polegającego na zmniejszeniu powierzchni budynków mieszkalnych i użytkowych maksymalnie do 10% względem powierzchni objętej usługą wskazaną w załączniku nr 1 do Umowy.
18. Przy dokonywaniu płatności za nabyte towary lub usługi wymienione w załączniku nr 15 do ustawy o zmianie ustawy od podatku towarów i usług oraz niektórych innych ustaw, udokumentowane fakturą, w której kwota należności ogółem stanowią kwotę, o której mowa w art. 19 pkt. 2 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców tj. jednorazowa wartość transakcji, bez względu na liczbę wynikających z niej płatności przekracza 15 000,00 zł lub równowartość tej kwoty, podatnicy są obowiązani zastosować mechanizm podzielonej płatności.
19. Zamawiający informuje Wykonawcę o wynikającym z ustawy z dnia 9 listopada 2018 roku o elektronicznym fakturowaniu w zamówieniach publicznych, koncesjach na roboty budowlane lub usługi oraz partnerstwie publiczno-prywatnym uprawnieniu do przesyłania ustrukturyzowanej faktury elektronicznej za pośrednictwem dedykowanej do tego celu platformy. W przypadku decyzji Wykonawcy o zamiarze przesyłania faktury w sposób wskazany w zdaniu poprzednim Zamawiający (działając na wniosek Wykonawcy) przekaże Wykonawcy adres skrytki (konto), na który należy przesłać ustrukturyzowaną fakturę. Na fakturze należy bezwzględnie umieścić numer umowy, jaki zostanie nadany przedmiotowemu zamówieniu wraz z symbolem komórki realizującej zamówienie (tj. PI-TBS).

20. Zamawiający informuje, że identyfikatorem PEPPOL/ADRESEM REF Zamawiającego, który pozwoli na złożenie ustrukturyzowanej faktury jest: PEPPOL ID 7960024084.
21. Zapłata należności na rzecz wszystkich podwykonawców i dalszych podwykonawców musi zostać dokonana do dnia złożenia przez Wykonawcę Zamawiającemu faktury końcowej/ostatniej. Do faktury końcowej/ostatniej Wykonawca zobowiązany jest dołączyć pisemne dowody dot. zapłaty ww. należności.
22. W przypadku nieprzedstawienia przez Wykonawcę wszystkich dowodów zapłaty, o których mowa w ust. 21, Zamawiający wstrzymuje wypłatę należnego wynagrodzenia za odebrane prace, w części równej sumie kwot wynikających z nieprzedstawionych dowodów zapłaty, do momentu przedstawienia ww. wymaganych dowodów.

§ 6

GWARANCJA JAKOŚCI I RĘKOJMIA ZA WADY

1. Wykonawca udziela gwarancji jakości:
 - a. na usługi objęte przedmiotem zamówienia – 12 miesięcy,
 - b. na użyte materiały – zgodnie z gwarancją producenta, jednak nie mniej niż 24 miesiące
2. Strony postanawiają, iż odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady przedmiotu Umowy, wynikające z Kodeksu Cywilnego zostaje rozszerzona na okres udzielonej gwarancji jakości. Okres rękojmi za wady biegnie równoległe z okresem udzielonej gwarancji jakości, odpowiednio do udzielonych okresów gwarancji, o których mowa w ust. 1 lit. a i b i wygasa wraz z upływem okresu gwarancji jakości. Jednakże w razie wykonywania przez kupującego uprawnień z gwarancji bieg terminu do wykonania uprawnień z tytułu rękojmi ulega zawieszeniu z dniem zawiadomienia sprzedawcy o wadzie. Termin ten biegnie dalej od dnia odmowy przez gwaranta wykonania obowiązków wynikających z gwarancji albo bezskutecznego upływu czasu na ich wykonanie. Roszczenia z tytułu rękojmi za wady lub/i gwarancji jakości mogą być dochodzone także po upływie terminu udzielonej gwarancji jakości, jeżeli Zamawiający zgłosił Wykonawcy istnienie wady lub/i usterki w okresie objętym gwarancją jakości.
3. Wykonawca zobowiązuje się, że przystąpi do usunięcia ujawnionych i wskazanych wad i usterek w terminie ustalonym przez Zamawiającego. W sprawach spornych Wykonawca jest uprawniony do niezwłocznego powołania na swój koszt rzeczoznawcy. Termin przystąpienia do usuwania wad i usterek w technicznie uzasadnionych przypadkach może zostać wydłużony za zgodą Zamawiającego.
4. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad i usterek bez względu na związane z tym koszty.
5. W razie nie usunięcia wad i usterek w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie, Zamawiający może:
 - 5.1. Usunąć je na koszt Wykonawcy z zachowaniem swoich praw wynikających z gwarancji jakości lub rękojmi za wady. Zamawiający powiadomi pisemnie Wykonawcę o skorzystaniu z powyższego uprawnienia lub
 - 5.2. Naliczyć Wykonawcy karę umowną na warunkach i w wysokości określonej w § 14.
6. W okresie obowiązywania, po rozwiązaniu lub po wygaśnięciu Umowy, Wykonawca jest i będzie odpowiedzialny wobec Zamawiającego na zasadach uregulowanych w Kodeksie Cywilnym za wszelkie szkody (wydatki, koszty postępowań), oraz roszczenia osób trzecich w przypadku, gdy będą one wynikać z wad przedmiotu Umowy lub niedołożenia należytej staranności przez Wykonawcę przy wykonaniu przedmiotu Umowy.

