

**UMOWA NR ..../2023**

na usługi serwisu wodno-kanalizacyjnego budynków na nieruchomościach

administrowanych przez Łódzkie Nieruchomości Sp. z o.o.

zawarta w dniu ..... pomiędzy: Łódzkie Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi, adres: ul. Piotrkowska 60 lokal 14, 91-105 Łódź, zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000984252, NIP: 728-286-21-17, REGON: 521970399,

reprezentowaną przez:

Prezesa Marcina Ogrodzkiego

zwaną w dalszej części umowy „**Zamawiającym**”,  
a

Nazwa podmiotu:			
Adres:			
Organ rejestrowy i nr wpisu:			
Numer NIP:		Numer REGON:	

reprezentowaną przez:

- .....

zwanym w dalszej części umowy „**Wykonawcą**”.

na podstawie dokonanego przez Zamawiającego wyboru oferty w trybie podstawowym bez negocjacji – art. 275 pkt. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 1605 ze zm.), nr sprawy: 3/2023.

Strony postanowiły zawrzeć umowę następującej treści („**Umowa**”)**§ 1. Przedmiot umowy**

1. Na zasadach opisanych w Umowie i w zamian za wynagrodzenie opisane w § 7 ust. 1, Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania kompleksowe usługi polegające na bieżącej konserwacji, przeglądzie oraz naprawach i usuwaniu awarii urządzeń oraz następujących instalacji:

- inst. wody zimnej, inst. wody ciepłej użytkowej, inst. kanalizacyjnej,
- instalacji centralnego ogrzewania wraz z konserwacją węzłów co i cw,
- przeglądu i konserwacji logoterm

zgodnie z załącznikiem nr 1 do umowy - Wykazem czynności realizowanych w ramach konserwacji, załącznikiem nr 2 do umowy - Wykaz prac najczęściej wykonywanych wchodzących w zakres bieżącej konserwacji i napraw/awarii w budynkach na nieruchomościach zarządzanych przez Zamawiającego, których wykaz stanowi Załącznik nr 3 do Umowy (wykaz nieruchomości).

2. Wykonawca gwarantuje, że:

- 1) przedmiot Umowy zostanie wykonany zgodnie z obowiązującymi normami, przepisami prawa, BHP, przepisami przeciwpożarowymi, sztuką budowlaną i wiedzą techniczną, oraz wytycznymi nadzoru budowlanego Zamawiającego
- 2) posiada niezbędne doświadczenie do wykonania Przedmiotu Umowy,

- 3) posiada środki finansowe na poziomie umożliwiającym harmonijne i nieprzerwane realizowanie umowy oraz realizację bieżących zakupów materiałów.
3. Wykonawca zapewnia na swój koszt i ryzyko materiały posiadające wymagane certyfikaty, wykwalifikowanych pracowników, sprzęt i narzędzia niezbędne do wykonania Umowy. Wykonawca jest wyłącznie odpowiedzialny za dostawy materiałów, ich rozładunek i przechowywanie. Wykonawca na własny koszt zapewnia transport, w tym transport pracowników ma miejsce wykonywania usługi.
4. Wykonawca gwarantuje niezmiennosć warunków realizacji usługi objętych zakresem niniejszej Umowy przez cały okres obowiązywania umowy.
5. W trakcie obowiązywania Umowy:
- 1) Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone w toku wykonywania Umowy na osobie lub w mieniu wobec Zamawiającego oraz osób trzecich,
  - 2) Wykonawca ponosi odpowiedzialność za swoje działania oraz działania swoich pracowników, wykonawców oraz podwykonawców jak za swoje własne.
6. Wykonawca nie jest uprawniony do powierzenia wykonania całości Przedmiotu Umowy osobom trzecim. Na zawarcie przez Wykonawcę umowy z Podwykonawcą konieczne jest uzyskanie pisemnej zgody Zamawiającego.
7. Zamawiający zastrzega, że w trakcie realizacji zamówienia zakres usług może ulec zmianie, tj. ograniczeniu lub zwiększeniu zasobu nieruchomości, w zależności od potrzeb Zamawiającego. Zamawiający zobowiązuje się do realizacji zamówienia na poziomie nie mniejszym niż 60% wartości brutto umowy. Ograniczenie przedmiotu umowy nie będzie podstawą żadnych roszczeń Wykonawcy wobec Zamawiającego.
8. W ramach przedmiotowego zamówienia, w okresie obowiązywania umowy, w przypadku przejścia nowych nieruchomości do zarządzania Zamawiający przewiduje możliwość skorzystania z prawa opcji. Wartość opcji wynosi maksymalnie 40% wartości brutto zamówienia podstawowego, o którym mowa w §7 ust. 2 umowy.
9. Realizacja zakresu zamówienia objętego prawem opcji nie powoduje zmiany umowy.
10. Zasady dotyczące realizacji zamówienia objętego prawem opcji będą takie same jak te, które obowiązują przy realizacji zamówienia podstawowego. Zamawiający zastrzega, że ceny jednostkowe netto za lokal usługi objętej prawem opcji będą identyczne, jak ceny jednostkowe netto za lokal w zamówieniu podstawowym, określone w ofercie w Formularzu ofertowym. Powyższe dotyczy także cen jednostkowych netto podanych w Wykazie prac najczęściej wykonywanych wchodzących w zakres bieżącej konserwacji i napraw/awarii załącznik nr 2 do umowy.
11. Zamawiający składając zamówienie w ramach prawa opcji będzie każdorazowo informował Wykonawcę o skorzystaniu z prawa opcji wskazując liczbę i rodzaj zamawianego asortymentu (lokali) w ramach przedmiotowego uprawnienia Zamawiającego.
12. Zamówienie objęte prawem opcji Wykonawca jest zobowiązany wykonać.
13. Korzystanie z prawa opcji przez Zamawiającego może być dokonane jednorazowo na całą wartość zamówienia opcjonalnego lub sukcesywnie w częściach, w zależności od potrzeb.
14. Zamówienie opcjonalne nie stanowi zobowiązania Zamawiającego do jego udzielenia, jak również nie stanowi podstawy do dochodzenia przez Wykonawcę roszczeń odszkodowawczych z tytułu niezrealizowania tego zamówienia. Oświadczenie woli Zamawiającego o realizacji zamówienia opcjonalnego jest wyłącznym uprawnieniem Zamawiającego.
15. Załącznikami do umowy, które stanowią jej integralną część są:

załącznik nr 1 – Wykaz czynności realizowanych w ramach konserwacji

załącznik nr 2 - Wykaz prac najczęściej wykonywanych wchodzących w zakres bieżącej konserwacji i napraw/awarii

załącznik nr 3 - Wykaz nieruchomości

załącznik nr 4- Formularz ofertowy

## **§ 2 Okres obowiązywania Umowy**

Umowa zostaje zawarta na okres 12 miesięcy od dnia podpisania umowy lub do wykorzystania maksymalnej kwoty umowy, o której mowa w § 7 ust. 2 powiększonej o wartość opcji, w zależności od tego co nastąpi pierwsze.

## **§ 3 Obowiązki stron**

### **1. Do obowiązków Wykonawcy należy:**

- a. Wykonywanie usługi zgodnie z § 1 i załącznikami do umowy, w sposób zgodny z aktualną wiedzą techniczną i należyłą starannością,
- b. Całodobowe usuwanie awarii także w święta i dni wolne od pracy ,
- c. Przystąpienia do realizacji każdego zgłoszenia w terminie nie dłuższym niż 1 dzień, a w przypadku awarii i zgłoszeń stanowiących zagrożenie dla życia, zdrowia lub mienia, nie później niż w ciągu 1 godziny od otrzymania zgłoszenia. Wszelkie naprawy zgłoszonych usterek powinny być usuwane w ciągu 3 dni od chwili zgłoszenia, a w przypadku awarii i zgłoszeń stanowiących zagrożenie dla życia, zdrowia i mienia niezwłocznie,
- d. Wykonywanie Przedmiotu Umowy wyłącznie przez pracowników Wykonawcy, którzy mają odpowiednie uprawnienia i kwalifikacje,
- e. Posiadanie w okresie obowiązywania Umowy aktualnej polisy ubezpieczenia OC na kwotę co najmniej 200.000 zł i przekazanie Zamawiającemu na każde wezwanie jej kopii,
- f. Odpowiednie zabezpieczenie miejsca pracy,
- g. Utrzymanie miejsca wykonywania Przedmiotu Umowy w należyтым porządku oraz sprzątanie go w trakcie wykonywania Umowy oraz po jej zakończeniu,
- h. Ochrona przed uszkodzeniem lub zniszczeniem mienia Zamawiającego i osób trzecich. Jeżeli w związku z zaniedbaniem, niewłaściwym prowadzeniem prac lub brakiem koniecznych działań ze strony Wykonawcy nastąpi uszkodzenie lub zniszczenie w/w mienia, Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego naprawienia powstałej z tego tytułu szkody w całości,
- i. Usunięcie wad i usterek stwierdzonych w okresie gwarancyjnym,
- j. Podawanie Zamawiającemu numeru telefonu, pod którym będzie dostępny całodobowo.
- k. Wykonywanie prac w sposób minimalizujący ich uciążliwość dla mieszkańców i sąsiadów, w szczególności w zakresie emisji hałasu i pyłu.
- l. codzienny kontakt ze służbami administracyjno-technicznymi Zamawiającego,
- m. zapewnienie pracownikom wykonującym usługi identyfikatorów, które muszą być noszone w widocznym miejscu,
- n. wykonywanie usług zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, dokumentacją techniczną, przepisami oraz zasadami bhp i p. poż.,
- o. zgłaszanie Zamawiającemu gotowości do odbioru prac,
- p. wystawienie kart usług po każdorazowym wykonaniu czynności i doręczanie ich Zamawiającemu
- r. regulowanie Zamawiającemu należności za zużyty energię elektryczną i wodę – według ich faktycznego zużycia.