§ 7

**SPOSÓB DOKUMENTOWANIA ZATRUDNIENIA OSÓB,
ORAZ UPRAWNIENIA ZAMAWIAJĄCEGO W ZAKRESIE KONTROLI SPEŁNIANIA PRZEZ
WYKONAWCĘ POWYŻSZYCH WYMAGAŃ,
ORAZ SANKCJI Z TYTUŁU NIESPEŁNIENIA TYCH WYMAGAŃ**

1. Wykonawca potwierdza, że przy realizacji przedmiotu Umowy, stosownie do treści art. 95 ustawy Prawo zamówień publicznych oraz Rozdz. XXIX SWZ, osoby wykonujące czynności w trakcie realizacji zamówienia, jeżeli wykonanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (Dz. U. z 2019 r. poz. 1040, 1043 i 1495), tj. wykonujący czynności: **hydraulika, ślusarza, murarza, tynkarza, glazurnika, dekarza, elektryka.**
2. W trakcie realizacji zamówienia, Zamawiający uprawniony jest do wykonywania czynności kontrolnych dot. zatrudniania osób, o których mowa w ust. 1 w nw. zakresie:
 - a. żądanie oświadczeń potwierdzających spełnienie wymagań, o których mowa w ust. 1;
 - b. oceny złożonych przez Wykonawcę oświadczeń, dokumentów i dowodów;
 - c. przeprowadzania kontroli na miejscu wykonywania świadczenia;
 - d. w przypadku wątpliwości możliwość złożenia wniosku o kontrolę do PIP.
3. W przypadku nieprzedstawienia wymaganych oświadczeń, dowodów, dokumentów, o których mowa w ust. 2, w wymaganym terminie, Wykonawca zostanie dodatkowo wezwany do ich złożenia, wraz z wyznaczeniem terminu na dokonanie ww. czynności. W przypadku niewywiązania się Wykonawcy z obowiązku złożenia wymaganych oświadczeń bądź dokumentów – lub złożenia oświadczeń bądź dokumentów nie czyniących zadość wymaganiom określonym w niniejszej Umowie – w ww. dodatkowym terminie, Wykonawca będzie zobowiązany do zapłacenia Zamawiającemu kary umownej określonej w § 14 Umowy. Przedmiotowa kara jest naliczana niezależnie od innych kar w niniejszej Umowie.

§ 8

OBOWIĄZKI ZAMAWIAJĄCEGO

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:
 - 1.1. Protokolarne udostępnienie Wykonawcy budynków mieszkalnych i użytkowych, w terminie uzgodnionym przez Strony, w protokole Strony określają stan udostępnionych budynków.
 - 1.2. Zapewnienie nadzoru realizacji usługi.
 - 1.3. Sprawdzenie ilości i jakości wykonanych usług.
 - 1.4. Zapłata umownego wynagrodzenia za należycie wykonaną usługę.
 - 1.5. Zamawiający zobowiązany jest do zwrotu Wykonawcy udokumentowanej i uiszczonej opłaty z tytułu zajmowania pasa drogowego oraz a tytułu poniesionych kosztów dotyczących wynajęcia sprzętu specjalistycznego, niezbędnego do wykonania czynności określonych w § 1 ust. 6 Umowy, w zakresie odpowiadającym zleceniu.

§ 9

OBOWIĄZKI WYKONAWCY

1. Do podstawowych obowiązków Wykonawcy należy:
 - 1.1. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania przedmiotu Umowy zgodnie z SWZ oraz zgodnie z obowiązującymi normami, przepisami prawa, z ponoszeniem pełnej odpowiedzialności za prawidłowy przebieg realizacji usługi oraz innych czynności, które wynikły przy realizacji

Umowy.

- 1.2. Przejęcie udostępnionych (protokolarnie) budynków mieszkalnych i użytkowych od Zamawiającego, w terminie uzgodnionym przez Strony, w protokole Strony określają stan udostępnionych budynków.
- 1.3. Wykonawca będzie realizował przedmiot Umowy w sposób niezakłócający ciszy i spokoju mieszkańców oraz zobowiązany jest do należytego, kulturalnego zachowania w kontaktach z mieszkańcami obsługiwanych budynków podczas świadczonych usług.
- 1.4. **Wszyscy pracownicy wykonujący usługę powinni być wyposażeni w schludną i estetyczną odzież roboczą oraz w identyfikatory z nazwą, siedzibą i numerem telefonu Wykonawcy.**
- 1.5. Wykonawca będzie realizował przedmiotową usługę przy użyciu sprzętu i narzędzi w ilości zapewniającej sprawne i skuteczne wykonywanie przedmiotu Umowy.
- 1.6. Wykonawca zapewni wykonywanie prac w odpowiedniej technologii i przy użyciu odpowiedniego wyposażenia.
- 1.7. Wykonawca będzie realizował przedmiot Umowy przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia wymagane odrębnymi przepisami.
- 1.8. Wykonawca będzie przestrzegał w trakcie realizacji prac obowiązujących przepisów bezpieczeństwa, przeciwpożarowych, sanitarnych i porządkowych.
- 1.9. Wykonawca będzie wykonywał usługę w stałej i ścisłej współpracy z jednostkami organizacyjnymi Zamawiającego w zakresie prac objętych Umową.
- 1.10. Wykonawca będzie wykonywał przedmiot Umowy w taki sposób, by stan techniczny obsługiwanych budynków nie uległ pogorszeniu
- 1.11. Wykonawca zobowiązany jest świadczyć usługi „konserwacji podstawowej” od poniedziałku do piątku w godzinach 7.30 do 15.30 (z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy). Usługi „konserwacji podstawowej” obejmują zakres „pogotowia technicznego” w godzinach od 7.30 do 15.30 zgodnie z zachowaniem kolejności realizacji prac określonych w § 10 ust. 1 Umowy.
- 1.12. Wykonawca zobowiązany jest świadczyć usługi „pogotowia technicznego” od poniedziałku do piątku w godzinach 15.30 do 7:30 oraz całodobowo (24 godziny) w dni wolne, niedziele i święta.
- 1.13. Wykonawca zobowiązany jest świadczyć usługi „konserwacji dodatkowej” w terminie i zakresie uzgodnionym z Zamawiającym.
- 1.14. Wykonawca zobowiązany jest do natychmiastowego podjęcia działań zmierzających do likwidacji zaistniałych awarii oraz do likwidacji skutków awarii.
- 1.15. Wykonawca zobowiązany jest prowadzić niezbędną dokumentację w zakresie świadczonych usług i przedstawiać ją do wglądu Zamawiającemu na jego żądanie.
- 1.16. Po przeprowadzeniu przeglądów wynikających z niniejszej Umowy Wykonawca przedstawi Zamawiającemu, w formie protokołów, informacje o stwierdzonych usterkach i nieprawidłowościach.
- 1.17. Wykonawca zobowiązany jest do potwierdzenia wykonania usług pisemnie, telefonicznie lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej (e-mail) w następującym czasie:
 - a. w ciągu trzech dni licząc od wyznaczonego terminu wykonania usługi w zakresie konserwacji podstawowej i pogotowia technicznego,
 - b. w ciągu siedmiu dni od wyznaczonego terminu wykonania usługi w zakresie konserwacji dodatkowej.
- 1.18. Wykonawca zobowiązany jest do natychmiastowego informowania Zamawiającego, z upoważnienia, którego informacje przyjmują Pracownicy Wydziału Zarządzania Zasobami

Własnymi przy ul. Starowolskiej 11A w Radomiu w zakresie:

- a. powstałych lub mogących powstać zagrożeń życia,
- b. innych zauważonych zagrożeń, uszkodzeń i nieprawidłowości.

- 1.19. W nieprzewidzianych lub nagłych przypadkach, Wykonawca zobowiązany jest wykonywać usługi objęte przedmiotem Umowy w innych terminach, niż określone w Umowie, na telefoniczne, lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej (e-mail) wezwanie Zamawiającego.
- 1.20. W przypadkach, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt a. Wykonawca zobowiązany jest stawić się **w trybie natychmiastowym – nie później niż w ciągu 1 godziny od chwili zgłoszenia awarii** na każde wezwanie Zamawiającego lub lokatora w miejscu przez nich wskazanym oraz przystąpić do realizacji prac, zapewniając odpowiednią liczbę osób i odpowiedni sprzęt w celu usunięcia awarii, a w przypadku braku możliwości jej natychmiastowego usunięcia, ograniczenia jej skutków do minimum i zabezpieczenia miejsca awarii.
- 1.21. W przypadkach, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt b. Wykonawca zobowiązany jest stawić się **niezwłocznie – nie później niż w ciągu 24 godzin od chwili zgłoszenia awarii** na każde wezwanie Zamawiającego lub lokatora w miejscu przez nich wskazanym oraz przystąpić do realizacji prac, zapewniając odpowiednią liczbę osób i odpowiedni sprzęt w celu usunięcia awarii, a w przypadku braku możliwości jej natychmiastowego usunięcia, ograniczenia jej skutków do minimum i zabezpieczenia miejsca awarii.
- 1.22. Wykonawca zobowiązany jest do naprawienia na własny koszt szkód i zniszczeń wyrządzonych osobom trzecim w wyniku realizacji usługi. Po usunięciu szkód i zniszczeń Wykonawca przedstawi Zamawiającemu pisemne oświadczenia od ww. osób o ich usunięciu i zrzeczeniu się wszelkich roszczeń w stosunku do Zamawiającego.
- 1.23. Niezależnie od obowiązków wymienionych w niniejszej Umowie Wykonawca ponosi całkowitej odpowiedzialności za realizację przedmiotu Umowy od dnia rozpoczęcia usługi do dnia zakończenia usługi.
- 1.24. Wykonawca zapewni do wykonania zobowiązań Umowy osoby o odpowiednich kwalifikacjach, zdolne do ich wykonania zgodnie z przepisami bhp i p.poż. Obowiązki wynikające z art. 207, art. 207¹ i art. 304 Kodeksu pracy ciążyą na Wykonawcy.
- 1.25. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone podczas wykonywania zobowiązań Umowy przez zatrudnione do wykonania Umowy osoby.
- 1.26. Zapewnienia na własny koszt transportu odpadów do miejsc ich wykorzystania lub utylizacji, łącznie z kosztami utylizacji.
- 1.27. Jako wytwarzający odpady – do przestrzegania przepisów prawnych wynikających z następujących ustaw:
- a. Ustawy Prawo ochrony środowiska,
 - b. Ustawy o odpadach.
- Powołane przepisy prawne Wykonawca zobowiązuje się stosować z uwzględnieniem ewentualnych zmian stanu prawnego w tym zakresie.
- 1.28. Wykonawca zobowiązany jest do stosowania materiałów budowlanych oraz urządzeń posiadających:
- a. certyfikaty na znak bezpieczeństwa,
 - b. aprobaty techniczne,
 - c. certyfikaty zgodności lub deklaracje zgodności,
 - d. atesty.

- 1.29. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić wykonanie i kierowanie pracami objętymi Umową przez osoby posiadające stosowne kwalifikacje zawodowe i uprawnienia budowlane, zgodnie z SWZ.
- 1.30. Wykonawca zobowiązany jest do dostarczanie na każde żądanie Zamawiającego wymaganych atestów i aprobat technicznych na wbudowane materiały i urządzenia.
- 1.31. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania przedmiotu Umowy przy użyciu wyrobów dopuszczonych do obrotu powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie (zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane).
- 1.32. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienie Zamawiającemu możliwości skutecznego przekazywania informacji przez całą dobę na wskazane w Umowie nr telefonów i adresy e-mail.
- 1.33. Wykonawca, na każde żądanie Zamawiającego, zobowiązany jest do przedstawienia uprawnień kierownika robót.
- 1.34. Wykonawca zobowiązany jest do powiadomienia osoby wyznaczonej przez **Zamawiającego**, w terminie podanym w zleceniu na jego wykonanie, o konieczności wykonania prac niewymienionych w zleceniu w celu uzyskania jej pisemnej akceptacji, zgodnie z zapisami ust. 1 pkt 1.39.
- 1.35. Wykonawca zobowiązany jest do powiadomienia **Zamawiającego** (lub osoby przez niego wyznaczonej) do upływu terminu wykonania zlecenia, wraz z uzasadnieniem, o braku możliwości wykonania zlecenia z przyczyn niezależnych od Wykonawcy.
- 1.36. Wykonawca zobowiązany jest do **zgłoszenia**, osobie wyznaczonej przez **Zamawiającego**, do odbioru robót zanikających lub ulegających zakryciu w celu potwierdzenia ich wykonania.
- 1.37. Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania w imieniu Zamawiającego, na podstawie udzielonego pełnomocnictwa wymaganego przepisami zezwolenia MZDIK w Radomiu na zajęcie pasa drogowego oraz po wykonaniu robót doprowadzenie zajmowanego pasa drogowego do stanu przed zajęciem.
- 1.38. Wykonawca zobowiązany jest do zwrócenia Zamawiającemu, w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania, kwot stanowiących równowartość wszelkiego rodzaju podatków, kar umownych, grzywnien i innych należności lub opłat nałożonych w postępowaniu administracyjnym lub karnym na Zamawiającego, powstałych na skutek wszelkich zaniedbań Wykonawcy lub zaniedbań osób, przy pomocy, których wykonuje on czynności wynikające z niniejszej Umowy albo którym wykonywanie tych czynności powierza.
- 1.39. Jeżeli w czasie wykonywania prac Wykonawca stwierdzi konieczność wykonania prac niewymienionych w zleceniu lub użycia materiałów innych niż określone w zleceniu, Wykonawca jest obowiązany niezwłocznie pisemnie powiadomić o powyższym przedstawiciela Zamawiającego (odpowiednio dla prac ogólnobudowlanych, instalacyjnych lub elektrycznych zgodnie z § 3 ust 1 lit. a. Umowy) w zleceniu i uzyskać jej pisemną akceptację na zleceniu lub akceptację przekazaną za pomocą środków komunikacji elektronicznej (e-mail).
- 1.40. Ponoszenia pełnej odpowiedzialności za stan i przestrzeganie przepisów bhp, ochronę p.poż i dozór mienia na terenie prac, jak i za wszelkie szkody powstałe w trakcie trwania wykonywania usługi na terenie przyjętym od Zamawiającego lub mających związek z prowadzonymi pracami.
- 1.41. Ponoszenia pełnej odpowiedzialności za stosowanie wszelkich działań prowadzonych na terenie wykonywanych prac i poza nim, a związanych z wykonaniem przedmiotu Umowy.
- 1.42. Zabezpieczenie instalacji, urządzeń i obiektów na terenie wykonywanych prac i w jej bezpośrednim otoczeniu, przed ich zniszczeniem lub uszkodzeniem w trakcie wykonywania usługi.
- 1.43. Uporządkowanie terenu po zakończeniu prac, jak również terenów sąsiadujących zajętych lub użytkowanych przez Wykonawcę w tym dokonania na własny koszt renowacji zniszczonych lub