### **2. Do obowiązków Zamawiającego należy:**

- a. udostępnienie Wykonawcy punktu poboru energii elektrycznej i wody,
- b. udostępnienie Wykonawcy danych zarządzanych zasobów niezbędnych do wykonania usług oraz ich aktualizacja,

- c. zgłaszania telefonicznie konserwacji/napraw i usuwania awarii na numer Wykonawcy – do godziny 16 na nr ..... i usuwanie awarii (pogotowie) na nr .....

#### §4 Świadczenia usług

1. Przedmiot umowy będzie wykonywany zgodnie z potrzebami Zamawiającego wg. zakresu wynikającego z Załącznika nr 2 i ujmowany w karcie usługi i rejestru zleceń konserwacji.
2. Wykonawca będzie wykonywał przedmiot umowy w zakresie konserwacji/napraw i awarii na podstawie telefonicznych zgłoszeń przez służby techniczno-administracyjne Zamawiającego, z zastrzeżeniem zachowania terminów, o których mowa w § 3 ust. 1 b i c. Prace konserwacyjne i naprawy będą obejmować czynności zgodnie z wykazem prac stanowiącym Załącznik nr 2 do umowy.
3. W przypadku wykonywania usług polegających na konserwacji instalacji lub urządzeń wchodzących w skład węzłów CO Wykonawca jest zobowiązany do zapewnienia stałego, nieprzerwanego funkcjonowania węzła, przy czym Zamawiającego nie obciążają dodatkowe koszty związane z regulacją istniejących urządzeń czy kosztami przejazdu. Każdorazowa czynność konserwacyjna powinna być odnotowana w książce konserwacji dostarczonej przez Wykonawcę na każdy węzeł (wzór rejestru zleceń, zatwierdzonego przez inspektora branżowego).
4. Wykonawca po każdorazowo wykonanej usłudze zarówno w ramach konserwacji jak i awarii, potwierdzi jej wykonanie w karcie usługi. Karty usługi będą stanowić załącznik do faktur VAT. Na karcie usługi dokonywana jest wycena w sposób zgodny z zapisem § 7 ust. 2 .
5. Wykonawca zobowiązany jest doręczyć karty usługi Zamawiającemu drogą elektroniczną na adres [biuro@lodzkienieruchomosci.biz.pl](mailto:biuro@lodzkienieruchomosci.biz.pl) lub osobiście następnego dnia roboczego po wykonanej usłudze.
6. Wykonaną usługę Wykonawca będzie potwierdzał także wpisem w rejestrze zleceń konserwacji budynku.
7. Czynności Wykonawcy w ramach ryczałtu, powinny być wykonywane w godzinach pracy zakładu Zamawiającego tj. **od poniedziałku do piątku w godzinach 7:00 - 15:00, wtorek 9:00-17:00.**
8. Poza tymi godzinami Wykonawca będzie pełnił 24 godzinne dyżury w ramach których będą usuwane wyłącznie awarie (pogotowie).
9. W przypadku przerwy w wykonaniu usług trwającej dłużej niż 3 dni Zamawiający uprawniony jest do zlecenia wykonania usług i innemu podmiotowi na koszt i ryzyko Wykonawcy. W przypadku gdy Wykonawca nie podejmie niezwłocznie czynności mających na celu usunięcia awarii Zamawiający może zlecić wykonanie usługi innemu Wykonawcy.

#### § 6 Gwarancja

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na wykonane usługi konserwacji/naprawy i usunięcia awarii, na okres 24 miesięcy od dnia wykonania określonej usługi. Gwarancja obejmuje usunięcie wady, w szczególności poprzez nieodpłatną naprawę.
2. W przypadku stwierdzenia wady w okresie obowiązywania gwarancji, Zamawiający zawiadomi niezwłocznie o ich wystąpieniu Wykonawcę w formie pisemnej.
3. Wykonawca zobowiązuje się przystąpić do usunięcia wad w ciągu jednego dnia roboczego od daty otrzymania zawiadomienia o ujawnieniu wady. Termin usunięcia wad określa Zamawiający po uzgodnieniu z Wykonawcą. W razie braku porozumienia co do terminu, przyjmuje się, że termin ten wynosi siedem dni od dnia zawiadomienia o ujawnieniu wady.
4. Usunięcie wady zostanie potwierdzone w podpisanym przez Strony protokole.
5. Okres gwarancji dla naprawianego elementu ulega wydłużeniu o czas naprawy.
6. Uprawnienia z tytułu gwarancji nie wyłączają uprawnień Zamawiającego z tytułu rękojmi za wady.

#### § 7 Wynagrodzenie

1. Za wykonanie Przedmiotu Umowy, Zamawiający zapłaci raz w miesiącu wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości ..... **brutto** słownie: ( .....), z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Maksymalna wartość umowy na okres 12 miesięcy wynosi ..... **zł brutto** słownie: ( .....), w tym:

1) Maksymalna wartość umowy na usługi serwisu wodno-kanalizacyjnego wynosi .....zł brutto, słownie (.....).

2) Maksymalna wartość umowy na usługi pogotowia wynosi ..... zł brutto, słownie (.....)

zgodnie z cenami jednostkowymi netto zawartymi odpowiednio w Formularzu ofertowym- Załącznik nr 4 do umowy i Załączniku nr 2 do Umowy.