uszkodzonych w wyniku prowadzonych prac obiektów, fragmentów terenu dróg, nawierzchni lub instalacji.

- 1.44. Niezwłoczne informowanie Zamawiającego i Inspektora Nadzoru o problemach technicznych lub okolicznościach, które mogą wpłynąć na jakość prac lub termin zakończenia prac.
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za uszkodzenie i zniszczenie instalacji naniesionych na planie uzbrojenia terenu oraz tych instalacji, których istnienie można było przewidzieć w trakcie realizacji usługi.
3. Szkody i zniszczenia spowodowane w wykonanych robotach na skutek zdarzeń losowych i innych, powstałe przed końcem wykonywania przedmiotu Umowy Wykonawca naprawia na własny koszt.
4. Wykonawca będzie realizował przedmiotową usługę przy użyciu własnych lub udostępnionych przez podmiot trzeci narzędzi oraz odpowiedniej ilości osób, zapewniających sprawne i skuteczne wykonywanie przedmiotu Umowy.

§ 10

KOLEJNOŚĆ WYKONYWANYCH PRAC

1. Ustala się kolejność realizacji prac:
 - a. Usunięcie awarii powstałych w skutek wypadków losowych, katastrof budowlanych lub innych związanych z zagrożeniem utraty zdrowia, życia i mienia oraz usunięcie wszelkich awarii w związku z wykonaniem prac w zakresie „pogotowia technicznego” – w trybie natychmiastowym od momentu zgłoszenia.
 - b. Usunięcie wszelkich awarii w związku z wykonaniem prac w zakresie „konserwacji podstawowej”, w lokalach mieszkalnych, użytkowych, pomieszczeniach części wspólnych budynku, budowli urządzeń istniejących i na terenach posesji – niezwłocznie od momentu zgłoszenia.
 - c. Niezwłoczne likwidowanie nielegalnego poboru mediów doprowadzonych do posesji, budynku, lokalu **po uprzednim uzgodnieniu ze służbami technicznymi Zamawiającego.**
 - d. Usunięcie wszelkich awarii w związku z wykonywaniem prac w zakresie „konserwacji dodatkowej” zgodnie z datą wyznaczoną przez Zamawiającego w pisemnym zleceniu. Minimalny okres jaki Zamawiający wyznaczy na usunięcie awarii w zakresie „konserwacji dodatkowej” to 5 dni roboczych.

§ 11

PRZYJMOWANIE ZGŁOSZEŃ

1. Zlecenie przez Zamawiającego prac, ustalenie ich zakresu i terminów wykonania odbywać się będzie:
 - a. pisemnie w formie **zleceń lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej (e-mail)** – codziennie w dni robocze,
 - b. telefonicznie – w przypadku wystąpienia awarii, gdy podjęcie decyzji o wykonaniu prac wymaga natychmiastowego działania; Wykonawca zobowiązany jest wówczas uzgodnić z Zamawiającym zakres prac i zużycie materiałów w czasie wykonywania prac (**zgłoszenie telefoniczne winno być potwierdzone pisemnie**),
2. Dopuszcza się możliwość telefonicznego zgłoszenia Wykonawcy przez inne osoby (np. najemców i użytkowników lokali) konieczności usunięcia awarii stwarzającej zagrożenie życia, zdrowia lub mienia w czasie trwania pogotowia technicznego.

3. Wykonawca wskazuje do kontaktu adres **e-mail** oraz następujące **numery telefonów**:
 - a. jako kontaktowy w czasie pełnienia konserwacji podstawowej.
 - b. jako kontaktowy w czasie pełnienia pogotowia technicznego.
4. Adres **e-mail** oraz numery telefonów Wykonawcy zostaną podane do publicznej wiadomości przez umieszczenie ich na tablicach informacyjnych w siedzibie RTBS „Administrator” Sp. z o. o. w Radomiu oraz na klatkach schodowych w budynkach objętych przedmiotem Umowy. **Każdorazowa zmiana ww. adresu e-mail oraz numerów telefonów winna być zgłoszona Zamawiającemu w trybie natychmiastowym i nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku świadczenia niniejszej usługi.**

§ 12

UBEZPIECZENIE

1. Wykonawca zobowiązuje się posiadać przez cały okres trwania Umowy ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia.
2. Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu najpóźniej w dniu zawarcia Umowy polisę wraz z kopią dowodu opłacenia składki lub inny dokument potwierdzający posiadanie ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 1.

Suma ubezpieczenia nie może być niższa niż 500 000,00 zł

Wykonawca oświadcza, że polisa na dzień zawarcia Umowy nie jest obciążona, tzn., że suma gwarancyjna nie została uszczuplona i potwierdza opłacenie składki (wymagalnych rat składek).