3. W przypadku realizacji usługi w trybie usuwania awarii i nie wymienionych w §1 Wykonawcy przysługuje dodatkowe wynagrodzenie, obliczone w oparciu o stawki robocizny, materiałów i sprzętu wyszczególnione w załączniku nr 2 do umowy. W przypadku prac nie wyszczególnionych w załączniku nr 2 do umowy do wyceny będą zastosowane następujące składniki cenotwórcze:
- nakłady pracy i sprzętu naliczane wg. KNR,
  - ceny materiałów wg. kwartalnej informacji wydawnictwa SEKOCENBUD lub ceny wg. Faktury zakupu,
  - koszty zakupu materiałów Kz= 9%
  - koszty pośrednie Kp= 70%
  - zysk Z= 20 %
  - stawka 1 roboczogodziny R= 26,40 zł
- Do faktury muszą być załączone karty (karta) usługi, na której upoważniony pracownik Zamawiającego potwierdzi, należyte wykonanie usługi.
4. Termin płatności wynosi 21 dni od dnia doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury, która zawierać będzie numer rachunku bankowego Wykonawcy, znajdujący się w wykazie podmiotów prowadzonym przez administrację skarbową na podstawie odrębnych przepisów podatkowych.
5. Zapłata należności następować będzie przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy, znajdujący się w wykazie podmiotów prowadzonym przez administrację skarbową na podstawie odrębnych przepisów podatkowych.
6. W przypadku braku rachunku bankowego w wykazie na dzień płatności faktury, Wykonawca jest zobowiązany do skorygowania faktury poprzez wskazanie w jej treści rachunku bankowego znajdującego się w wykazie. W takim przypadku bieg terminu płatności rozpoczyna się od dnia doręczenia Zamawiającemu faktury korygującej.
7. Wykonawca zobowiązuje się do poniesienia obciążeń nałożonych na Zamawiającego przez administrację skarbową, jeżeli z tytułu przedmiotowej transakcji Wykonawca nie wykona prawidłowo zobowiązań podatkowych, w szczególności nieprawidłowo określi stawki podatku od towarów i usług lub nieprawidłowo rozliczy z urzędem skarbowym kwotę podatku od towarów i usług w zakresie tej transakcji. Ponadto Wykonawca jest zobowiązany do wyrównania Zamawiającemu innych negatywnych skutków, związanych z podaniem przez Wykonawcę rachunku nie znajdującego się w wykazie lub brakiem rachunku bankowego Wykonawcy w wykazie.
8. Wykonawca oświadcza, że ryzyko, wynikające z danych, przyjętych do ustalania wynagrodzenia ryczałtowego niniejszej Umowy obciąża w całości Wykonawcę i zostało uwzględnione w ustalonym wynagrodzeniu.
9. Przeniesienie wierzytelności przysługujących Wykonawcy z tytułu zawarcia niniejszej umowy na osobę trzecią może nastąpić pod rygorem nieważności tylko za uprzednią zgodą Zamawiającego wyrażoną na piśmie.

## **§ 8 Potencjał kadrowy**

1. Ze strony Zamawiającego osobą upoważnioną do kontaktu z Wykonawcą jest:

....., nr tel. ...., nr fax. ....

adres e-mail : .....

2. Ze strony Wykonawcy osobą upoważnioną do kontaktów z Zamawiającym jest:

....., nr tel. ...., nr fax. ....

adres e-mail : .....

3. Zawiadomienia i doręczenia dokonywane w związku z niniejszą umową wymagają, dla swej ważności, formy pisemnej i uznawane będą za należyte wykonane, jeżeli doręczone zostaną

stronie będącej adresatem osobiście lub wysłane listem poleconym na adres wskazany w komparycji umowy. Każda ze Stron może dokonać zmiany swego adresu w drodze pisemnego zawiadomienia wysłanego do drugiej strony w sposób określony w zdaniu 1 niniejszego ustępu, przy czym zmiana taka nie będzie stanowiła zmiany niniejszej umowy. Strony oświadczają, iż zawiadomienia przesyłane w powyższy sposób na podany adres, do czasu jego ewentualnej zmiany będą uważane za ważne i skutecznie doręczone, przy czym zawiadomienie dokonane pocztą będzie uznane za dokonane 7 (siedem) dni po dacie nadania, wyłączając jednakże soboty, niedziele oraz dni ustawowo wolne od pracy w Polsce.