3. W przypadku ratalnego opłacania składek z tytułu ubezpieczenia, o których mowa w ust. 1 powyżej, Wykonawca zobowiązuje się przedkładać Zamawiającemu, najpóźniej na 2 dni przed terminem płatności raty, potwierdzenie dokonania jej zapłaty.
4. Niezależnie od obowiązku ubezpieczenia określonego w ust. 1 powyżej, w przypadku wystąpienia zdarzenia, w wyniku którego nastąpi zniszczenie, uszkodzenie obiektów, mienia lub też zgłoszone zostaną przez osoby trzecie jakiegokolwiek roszczenia związane z wykonywaniem przedmiotu Umowy, Wykonawca zobowiązany jest pokryć wszelkie koszty niezbędne do przywrócenia obiektów lub mienia do stanu przed zdarzeniem, a także zrekompensować Zamawiającemu poniesione z tego tytułu koszty lub straty.
5. Jeżeli suma ubezpieczenia wyrażona jest w innej walucie niż złoty, zostanie przeliczona według średniego kursu NBP na dzień zawarcia Umowy.
6. Jeżeli okres ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, o którym mowa w ust. 1 będzie krótszy niż okres trwania Umowy, Wykonawca zobowiązany jest do zawarcia nowej polisy ubezpieczeniowej w terminie zapewniającym zachowanie ciągłości ubezpieczenia oraz do okazania Zamawiającemu stosownych dokumentów potwierdzających dokonanie tych czynności w terminie siedem dni od dnia ich wejścia w życie.
7. Wykonawca zobowiązany jest do informowania Zamawiającego o wszelkich zmianach treści zawartej umowy ubezpieczenia w terminie siedmiu dni od dnia ich wejścia w życie.

§ 13

KONTROLA

1. Zamawiający w trakcie realizacji Umowy będzie kontrolował należyte wykonywanie przez Wykonawcę usługi, w szczególności w zakresie ilości, jakości i terminowości świadczonych usług.

2. Kontrolę wykonywania usługi będą przeprowadzać pracownicy Zamawiającego.
3. W przypadku stwierdzenia, w wyniku kontroli, wykonania przedmiotu zamówienia niezgodne z warunkami Umowy, Zamawiający wezwie telefonicznie przedstawiciela Wykonawcy, określonego w § 3 Umowy, do natychmiastowego udziału w kontroli i sporządzi protokół, w którym odnotuje wszelkie stwierdzone nieprawidłowości. W przypadku niestawienia się Wykonawcy na wezwanie Zamawiającego do uczestnictwa w kontroli, Strony uznają, iż Wykonawca przyjmuje protokół kontroli bez zastrzeżeń.
4. Powyższy protokół stwierdzający wykonanie przedmiotu zamówienia niezgodnie z warunkami Umowy, stanowi podstawę do naliczenia Wykonawcy kar umownych określonych w § 14 niniejszej Umowy.
5. Wykonawca zobowiązany jest usunąć stwierdzone podczas kontroli nieprawidłowości w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.
6. W przypadku niedotrzymania przez Wykonawcę terminu, o którym mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu Zamawiający zastrzega sobie, oprócz prawa nałożenia kary umownej, możliwość doraźnego zlecenia wykonania usług innemu podmiotowi na koszt Wykonawcy.

§ 14

KARY UMOWNE

1. Strony ustalają następujące kary umowne.
 - 1.1. W przypadku wystąpienia z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy niżej wymienionych uchybień przy wykonywaniu usługi konserwacji podstawowej, pogotowia technicznego oraz konserwacji dodatkowej tj.:
 - a. wadliwego wykonania prac,
 - b. powstania dodatkowych kosztów na skutek niedbałego, niewłaściwego i nieterminowo wykonania usług,
 - c. spowodowania dodatkowych awarii, uszkodzeń, zniszczeń itp.
 - d. niedotrzymania ustalonych terminów wykonania, o których mowa w § 13 ust. 6 Umowy,
 - e. nieprzestrzeganie postanowień określonych w § 9 ust. 1 pkt. 1.4. Umowy,
 - f. nieprzedłożenie w terminach określonych przez Zamawiającego protokołów określonych w § 1 ust. 2 pkt 2.1 ppkt 2.1.3 lit. d.d2 i d.d10 Umowy.Zamawiający ma prawo do nałożenia na Wykonawcę kary umownej w wysokości **1000,00 zł** (słownie: jeden tysiąc złotych zero groszy), odrębnie za każde z ww. uchybień.
 - 1.2. Z tytułu zwłoki w wykonaniu zgłoszonych Wykonawcy przez Zamawiającego zleceń w zakresie usług „konserwacji podstawowej”, „pogotowia technicznego” oraz „konserwacji dodatkowej”, będących przedmiotem niniejszej Umowy Zamawiający ma prawo do naliczenia kary umownej w wysokości **100,00 zł** (słownie: sto złotych zero groszy) za każdy dzień, w którym nie dopełniono przedmiotowego wymogu w odniesieniu do każdego zlecenia.
 - 1.3. Z tytułu niedopełnienia wymogu określonego w § 7 ust. 3 Umowy Zamawiający ma prawo do naliczenia kary umownej w wysokości: **200,00 zł** (słownie: dwieście złotych zero groszy), za każdy dzień, w którym nie dopełniono przedmiotowego wymogu.
 - 1.4. Z tytułu niedopełnienia wymogu zatrudnienia, osób wykonujących niesamodzielnie, w miejscu i czasie wyznaczonym przez pracodawcę, czynności w trakcie realizacji zamówienia, na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów art. 22 § 1 ustawy z dnia 23 czerwca 1974 r. – Kodeks Pracy – Zamawiający ma prawo do naliczenia kary umownej w wysokości **500,00 zł** (słownie: pięćset złotych zero groszy), za każdy dzień, w którym nie dopełniono przedmiotowego wymogu,

za każdą osobę.