### **§ 9 Zatrudnienie na umowę o pracę**

1. Zamawiający wymaga — w całym okresie realizacji umowy — zatrudnienia przez Wykonawcę, podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę osób wykonujących wszelkie czynności wchodzące w tzw. koszty bezpośrednie na podstawie umowy o pracę. Tak więc wymóg ten dotyczy osób, które wykonują czynności w zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnych związane z serwisem, konserwacją, naprawą i usuwaniem awarii. Wymóg ten nie dotyczy osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w zakresie, w jakim będą wykonywać osobiście usługi na rzecz Zamawiającego oraz osób posiadających uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie.
2. Wykonawca musi przed rozpoczęciem wykonywania czynności przez te osoby przedstawić osobie odpowiedzialnej za realizację umowy ze strony Zamawiającego wykaz osób wraz z oświadczeniem, że powyższe osoby są zatrudnione na umowę o pracę. Zatrudnienie ww. osób przy realizacji zamówienia powinno trwać w całym okresie wykonywania usługi. W przypadku zmiany osoby realizującej przedmiot zamówienia, Wykonawca będzie obowiązany do zastąpienia jej inną osobą.
3. Zamawiający w każdym momencie będzie miał prawo zażądać dokumentów potwierdzających zatrudnienie tych osób na umowę o pracę, np. kopie umów o pracę lub wyciągi z tych umów zawierające co najmniej imię i nazwisko danej osoby, okres zatrudnienia, nazwę pracodawcy lub kopie zgłoszenia tych osób do ZUS. Pracodawcą musi być Wykonawca lub jeden ze współników konsorcjum, zgłoszonym zgodnie z przepisami Pzp podwykonawca lub dalszy podwykonawca. Zamawiający wyznaczy Wykonawcy termin na przedłożenie ww. dokumentów nie krótszy niż 2 dni robocze.
4. Nieprzedłożenie przez Wykonawcę dokumentów potwierdzających zatrudnienie osób w terminie wskazanym przez Zamawiającego zgodnie z ust. 3 będzie traktowane jako niewypełnienie obowiązku zatrudnienia pracowników na podstawie umowy o pracę i skutkować naliczeniem kar umownych określonych w § 11 Umowy.
5. Bez przedstawienia dokumentów, o których mowa w ust. 2 osoby, które muszą być zatrudnione na umowę o pracę nie będą mogły wykonywać czynności związanych z realizacją zamówienia z winy Wykonawcy.
6. Jeżeli pomimo powyższych wymogów zapisy umowy realizować będzie osoba nie zatrudniona na umowę o pracę, co zostanie ustalone przez przedstawiciela Zamawiającego, osoba taka będzie musiała zaprzestać wykonywania czynności, a Wykonawca zapłaci Zamawiającemu tytułem kary umownej 1000 zł za każdy taki przypadek. Fakt realizacji umowy przez osobę do tego nieupoważnioną musi zostać potwierdzony pisemną notatką sporządzoną przez przedstawiciela Zamawiającego. Notatka nie musi być podpisana przez Wykonawcę lub jego przedstawicieli.
7. Wykonawca zobowiązuje się, że przed rozpoczęciem wykonywania przedmiotu Umowy pracownicy zostaną przeszkoleni w zakresie przepisów BHP i przepisów przeciwpożarowych oraz przepisów o ochronie danych osobowych.
8. Wykonawca zobowiązuje się, że pracownicy będą posiadać odpowiednie kwalifikacje i umiejętności do wykonywania czynności objętych przedmiotem umowy.
9. Wykonawca zobowiązuje się, że Pracownicy świadczący Usługi będą posiadali aktualne badania lekarskie, niezbędne do wykonania powierzonych im obowiązków.

10. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za prawidłowe wyposażenie Pracowników świadczących Usługi oraz za ich bezpieczeństwo w trakcie wykonywania przedmiotu Umowy.

## **§ 10 Podwykonawcy**

1. Zamawiający nie zastrzega obowiązku osobistego wykonania przez Wykonawcę kluczowych części zamówienia.
2. Powierzenie wykonania części przedmiotu umowy podwykonawcy nie wyłącza obowiązku spełnienia przez Wykonawcę wszystkich wymogów określonych postanowieniami umowy, w tym dotyczących personelu Wykonawcy.
3. Wykonawca uprawniony jest do powierzenia wykonania części przedmiotu umowy, nowemu podwykonawcy, zmiany albo rezygnacji z podwykonawcy. Powierzenie wykonania części przedmiotu umowy nowemu podwykonawcy, zmiana albo rezygnacja z podwykonawcy wymaga każdorazowego uzgodnienia z Zamawiającym i może nastąpić na podstawie złożonych przez strony oświadczeń pisemnych (pismo Wykonawcy wraz z pisemnym zatwierdzeniem przez Zamawiającego), które stanowić będą załącznik do umowy i nie będą wymagały podpisania aneksu do umowy. W przypadku, gdy nowym podwykonawcą jest podmiot udostępniający zasoby (art. 118 ust. 2 uPzp) nowy podwykonawca musi posiadać kwalifikacje i uprawnienia nie niższe niż wymagane na etapie prowadzonego postępowania określone w Specyfikacji Warunków Zamówienia.
4. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za dochowanie przez podwykonawców warunków umowy oraz odpowiada za ich działania lub zaniechania jak za swoje własne.
5. Jeżeli w czasie realizacji umowy zajdzie potrzeba zlecenia wykonania prac, zlecenie to nie zmienia zobowiązań Wykonawcy wobec Zamawiającego za wykonanie wymienionej części prac. Wykonawca jest odpowiedzialny za działania, uchybienia lub zaniedbania podwykonawców i ich pracowników w takim samym stopniu, jakby to były działania, uchybienia lub zaniedbania jego własnych pracowników.
6. W realizacji zamówienia nie może brać udziału podwykonawca, który podlega wykluczeniu z postępowania na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (Dz. U. 2022 poz. 835).