- 1.5. Za odstąpienie od Umowy przez Wykonawcę z przyczyn, za które Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności – Zamawiający ma prawo do naliczenia kary umownej w wysokości – **15%** wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 5 ust. 6 Umowy.
 - 1.6. Za odstąpienie od Umowy przez Zamawiającego z winy Wykonawcy – Zamawiający ma prawo do naliczenia kary umownej w wysokości – **15%** wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 5 ust. 6 Umowy.
 - 1.7. Za nieprzedłożenie kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem zawartej umowy o podwykonawstwo Zamawiający ma prawo do naliczenia kary umownej w wysokości **100,00 zł** (słownie: sto złotych zero groszy) za każdy dzień zwłoki.
 - 1.8. Za zwłokę w usunięciu wad i usterek stwierdzonych w okresie gwarancji – w wysokości: **500,00 zł** (słownie: pięćset złotych zero groszy) za każdy dzień zwłoki, liczony po upływie terminu na usunięcie wad i usterek wyznaczonego przez Zamawiającego.
 - 1.9. Wykonawca zapłaci karę umowną za niedotrzymanie terminu przekazania kopi polisy ubezpieczenia OC Wykonawcy, o którym mowa w § 12 ust. 2 wraz z kopią dowodu opłacenia składki – w wysokości **500,00 zł** (słownie: pięćset złotych zero groszy), licząc za każdy dzień zwłoki.
 - 1.10. Za odstąpienie od Umowy przez Wykonawcę z winy Zamawiającego – Wykonawca ma prawo do naliczenia kary umownej w wysokości – **15%** wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 5 ust. 6 Umowy.
2. Łączna maksymalna wysokość kar umownych, których mogą dochodzić Strony nie może przekroczyć **30%** wynagrodzenia brutto wskazanego w § 5 ust 6 Umowy.
 3. Zamawiający nie nalicza Wykonawcy kar umownych w sytuacjach, gdy niewykonanie Umowy spowodowane jest okolicznościami, za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności.
 4. Naliczanie kar umownych nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku należytego wykonania przedmiotu Umowy.
 5. Niezależnie od kar umownych określonych powyżej Zamawiający zastrzega możliwość dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego.
 6. Zamawiający zastrzega sobie prawo potrącenia kwot z tytułu kar umownych z należnego Wykonawcy wynagrodzenia.
 7. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego przekraczającego wysokość zastrzeżonych kar umownych, do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

§ 15

ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. Oprócz przypadków wymienionych w ustawach – Kodeks cywilny i Prawo zamówień publicznych Stronom przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w następujących sytuacjach:
 - 1.1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy w razie:
 - a. nierozpoczęcia przez Wykonawcę realizacji przedmiotu Umowy w terminie 3 dni od daty planowanego rozpoczęcia świadczenia usługi,
 - b. gdy Wykonawca pomimo pisemnego wezwania nie przekazał Zamawiającemu umowy ubezpieczenia, o której mowa w § 12 lub w przypadku wygaśnięcia jej przed końcem realizacji przedmiotu zamówienia nie zawarł nowej umowy ubezpieczenia,

- c. gdy Wykonawca pomimo uprzednich dwóch pisemnych zastrzeżeń nie wykonuje prac zgodnie z warunkami umownymi lub w rażąco sposób zaniedbuje zobowiązania umowne, w tym m.in.: nie zatrudnia, na podstawie umowy o pracę do prac, osób wykonujących niesamodzielnie, w miejscu i czasie wyznaczonym przez pracodawcę, czynności w trakcie realizacji zamówienia wykonuje usługę określoną w § 1 niniejszej Umowy z udziałem osób nieposiadających wymaganych uprawnień/kwalifikacji,
 - d. gdy Wykonawca narusza obowiązki wynikające z niniejszej Umowy lub spowodował swoim działaniem albo zaniechaniem zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców, a także szkody w mieniu Zamawiającego,
 - e. nienależytego wykonywania przedmiotu Umowy przez Wykonawcę,
 - f. zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej przez Wykonawcę,
 - g. wydania nakazu zajęcia całości majątku Wykonawcy,
 - h. przerwy w realizacji usługi z winy Wykonawcy trwającej dłużej niż 3 dni,
 - i. w razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie Umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy, Zamawiający może odstąpić od Umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach. W takich przypadkach Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części Umowy.
- 1.2.** Wykonawcy przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy w razie zawiadomienia przez Zamawiającego – wobec zaistnienia uprzednio nieprzewidzianych okoliczności, – że nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań wobec Wykonawcy.
- 1.3.** Odstąpienie od Umowy następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności w terminie 14 dni od dnia wystąpienia okoliczności wskazanej w pkt 1.1 i 1.2, lub od dnia, w którym Strona przy zachowaniu należytej staranności, mogła o takiej okoliczności się dowiedzieć.
- 1.4.** W wypadku odstąpienia od Umowy Wykonawcę i Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczegółowe:
- a. w terminie 3 dni od daty odstąpienia od Umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji usługi w toku, wg stanu na dzień odstąpienia,
 - b. w razie odstąpienia od Umowy, z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, Zamawiający jest obowiązany do zapłaty wynagrodzenia za usługę wykonaną, wg stanu na dzień odstąpienia, bez zwrotu za nakłady poniesione na przyszłe wykonanie przedmiotu Umowy.

§ 16

PODWYKONAWCY

1. Wykonawca może powierzyć wykonanie części zamówienia podwykonawcom.
2. W przypadku powierzenia wykonania części zamówienia podwykonawcy innemu niż wskazany w ofercie, zamawiający żąda, aby przed przystąpieniem do wykonania tej części zamówienia Wykonawca podał nazwy, dane kontaktowe oraz przedstawicieli, podwykonawców, jeżeli są już znani.
3. W umowach z podwykonawcami Wykonawca ustali kwoty za wykonanie usługi nie wyższe niż w niniejszej Umowie za określone usługi.
4. Do powierzenia wykonania części przedmiotu Umowy nowemu podwykonawcy, zmiany albo rezygnacji z podwykonawcy w przypadku, o którym mowa w art. 462 ust. 7 ustawy Prawo zamówień publicznych konieczna jest zgoda Zamawiającego. W pozostałych przypadkach zmiana podwykonawcy następuje za