## **§ 11 Kary umowne**

1. Zamawiający ma prawo do naliczania kar umownych w wysokości 100,00 zł za każdy dzień zwłoki, w przypadku:
  - a. przekroczenia umownych terminów realizacji Przedmiotu Umowy,
  - b. przekroczenia terminu usuwania wad i usterek oraz awarii,
  - c. nie uprzątnięcia miejsca realizacji prac,
  - d. nie doręczenia kart usługi Zamawiającemu.
2. W przypadku naruszenia §9 ust. 4 Umowy, Wykonawca będzie zobowiązany do zapłacenia kary umownej Zamawiającemu, w wysokości 500 zł za każde naruszenie.
3. W przypadku:
  - a. rażącego zaniedbywania obowiązków przez Wykonawcę,
  - b. niezasadnego zaprzestania prac przez Wykonawcę na okres przekraczający 3 dni,Zamawiający może w terminie do dnia zakończenia realizacji Przedmiotu Umowy, odstąpić od Umowy.
4. W przypadku odstąpienia od Umowy na podstawie ustępu 3, Zamawiający sporządza przy udziale Wykonawcy inwentaryzację prawidłowo wykonanych robót będących w toku, według stanu na dzień odstąpienia od Umowy, która będzie podstawą do rozliczenia wykonanych robót.
5. W przypadku odstąpienia Zamawiającego od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy, Zamawiającemu przysługuje od Wykonawcy kara umowna w wysokości 20% całkowitego wynagrodzenia umownego brutto, określonego w § 7 ust. 2 niniejszej Umowy

6. W przypadku odstąpienia Wykonawcy od umowy z przyczyn za które Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności, Zamawiającemu przysługuje od Wykonawcy kara umowna w wysokości 20% całkowitego wynagrodzenia umownego brutto, określonego w § 7 ust. 2 niniejszej Umowy.
7. Zamawiający będzie potrącał naliczone kary umowne ze swoich zobowiązań wobec Wykonawcy, na co przez podpisanie Umowy wyraża zgodę Wykonawca.
8. W przypadku, gdy potrącenie kary umownej z wynagrodzenia Wykonawcy nie będzie możliwe, Wykonawca zobowiązuje się do zapłaty kary umownej w terminie 30 dni od dnia otrzymania noty obciążeniowej wystawionej przez Zamawiającego.
9. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość kar umownych, do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody na zasadach ogólnych określonych przepisami Kodeksu cywilnego.
10. Kary umowne z poszczególnych tytułów podlegają kumulacji, jednak ich maksymalna łączna wysokość nie może przekroczyć 25% całkowitego wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 7 ust. 2 umowy.

## **§ 12 Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej**

1. Wykonawca zobowiązuje się posiadać przez cały okres obowiązywania Umowy ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, z sumą ubezpieczenia nie mniejszą niż 200 000,00 zł (słownie: dwieście tysięcy zł). W przypadku wykonywania usługi przez konsorcjum wymóg ten dotyczy każdego z członków konsorcjum. Jeżeli suma ubezpieczenia wyrażona jest w innej walucie niż złoty, zostanie przeliczona według średniego kursu NBP na dzień zawarcia Umowy.
2. Wykonawca/każdy członek konsorcjum zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu dowód zawarcia umowy ubezpieczenia, warunki odpowiedzialności ubezpieczyciela oraz dowód opłacenia wymaganej składki.
3. Jeżeli okres ubezpieczenia będzie krótszy niż okres trwania Umowy, Wykonawca/każdy członek konsorcjum zobowiązany jest do przedłużenia ubezpieczenia i niezwłocznego przedłożenia Zamawiającemu dokumentów, o których mowa w ust. 2.

## **§ 13 Zmiana Umowy**

1. Mając na uwadze art. 455 ust. 1 uPzp, Zamawiający dopuszcza zmiany postanowień umowy w związku z wystąpieniem okoliczności:
  - 1) zmianą powszechnie obowiązujących przepisów prawa lub wynikających z prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych aktów administracyjnych właściwych organów - w takim zakresie, w jakim będzie to niezbędne w celu dostosowania postanowień Umowy do zaistniałego stanu prawnego lub faktycznego,
  - 2) siłą wyższą rozumianą jako wystąpienie zdarzenia nadzwyczajnego, zewnętrznego, niemożliwego do przewidzenia i zapobieżenia, którego nie dało się uniknąć nawet przy zachowaniu najwyższej staranności, a które uniemożliwia Wykonawcy wykonanie jego zobowiązania w całości lub części. W razie wystąpienia siły wyższej strony Umowy zobowiązane są dołożyć wszelkich starań w celu ograniczenia do minimum opóźnienia w wykonywaniu swoich zobowiązań umownych, powstałego na skutek działania siły wyższej,
  - 3) zmian podmiotowych po stronie Wykonawcy i Zamawiającego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
  - 4) Wykonawcę ma zastąpić inny wykonawca, co jest następstwem zmian własnościowych w organizacji Wykonawcy (podział, restrukturyzacja, upadłość, etc.). Zmiana taka jest dopuszczalna jeśli wykonawca zastępujący dotychczasowego Wykonawcę spełnia warunki udziału w postępowaniu, na podstawie którego udzielono zamówienia i nie zachodzą wobec niego podstawy wykluczenia, co więcej, ww. zmiana podmiotu nie pociąga za sobą innych istotnych zmian treści Umowy