- uprzednim poinformowaniem o tym fakcie Zamawiającego, dokonany co najmniej na 7 dni przed dokonaniem zmiany podwykonawcy.
5. Powierzenie wykonania części przedmiotu Umowy Podwykonawcy nie wyłącza obowiązku spełnienia przez Wykonawcę wszystkich wymogów określonych postanowieniami Umowy, w tym dotyczących personelu Wykonawcy.
 6. W przypadku, gdy w trakcie realizacji zamówienia Wykonawca w formie pisemnej zgłosi Zamawiającemu udział podwykonawców, zobowiązany jest:
 - 6.1. złożyć w siedzibie Zamawiającego pisemne oświadczenie o konieczności wprowadzenia podwykonawcy do realizacji usługi z określeniem części zamówienia, którą zamierza mu powierzyć,
 - 6.2. postępować zgodnie z zapisami niniejszej Umowy dotyczącymi realizacji zamówienia przy udziale podwykonawców.
 7. Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia Zamawiającemu kopii, poświadczonej za zgodność z oryginałem, zawartej umowy o podwykonawstwo, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia.
 8. W umowach z podwykonawcami Wykonawca powinien zapewnić termin zapłaty podwykonawcy nie dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia przez podwykonawcę prawidłowo wystawionej faktury lub rachunku, potwierdzających wykonanie zleconej podwykonawcy usługi.
 9. W przypadku wykonania prac przy pomocy podwykonawców, za ich działania lub brak działań Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność.
 10. Zamawiający ma prawo wstrzymać realizację usług, w przypadku, gdy Wykonawca realizuje usługi objęte Umową przy udziale podwykonawców bez wcześniejszego złożenia pisemnej informacji o tym. Wstrzymanie prac przez Zamawiającego nie uprawnia Wykonawcy do ubiegania się o przedłużenie terminu realizacji Umowy.

§ 18

ZMIANY UMOWY

1. Strony przewidują możliwość dokonania zmiany zawartej Umowy zgodnie ustawą Prawo zamówień publicznych (art. 455 ustawy Pzp), jak poniżej w zakresie ust. 2 – 6.
2. Zmiany do Umowy mogą dotyczyć wynagrodzenia (ceny) w przypadku:
 - 2.1. urzędowej zmiany stawki podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego (zmiana wynagrodzenia będzie uwzględniać znowelizowane stawki, w zakresie robót realizowanych po wejściu w życie przedmiotowej zmiany stawek),
 - 2.2. wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, (Wykonawca zobowiązany jest skalkulować cenę ofertową biorąc pod uwagę aktualnie obowiązujące przepisy prawne w tym zakresie, a także przepisy znane (opublikowane) w terminie poprzedzającym termin składania ofert (w tym w szczególności przepisy regulujące wysokość minimalnego wynagrodzenia i minimalnej stawki zawarte w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz wysokości minimalnej stawki godzinowej)). Zmiana wynagrodzenia Wykonawcy może być konsekwencją jedynie zmiany wysokości wynagrodzenia minimalnego bądź minimalnej stawki, dot. osób z wynagrodzeniem minimalnym, które to osoby uczestniczą w realizacji zamówienia w okresie po wejściu w życie określonego aktu prawnego zwiększającego wysokość minimalnego wynagrodzenia/minimalnej stawki, o ile treść ww. aktu nie była znana w chwili upływu ostatecznego terminu składania ofert. Ciężar dowodowy dot. udokumentowania wyżej wymienionych okoliczności potwierdzających, że zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia, spoczywa na Wykonawcy,

a ewentualna kwota, o którą zwiększy się jego wynagrodzenie, nie może przekraczać kwot dot. waloryzacji,

- 2.3.** zmiany zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne (Wykonawca zobowiązany jest skalkulować cenę ofertową biorąc pod uwagę aktualnie obowiązujące przepisy prawne w tym zakresie a także przepisy znane (opublikowane) w terminie poprzedzającym termin składania ofert. Ciężar dowodowy dot. udokumentowania okoliczności potwierdzających, że zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia, spoczywa na Wykonawcy, a ewentualna kwota, o którą zwiększy się jego wynagrodzenie, nie może przekraczać kwot dot. waloryzacji.),
- 2.4.** zmiany zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych, o których mowa w ustawie z dnia 4 października 2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 46).
- 3.** Niedopuszczalne są wszelkie próby dot. dokonania bezpodstawnego wzbogacenia się Wykonawcy w kontekście waloryzacji o których mowa w wyżej i zwiększenia wynagrodzenia umownego z tytułu wykonania niniejszego zamówienia publicznego, np. zgłaszanie osób niezaangażowanych bezpośrednio w wykonanie przedmiotowego zamówienia, lub osób, których przedmiot obowiązków wynikający z umów o pracę których dot. waloryzacja, nie wskazuje jednoznacznie, iż zaangażowanie w realizację przedmiotowego zamówienia, było ich podstawowym zadaniem pracowniczym.
- 4.** Jeżeli zmiany określone powyżej będą miały wpływ na koszty wykonania przez Wykonawcę zamówienia publicznego, każda ze Stron Umowy, w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie przepisów dokonujących tych zmian, może zwrócić się do drugiej Strony o przeprowadzenie negocjacji w sprawie odpowiedniej zmiany wynagrodzenia. Strona wnioskująca zobowiązana jest racjonalnie wykazać w jakim stopniu zaistniałe ww. zmiany mają wpływ na koszt wykonania zamówienia.
- 5.** Przed upływem terminu obowiązywania Umowy zmiana wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy, w przypadku urzędowej zmiany stawki podatku VAT, będzie odnosić się wyłącznie do części przedmiotu Umowy zrealizowanej, zgodnie z terminami ustalonymi Umową, od dnia wejścia w życie zmieniającego stawkę podatku VAT. W przypadku tej zmiany wartość wynagrodzenia netto lub cen jednostkowych Wykonawcy nie zmieni się, a określona w aneksie wartość brutto zostanie wyliczona na podstawie nowych obowiązujących przepisów.
- 6.** Strony przewidują możliwość wprowadzenia zmian postanowień Umowy w stosunku do treści oferty Wykonawcy w przypadku zmiany podwykonawcy, na którego wiedzy i doświadczeniu opierał się Wykonawca, wykazując spełnianie warunków udziału w postępowaniu (w oparciu o art. 462 ust. 7 ustawy Pzp). Zmiana podwykonawcy może nastąpić pod warunkiem wykazania Zamawiającemu, że nowy podwykonawca spełnia warunki w zakresie nie mniejszym niż wskazany na etapie postępowania o zamówienie publiczne dotychczasowy podwykonawca oraz brak jest w stosunku do niego podstaw do wykluczenia.
- 7.** Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany wynagrodzenia Wykonawcy w przypadku zmiany cen materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia (waloryzacja – art. 439 ustawy Pzp). Zamawiający określa, że:
 - 7.1.** przez zmianę ceny materiałów lub kosztów rozumie się wzrost odpowiednio cen lub kosztów, jak i ich obniżenie, względem ceny lub kosztu przyjętych w celu ustalenia cen jednostkowych składających się na wynagrodzenie Wykonawcy zawarte w ofercie,
 - 7.2.** sposób określenia wpływu zmiany ceny materiałów lub kosztów na koszt wykonania zamówienia zostanie wykazany we wniosku Strony wnoszącej o zmianę, na podstawie dokumentów dołączonych do tego wniosku potwierdzających m.in. rzeczywiste zastosowanie poszczególnych materiałów/poniesienie poszczególnych kosztów w ramach niniejszego zamówienia,
 - 7.3.** minimalny poziom zmiany ceny materiałów lub kosztów, uprawniający Strony do żądania zmiany wynagrodzenia wynosi 10% w stosunku do cen lub kosztów z miesiąca, w którym złożono ofertę Wykonawcy,