5) zmianę terminu obowiązywania umowy określonego w § 2 w przypadku niezrealizowania maksymalnej wartości brutto umowy, o której mowa w określonego w § 7 ust. 2 powiększonej o wartość opcji -przedłużenie terminu realizacji umowy o 6 miesięcy,

6) zmiany wynagrodzenia związanej ze zmianą ustawowej stawki podatku VAT,

7) Zamawiający zastrzega sobie prawo zmniejszenia zakresu świadczonych Usług i w związku z tym wynagrodzenia Wykonawcy, w przypadku: wystąpienia prac remontowych, inwestycyjnych, zmian organizacyjnych u Zamawiającego, wyłączenia pomieszczeń/budynków/ nieruchomości z eksploatacji, przekazania terenu/budynków/nieruchomości w inny zarząd lub wynikające z potrzeb Zamawiającego. Zamawiający zastrzega sobie prawo zwiększenia zakresu świadczonych Usług i w związku z tym wynagrodzenia Wykonawcy w przypadku wystąpienia prac remontowych, inwestycyjnych, zmian organizacyjnych u Zamawiającego, włączenia pomieszczeń/budynków/nieruchomości do eksploatacji, przyjęcia terenu/budynków/nieruchomości w zarząd lub wynikające z potrzeb Zamawiającego.

8) zmiany w zakresie Wykazu nieruchomości - załącznik nr 3 do umowy wynikającą ze zbycia lub przejęcia nowych nieruchomości.

2. Zmiana wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy w przypadku zaistnienia przesłanki, o której mowa w ust. 1 pkt 6, będzie odnosić się wyłącznie do części przedmiotu Umowy zrealizowanej, zgodnie z terminami ustalonymi Umową, po dniu wejścia w życie przepisów zmieniających stawkę podatku od towarów i usług oraz wyłącznie do części przedmiotu Umowy, do której zastosowanie znajdzie zmiana stawki podatku od towarów i usług.

3. W przypadku zmiany, o której mowa w ust. 1 pkt 6, wartość wynagrodzenia netto nie zmieni się, a wartość wynagrodzenia brutto zostanie wyliczona na podstawie nowych przepisów.

4. Zmiana wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy w przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1 pkt. 7 nastąpi proporcjonalnie do okresu zmiany wykonywania Usługi oraz zmiany zakresu (ilości lokali), na którym wykonywana jest Usługa. Zamawiający poinformuje Wykonawcę o wystąpieniu ww. okoliczności.

#### **§ 14 Waloryzacja wynagrodzenia**

1. Wynagrodzenie Wykonawcy może ulegać zmianom (podwyższeniu lub obniżeniu), w zakresie zamówienia pozostałego do wykonania, w wypadku zaistnienia po dniu podpisania umowy zmiany kosztów związanych z realizacją zamówienia, przy czym warunkiem powstania uprawnienia do żądania zmiany wynagrodzenia jest zmiana kosztów na poziomie co najmniej 10% w stosunku do kosztów przyjętych w ofercie Wykonawcy.

2. Wprowadzenie zmian wysokości wynagrodzenia Wykonawcy w wyniku zmiany kosztów związanych z realizacją zamówienia wymaga uprzednio złożenia przez stronę pisemnego wniosku o dokonanie zmiany i informacji o wysokości wzrostu lub obniżenia kosztów wynikających z wprowadzenia zmian. W informacji zostaną zawarte następujące dane: wykazanie wartości poszczególnych kosztów przyjętych przy kalkulowaniu ceny ofertowej (cen jednostkowych), wartość zmiany kosztów związanych z realizacją zamówienia w stosunku do cen przyjętych w ofercie, kwotowe i ilościowe wskazanie dotychczasowego zużycia w/w materiałów i pozostałych elementów decydujących o w/w kosztach związanych z realizacją przedmiotu zamówienia, wartość o jaką w wyniku przedmiotowych zmian wzrasta lub ulega obniżeniu wynagrodzenie Wykonawcy w zakresie niezrealizowanej części przedmiotu zamówienia, pod rygorem uznania, że zmiany nie mają wpływu na koszty wykonania zamówienia przez Wykonawcę. Wraz z informacją strona obowiązana jest przedstawić dokumenty dowodzące zasadności wnioskowanej zmiany, w szczególności faktury VAT (stanowiące podstawę kalkulowania cen jednostkowych w ofercie i podstawę kalkulowania cen dla zmian umowy).