- 7.4. wynagrodzenie Wykonawcy będzie podlegało waloryzacji z uwzględnieniem wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (dalej jako „wskaźnik”),
- 7.5. waloryzacja nie będzie dotyczyła wynagrodzenia za część przedmiotu niniejszej Umowy wykonaną do dnia waloryzacji,
- 7.6. waloryzacja wynagrodzenia nastąpi jednorazowo, na wniosek, po 12. miesiącach od dnia podpisania umowy i będzie wyliczona przy zastosowaniu średniej arytmetycznej ze wskaźnika za okres 12-stu miesięcy, osobno w odniesieniu do cen jednostkowych usługi „konserwacji podstawowej” i cen jednostkowych usługi „pogotowia technicznego”,
- 7.7. maksymalna wartość zmiany wynagrodzenia Wykonawcy wynikająca z waloryzacji, nie może przekroczyć w okresie obowiązywania niniejszej Umowy wartości 5% wynagrodzenia netto wypłaconego za 12 miesięcy obowiązywania umowy, ustalonego zgodnie z § 5 ust. 1 i 2 Umowy,
- 7.8. waloryzacja wynagrodzenia nastąpi w przypadku ziszczenia się warunków określonych wyżej, w drodze aneksu do Umowy. Na użytek waloryzacji Strony sporządzą protokół uzgodnień, w którym określają:
 - a. wartość wskaźnika waloryzacji,
 - b. wartość wynagrodzenia podlegającego waloryzacji,
8. Waloryzacja polegać będzie na zmianie wysokości cen jednostkowych określonych w § 5 ust. 1 i 2 Umowy.
9. W razie wątpliwości, przyjmuje się, że nie stanowią zmiany postanowień Umowy, w stosunku do treści oferty zmiany dotyczące:
 - 9.1. danych związanych z obsługą administracyjno-organizacyjną Umowy,
 - 9.2. danych teadresowych lub rejestrowych Stron Umowy.

§ 19

ODPOWIEDZIALNOŚĆ WYKONAWCY

1. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie ewentualne szkody na osobie lub mieniu powstałe w wyniku niewykonywania bądź nienależytego wykonywania zobowiązań wynikających z Umowy, a także za inne działania lub zaniechania pracowników świadczących usługi i osób trzecich, którymi będzie posługiwał się w celu wykonania Umowy.
2. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody i następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczące pracowników świadczących usługi i osób trzecich, wynikające bezpośrednio z wykonywanych usług, spowodowane z winy Wykonawcy.
3. W przypadku kradzieży, pożaru lub innych zdarzeń losowych, których uczestnikami byli pracownicy świadczący usługi, Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Zamawiającego o powstałym zdarzeniu oraz uczestnictwa w komisji badającej okoliczności zdarzenia.
4. Wykonawca zobowiązany jest do utrzymania w tajemnicy wszelkich danych o Zamawiającym oraz innych informacji, jakie uzyskał w związku z realizacją niniejszej Umowy bez względu na sposób i formę ich utrwalenia i przekazania.
5. Wszystkie informacje i dokumenty uzyskane przez Wykonawcę w związku z wykonywaniem Umowy nie mogą być udostępniane osobom trzecim, a Wykonawca ponosi z tego tytułu pełną odpowiedzialność i zobowiązany jest zapewnić ochronę powierzonych danych tak, aby nie doszło do ich ujawnienia osobom niepowołanym.

§ 20

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Z chwilą zaprzestania realizacji choćby najmniejszego zakresu prac objętych Umową przez Wykonawcę, Zamawiający może zlecić wykonanie prac innemu Wykonawcy w terminie natychmiastowym lub 24 godzin, zależnym od pilności ich wykonania na koszt Wykonawcy.
2. W przypadku wadliwego wykonania prac przez Wykonawcę, Zamawiający po wezwaniu do usunięcia wad – nedoróbek i nie wykonaniu ich w ustalonym terminie może stosować procedurę z ust. 1.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową będą miały zastosowanie przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych, a w sprawach tam nieunormowanych przepisy ustawy Kodeks cywilny oraz ustawy Prawo budowlane wraz z przepisami wykonawczymi.
4. Zakres świadczenia Wykonawcy wynikający z Umowy jest tożsamy z jego zobowiązaniem zawartym w ofercie.
5. Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego informowania Zamawiającego o każdej zmianie adresu siedziby i o każdej innej zmianie w działalności mogącej mieć wpływ na realizację Umowy. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku Wykonawcę będą obciążać ewentualne koszty mogące wynikać wskutek zaniechania.
6. Jeżeli okaże się, że do sprawnej realizacji Umowy niezbędne jest dokonanie wzajemnych dodatkowych uzgodnień, Strony poczynią te uzgodnienia niezwłocznie.
7. Spory wynikłe na tle wykonywania niniejszej Umowy rozstrzygał będzie Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
8. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z przeznaczeniem dwa egzemplarze dla Zamawiającego i jeden egzemplarz dla Wykonawcy. Wszystkie egzemplarze mają taką samą moc prawną.

§ 21

W związku z zawarciem niniejszej Umowy Strony zgodnie oświadczają, że każda z nich wyraża zgodę na przetwarzanie i udostępnianie danych zawartych w Umowie oraz na publikację Umowy w ogólnodostępnym elektronicznym rejestrze umów.

§ 22

ZAŁĄCZNIKI

Integralną część niniejszej Umowy stanowi:

1. Załącznik nr 1 do umowy – *Szczegółowy wykaz powierzchni dla usługi „konserwacji podstawowej”, „konserwacji dodatkowej” i „pogotowia technicznego” w budynkach mieszkalnych i użytkowych.*
2. Załącznik nr 2 do umowy – Kopia oferty Wykonawcy.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

.....

.....