3. Strona złoży pisemny wniosek wskazany w ust.2 nie wcześniej niż 6 miesięcy od daty zawarcia umowy, ponadto zmiany o których mowa powyżej nie mogą następować częściej, niż co (dalszych) 6 miesięcy.

4. Podwyższenie lub zmniejszenie wynagrodzenia/cen jednostkowych nie może być wyższe lub niższe od wartości zmiany wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłoszonego w Komunikacie Prezesa GUS za miniony okres obowiązywania umowy. Maksymalna wartość zmiany wynagrodzenia jaką dopuszcza Zamawiający w efekcie zastosowania postanowień o zasadach wprowadzania zmian wysokości wynagrodzenia określonych w ust. 1 nie może przekroczyć 40% wartości umowy brutto.

5. Wykonawca, którego wynagrodzenie zostało zmienione zgodnie z ust.1 zobowiązany jest do zmiany wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy, z którym zawarł umowę, w zakresie odpowiadającym zmianom cen materiałów lub kosztów dotyczących zobowiązania podwykonawcy. Wykonawca zobowiązuje się do złożenia Zamawiającemu, na jego żądanie, pisemnego oświadczenia w zakresie wykonania obowiązku, o którym mowa powyżej. Brak zmiany wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy, skutkuje obowiązkiem zapłaty kary umownej, w wysokości 5% wartości brutto umowy.

### **§ 15 Odstąpienie od Umowy lub jej wypowiedzenie**

1. Zamawiający może odstąpić od całości umowy lub wypowiedzieć umowę ze skutkiem dla niezrealizowanej części w przypadkach przewidzianych prawem oraz w przypadku:

1) zwłoki w realizacji przedmiotu umowy w stosunku do terminu wskazanego w § 3 ust. 1 lit. c), przekraczającego 7 dni;

2) gdy naliczone Wykonawcy kary umowne osiągną pułap określony w § 11 ust. 10;

3) wykonywania przedmiotu umowy w sposób niezgodny z umową, pomimo wezwania Wykonawcy przez Zamawiającego do prawidłowego wykonywania umowy i wyznaczenia mu dodatkowego terminu wynoszącego co najmniej 3 dni.

2. Wykonawca przysługuje prawo wypowiedzenia umowy w przypadku zwłoki Zamawiającego w zapłacie wynagrodzeń za co najmniej trzy cykle rozliczeniowe.

3. Odstąpienie lub wypowiedzenie umowy następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności i zawiera uzasadnienie.

4. Odstąpienie lub wypowiedzenie umowy w przypadkach, o których stanowi ust. 1 i 2 może nastąpić w ciągu 30 dni od dnia, w którym powstała przyczyna odstąpienia lub wypowiedzenia.

5. Odstąpienie od umowy przez Zamawiającego nie pozbawia go prawa dochodzenia kar umownych określonych w niniejszej Umowie.

6. Wykonawcy w przypadku odstąpienia lub wypowiedzenia umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy nie przysługują w stosunku do Zamawiającego żadne roszczenia z tytułu zwrotu nakładów poniesionych z tytułu realizacji umowy, jak również z tytułu utraconego wynagrodzenia.

7. Każda ze stron może rozwiązać umowę z zachowaniem 1- miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy powinno być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności.

8. W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, lub dalsze wykonywanie umowy może zagrażać istotnemu interesowi bezpieczeństwa państwa lub bezpieczeństwu publicznemu, Zamawiający może od umowy odstąpić w terminie 30 dni od daty powzięcia wiadomości o tych okolicznościach. W takim przypadku Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonanej prawidłowo części umowy.

### **§ 16 Zasady bezpieczeństwa realizacji Umowy**

1. Zleceniobiorca zobowiązuje się dopuszczać do przetwarzania danych osobowych osoby realizujące Umowę poinformowane i przeszkolone z zasad bezpieczeństwa pracy z danych osobowymi.

2. Każda osoba realizująca Umowę zobowiązana jest do przetwarzania danych osobowych do których uzyskała dostęp wyłącznie w zakresie i celu przewidzianym w Umowie.
3. Każda osoba realizująca Umowę zobowiązana jest do zapewnienia poufności danych osobowych przetwarzanych w związku z wykonywaniem Umowy a w szczególności do tego, że nie będzie przekazywać, ujawniać i udostępniać tych danych osobom nieuprawnionym.
4. Każda osoba realizująca Umowę zobowiązuje się do zachowania w tajemnicy sposobów zabezpieczenia danych osobowych o ile nie są one jawne.
5. Każda osoba realizująca Umowę zobowiązana jest do nie powodowania niezgodnych z Umową zmian danych lub utraty, uszkodzenia lub zniszczenia tych danych.

#### **§ 17 Postanowienia końcowe**

1. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy powszechnie obowiązującego prawa, w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych.
2. Strony będą dążyły do polubownego rozstrzygnięcia wszelkich sporów powstałych w związku z wykonaniem Umowy, jednak w przypadku, gdy nie osiągną porozumienia, zaistniały spór będzie poddany rozstrzygnięciu przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
3. Zmiana, wypowiedzenie lub odstąpienie od Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYKONAWCA:

ZAMAWIAJĄCY: