

**Załącznik nr 5 do SWZ**  
(projektowane postanowienia Umowy)

## UMOWA Nr .....

z dnia ..... r. zawarta w Kielcach pomiędzy:

**Gminą Kielce**  
**ul. Rynek 1**  
**25-303 Kielce**  
**NIP: 6572617325**

reprezentowaną przez:

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

zwanym dalej „Zamawiającym”, którego reprezentuje:

**Dyrektor - Krzysztof Miernik**

a

.....  
.....

zwanym dalej „Wykonawcą”, którego reprezentuje:

.....

a łącznie zwanymi „Stronami”, zaś każdy z osobna - „Stroną”

Stosownie do dokonanego przez Zamawiającego wyboru oferty Wykonawcy (dalej jako „Oferta”), na podstawie zamówienia publicznego udzielonego w trybie podstawowym, zgodnie z art. 275 pkt.1 w związku z art. 359 pkt. 2 ustawy z dnia 11 września 2019r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1605 ze zm.), została zawarta umowa następującej treści (dalej jako „Umowa”):

### § 1

#### Przedmiot Umowy

Zamawiający zleca, a Wykonawca zobowiązuje się wykonać zamówienie pn.:

**„Dozór i ochrona nieruchomości będących w zarządzie Miejskiego Zarządu Budynków w Kielcach w okresie od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.”**

- znak sprawy: MZB/Dozór/2024

(dalej jako „Zamówienie”)

na warunkach określonych w niniejszej Umowie, z najwyższą starannością oraz poniższymi dokumentami, które stanowią integralną część Umowy, tj.:

- Ofertą Wykonawcy,
- specyfikacją warunków zamówienia wraz z załącznikami.

1. W ramach niniejszej Umowy Wykonawca będzie sprawował stały dozór i bezpośrednią ochronę fizyczną nieruchomości zlokalizowanej w Kielcach w następującej lokalizacji:
  - 1) ul. Nowaka - Jeziorańskiego 53
2. Wykaz nieruchomości oraz godzin dozoru, które Zamawiający przewiduje do dozoru i ochrony określa **Załącznik nr 1 do wzoru Umowy**.
3. Zamawiający wymaga, aby Wykonawca przy pomocy zatrudnionych przez siebie pracowników ochrony (nie są wymagani pracownicy będący na liście kwalifikowanego pracownika ochrony fizycznej) - sprawował stały dozór i bezpośrednią ochronę fizyczną mienia składającego się z powyższej nieruchomości wraz ze znajdującym się na niej budynkiem i jego otoczeniem, pomieszczeniami w tym budynku oraz powierzonymi rzeczami znajdującymi się w tych pomieszczeniach i na nieruchomości.
4. Usługa będzie wykonywana przez grupę osób wskazaną w **Załączniku nr 2 do Umowy**.
5. Dozór i ochrona mienia realizowany będzie przez jednego pracownika ochrony na zmianie w wyznaczonym obiekcie i godzinach **zgodnie z Załącznikiem nr 1 do wzoru Umowy**.
6. W celu realizacji zamówienia, Wykonawca jest zobowiązany zatrudnić .... osoby, na podstawie Umowy o pracę, w myśl art. 95 ust. 1 ustawy Pzp, świadczące pracę w zakresie określonym w § 6 niniejszej Umowy. Wyżej wskazane osoby mają być zatrudnione nieprzerwanie przez cały okres trwania Umowy. Najpóźniej na dzień podpisania Umowy Wykonawca zobowiązany będzie przedłożyć Zamawiającemu wykaz osób wskazanych do realizacji zamówienia (według wzoru stanowiącego **Załącznik nr 2 do Umowy**) oraz będzie zobowiązany złożyć w celu udokumentowania tych osób Oświadczenie o spełnianiu wymogu zatrudnienia na podstawie Umowy o pracę.
7. W trakcie realizacji zamówienia Zamawiający uprawniony jest do wykonywania czynności kontrolnych Wobec Wykonawcy odnośnie spełniania przez Wykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie Umowy o pracę osób wykonujących wskazane w § 6 niniejszej Umowy czynności. Zamawiający uprawniony jest w szczególności do:
  - 1) żądania oświadczeń i dokumentów w zakresie potwierdzenia spełniania ww. wymogów i dokonywania ich oceny,
  - 2) żądania wyjaśnień w przypadku wątpliwości w zakresie potwierdzenia spełniania ww. wymogów,
  - 3) przeprowadzenia kontroli na miejscu wykonywania świadczenia.
8. Zamawiający zastrzega sobie możliwość kontroli zatrudnienia wyżej wymienionych osób przez cały okres realizacji Umowy, w szczególności poprzez pisemne wezwanie Wykonawcy do okazania Zamawiającemu, w terminie nie dłuższym niż 3 dni robocze, dokumentów potwierdzających zatrudnienie na umowę o pracę osób wykonujących czynności w trakcie realizacji zamówienia, tj.:
  - a) oświadczenie Wykonawcy o zatrudnieniu na podstawie Umowy o pracę osób, których dotyczy wezwanie Zamawiającego. Oświadczenie to powinno zawierać w szczególności: dokładne określenie podmiotu składającego oświadczenie, datę złożenia oświadczenia, wskazanie, że objęte wezwaniem czynności wykonują osoby zatrudnione na podstawie Umowy o pracę wraz ze wskazaniem liczby tych

osób, imion i nazwisk tych osób, rodzaju Umowy o pracę i wymiaru etatu oraz podpis osoby uprawnionej do złożenia oświadczenia w imieniu Wykonawcy. Imię i nazwisko pracownika nie podlegają anonimizacji.

b) poświadczoną za zgodność z oryginałem odpowiednio przez Wykonawcę kopię Umowy/Umów o pracę osób wykonujących w trakcie realizacji zamówienia czynności, których dotyczy ww. oświadczenie Wykonawcy (wraz z dokumentem regulującym zakres obowiązków, jeżeli został sporządzony). Kopia Umowy/Umów powinna zostać zanonimizowana w sposób zapewniający ochronę danych osobowych pracowników, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1781 ze zm., zwanej dalej ustawą o ochronie danych osobowych, tj. w szczególności bez wskazania adresów, nr PESEL pracowników. Imię i nazwisko pracownika nie podlega anonimizacji. Informacje takie jak: data zawarcia Umowy, rodzaj Umowy o pracę i wymiar etatu powinny być możliwe do zidentyfikowania,

c) zaświadczenie właściwego oddziału ZUS, potwierdzające opłacanie przez Wykonawcę składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne z tytułu zatrudnienia na podstawie Umów o pracę za ostatni okres rozliczeniowy,

d) poświadczoną za zgodność z oryginałem odpowiednio przez Wykonawcę kopię dowodu potwierdzającego zgłoszenie pracownika przez pracodawcę do ubezpieczeń, zanonimizowaną w sposób zapewniający ochronę danych osobowych pracowników, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie danych osobowych. Imię i nazwisko pracownika nie podlega anonimizacji.

9. Dopuszcza się zmianę osób o których mowa w pkt 6, wykonujących przedmiot zamówienia. W przypadku wygaśnięcia/ rozwiązania stosunku pracy z osobą biorącą udział przy realizacji zamówienia, Wykonawca jest zobowiązany powiadomić Zamawiającego o tym fakcie (pisemnie lub za pośrednictwem e-maila: [biuro@mzb.kielce.pl](mailto:biuro@mzb.kielce.pl)) w terminie do 5 dni, licząc od dnia, w którym nastąpiło rozwiązanie stosunku pracy. Każdorazowa zmiana wykazu osób, o którym mowa w pkt. 6 nie wymaga aneksu do Umowy (Wykonawca przedstawia korektę listy osób, wykonujących zamówienie do wiadomości Zamawiającego).
10. Wykonawca w terminie do 21 dni od dnia powiadomienia, o którym mowa w pkt. 9, jest zobowiązany zatrudnić inną osobę/osoby nieprzerwanie przez cały okres trwania Umowy.
11. Niespełnienie przez Wykonawcę lub podwykonawcę powyższych wymagań będzie skutkować naliczeniem kary Umownej w wysokości określonej w § 12 niniejszej Umowy, a także Zamawiający może zwrócić się o przeprowadzenie kontroli zatrudnienia przez Państwową Inspekcję Pracy.
12. Zamawiający w czasie trwania Umowy zastrzega sobie prawo do zmiany dozorowanych nieruchomości, ich ilości oraz zmiany okresu dozoru. Informacja o zmianach ilości nieruchomości, godzin dozoru oraz zmianach adresów będzie przekazywana w formie pisemnej na adres Wykonawcy jako Załącznik nr 1, nie później niż 2 dni przed zmianą.
13. Dokonane w ten sposób zmiany nie stanowią zmiany warunków niniejszej Umowy i Wykonawcy z tego tytułu nie przysługuje żadne roszczenie.

## § 2

### Wynagrodzenie

1. Wynagrodzenie umowne za realizację przedmiotu zamówienia określone niniejszą Umową ustala się na kwotę brutto:

..... zł (słownie: .....)  
(dalej jako „Wynagrodzenie”),

w tym:

- kwota netto = ..... zł
- VAT ... % = ..... zł

**Godzinowa stawka jednostkowa brutto** (za 1 osobogodzinę pracy pracownika ochrony z podatkiem VAT) **niezmienna w okresie realizacji umowy** z zastrzeżeniem §2 ust. 7 umowy wynosi:

$S_1 = \dots\dots\dots$  (zł/r-g) - dla nieruchomości przy **ul. Nowaka -**

**Jeziorańskiego 53.**

2. W ustalonej kwocie wynagrodzenia umownego brutto ujęte zostały wszystkie koszty związane z wykonaniem zamówienia oraz podatek VAT.
3. Zamawiający jest płatnikiem podatku VAT i posiada NIP 6572617325.
4. Wykonawca jest płatnikiem podatku VAT i posiada NIP ..... .
5. Za wykonanie przedmiotu zamówienia Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie za dozór w okresach miesięcznych, w wysokości będącej iloczynem godzinowej stawki jednostkowej brutto  $S_1$ , określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu i faktycznej ilości godzin dozoru na nieruchomości, potwierdzonych przez koordynatora MZB.
6. W przypadku zlecenia do realizacji Wykonawcy dodatkowej nieruchomości, do rozliczenia wynagrodzenia za dozór tej nieruchomości będzie stosowana stawka godzinowa  $S_1$  obowiązująca w niniejszej Umowie.
7. Stosownie do postanowień art. 439 ust. 1 Pzp, Zamawiający przewiduje zmiany wysokości wynagrodzenia określonego w §2 ust. 1 niniejszej umowy na następujących zasadach:
  - a) poziom zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych uprawniającym strony umowy do żądania zmiany wynagrodzenia: powyżej 10%;
  - b) Początkowy termin ustalenia zmiany wynagrodzenia: pierwszy miesiąc po upływie 6 miesięcy obowiązywania umowy;
  - c) zmiana cen towarów i usług konsumpcyjnych uprawniający strony niniejszej umowy do żądania zmiany wynagrodzenia będzie wynikała ze wskaźnika zmiany ceny towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanego w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za kwartał do poprzedniego kwartału za dany rok usług przewidzianych w umowie;
  - d) Maksymalna wartość zmiany wynagrodzenia, jaką dopuszcza Zamawiający w efekcie stosowania postanowień o zasadach wprowadzania zmian wysokości wynagrodzenia: 5% wartości stawki jednostkowej godzinowej brutto  $S_1$  podanej

w ofercie;

- e) Strony umowy wprowadzą zmianę wysokości wynagrodzenia pod warunkiem, że Wykonawca wykaże na piśmie, że zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania umowy. W tym celu Wykonawca przedstawi Zamawiającemu szczegółową kalkulację kosztów według stanu sprzed zmiany oraz szczegółową kalkulację kosztów według stanu po wprowadzeniu zmiany oraz wskaże nową stawkę jednostkową brutto  $S_1$ ;
- f) Zmiana wynagrodzenia, o której mowa w ust. 7 wymaga zawarcia aneksu do niniejszej umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
- g) Jeżeli wynagrodzenie będzie wymagało dokonania zmiany w budżecie Zamawiającego aneks zostanie zawarty po dokonaniu zmian przez organ właściwy.

### § 3

#### Termin realizacji Umowy

1. Termin rozpoczęcia przez Wykonawcę robót objętych Zamówieniem Strony ustalają na: **pierwszy dzień miesiąca stycznia 2024 roku od godziny 0:00.**
2. Termin wykonania Zamówienia ustala się na 12 miesięcy.

### § 4

#### Przelew wierzytelności

Zamawiający wyłącza dokonanie przez Wykonawcę przelewu wierzytelności wynikających lub powiązanych z realizacją niniejszej Umowy.

### § 5

#### Ubezpieczenie

1. Wykonawca w dniu zawarcia Umowy przedłoży dokument ubezpieczenia, potwierdzający, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem Zamówienia, obejmujący okres realizacji Zamówienia, na kwotę nie mniejszą niż **100 000,00 zł** (słownie: sto tysięcy złotych).
2. W przypadku gdy ubezpieczenie obejmuje okres krótszy niż okres, o którym mowa w ust. 1, Wykonawca przed upływem ważności tego dokumentu, przedłoży Zamawiającemu kolejny dokument ubezpieczenia, wraz z dowodem opłacenia składek - nie później jednak niż w dniu wygaśnięcia dotychczasowego ubezpieczenia.
3. Wykonawca ma obowiązek przez cały okres trwania Umowy zachować ciągłość ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem Zamówienia.
4. Ubezpieczenie obejmuje również szkody wyrządzone przez wszystkich podwykonawców, biorących udział w realizacji Zamówienia.
5. Jeżeli Wykonawca nie zrealizuje obowiązku wynikającego z ust. 2, Zamawiającemu przysługiwać będzie prawo odstąpienia od Umowy z winy Wykonawcy. W takim przypadku Zamawiający uprawniony będzie do naliczenia kary umownej za odstąpienie od Umowy, zgodnie z § 12.

### § 6

#### Obowiązki Wykonawcy

1. Wykonawca jest zobowiązany do:

- 1) zabezpieczenia nieruchomości przed dostępem osób niepowołanych;
- 2) zabezpieczenia powierzonego do ochrony mienia przed kradzieżą, włamaniem, dewastacją, pożarem i innymi zdarzeniami losowymi;
- 3) ochrony nieruchomości przed zasiedleniem przez osoby nieupoważnione;
- 4) natychmiastowego zgłoszenia odpowiednim służbom (straży pożarnej, policji, itd.) i Zamawiającemu o kradzieży, włamaniu, dewastacji, awarii instalacji lub innych zdarzeniach losowych;
- 5) w przypadku stwierdzenia kradzieży, włamania, dewastacji, awarii instalacji lub innych zdarzeń losowych zabezpieczenia obiektu do chwili przybycia odpowiednich służb (straży pożarnej, policji, itd.) oraz administratora obiektu;
- 6) wyposażenia we własnym zakresie pracowników sprawujących dozór w urządzenia łączności z policją i strażą pożarną;
- 7) zgłaszania Zamawiającemu usterek oraz awarii technicznych (np. instalacji elektrycznych, wod.-kan., c.o., gaz);
- 8) prowadzenia „Książki dyżurów”;
- 9) wpisywania wszystkich spostrzeżeń, uwag oraz zdarzeń (awarii, usterek, włamań, kradzieży, itp.) w „Książce dyżurów”;
- 10) utrzymania czystości i porządku pomieszczenia oddanego do użytku w zakresie związanym z wykonywaną usługą dozoru;
2. Wykonawca jest zobowiązany wykonać wszystkie czynności niezbędne do prawidłowego zrealizowania przedmiotu zamówienia z należytą starannością.
3. Wszelkie opłaty i koszty wynikające z powyższych obowiązków poniesie Wykonawca.
4. Zabrania się wykorzystywania obiektów i ich części do celów własnych.
5. Wykonawca przejmie od Zamawiającego dozór nad powierzonymi mu nieruchomościami najpóźniej w ostatnim dniu roboczym przed datą obowiązywania Umowy. Przejęcie zostanie udokumentowane protokołem przekazania nieruchomości do ochrony i dozoru, podpisanym przez Wykonawcę i Zamawiającego.
6. Zamawiający w trakcie trwania Umowy ma prawo do zmiany dozorowanych nieruchomości, ich ilości oraz zmiany okresu (godzin) dozoru.
7. W przypadku zmniejszenia ilości nieruchomości lub ilości godzin dozoru Wykonawca nie nabywa praw do jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu w stosunku do Zamawiającego.
8. Po zakończeniu okresu dozorowania Wykonawca przekaze powierzoną mu nieruchomość Zamawiającemu. Dokumentem potwierdzającym zdanie nieruchomości będzie protokół przekazania nieruchomości Zamawiającemu, podpisany przez Wykonawcę i Zamawiającego.
9. Ilość dozorowanych nieruchomości i ich adresy oraz godziny dozorowania określa Załącznik nr 1 do Umowy. Zmiany ilości nieruchomości, godzin dozorowania bądź zmiany adresów będą przekazywane Wykonawcy pisemnie, na podany adres, jako Załącznik nr 1, nie później niż 2 dni przed zmianą.
10. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z najwyższą starannością oraz zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.
11. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność cywilną za szkody i straty oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków i zdarzeń losowych, dotyczących pracowników i osób trzecich oraz ich mienia, powstałych w związku z realizacją umowy.

12. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody i następstwa wynikłe z niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej umowy.
13. Zamawiający zastrzega sobie możliwość potrącenia z wynagrodzenia Wykonawcy ewentualnych kwot wynikających z wyrządzonej szkody w mieniu Miejskiego Zarządu Budynków lub osób trzecich.

## § 7

### Podwykonawcy

1. Wykonawca realizuje usługi objęte Umową bez udziału/z udziałem podwykonawcy/podwykonawców)\*(dalej jako „Podwykonawca” lub jeżeli więcej niż jeden - zbiorczo jako „Podwykonawcy” i każdy z osobna jako „Podwykonawca”).
2. W przypadku udziału Podwykonawców w realizacji przedmiotu Zamówienia obowiązują poniższe wymagania:
  - 1) Na warunkach określonych w niniejszej Umowie dopuszcza się wykonanie przy pomocy Podwykonawców następujących prac:.....
  - 2) Zatrudnienie Podwykonawcy nie zmienia zobowiązań Wykonawcy wobec Zamawiającego do wykonania tej części usług. Wykonawca jest odpowiedzialny za działania, uchybienia lub zaniedbania Podwykonawców i ich pracowników w takim samym stopniu, jak by to były działania, uchybienia lub zaniedbania jego własnych pracowników. Wykonawca odpowiada za koordynację usług.
  - 3) Wykonawca, bez zgody Zamawiającego, nie zleci Podwykonawcom innych części Zamówienia niż wskazane w Ofercie.
  - 4) Przed zawarciem umów z Podwykonawcami, Wykonawca na żądanie Zamawiającego zobowiązuje się udzielić mu wszelkich informacji dotyczących tych Podwykonawców.
  - 5) Wykonawca, Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca zamierzający zawrzeć umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są usługi objęte Zamówieniem, jest zobowiązany do przedłożenia projektu umowy z podwykonawcą do uzgodnienia Zamawiającemu, a także projektu jakichkolwiek wprowadzanych do niej zmian.
  - 6) Zamawiający podejmie decyzję, wyrażając zgodę lub zgłaszając zastrzeżenia do projektu umowy o podwykonawstwo w formie pisemnej w terminie 7 dni od doręczenia mu projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są usługi objęte Zamówieniem.  
Jeżeli Zamawiający w terminie 7 dni od doręczenia mu projektu umowy o podwykonawstwo nie zgłosi na piśmie zastrzeżeń, uważać się będzie, że wyraził zgodę na projekt umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są usługi objęte Zamówieniem.
  - 7) Wykonawca, Podwykonawca lub dalszy podwykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są usługi objęte Zamówieniem, o treści zgodnej z zaakceptowanym uprzednio przez Zamawiającego projektem umowy zgodnie z pkt 5) powyżej, w terminie 7 dni od jej zawarcia.
  - 8) W przypadku zgłoszenia przez Zamawiającego zastrzeżeń do projektu umowy o podwykonawstwo lub sprzeciwu do umowy o podwykonawstwo, Wykonawca, Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca usług objętych Zamówieniem jest zobowiązany ponownie przedstawić w powyższym trybie, projekt umowy o podwykonawstwo lub umowę o podwykonawstwo, uwzględniając zastrzeżenia i uwagi zgłoszone przez Zamawiającego. Postanowienia pkt 5) - 7) stosuje się odpowiednio.

9) Każdy projekt umowy o podwykonawstwo oraz umowa o podwykonawstwo - musi zawierać w szczególności postanowienia dotyczące:

- a) stron umowy o podwykonawstwo,
- b) zakresu usług przewidzianych do wykonania,
- c) terminu realizacji usług,
- d) wynagrodzenia i zasad płatności za wykonanie usług,
- e) terminu zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy z tym zastrzeżeniem, że termin nie może być dłuższy niż **30 dni**, licząc od dnia doręczenia Wykonawcy, Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy faktury lub rachunku, potwierdzających wykonanie zleconej Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy usług objętych Zamówieniem,
- f) okresu odpowiedzialności za wady lub usterki przedmiotu umowy o podwykonawstwo, który nie będzie krótszy od przewidzianego niniejszą Umową okresu odpowiedzialności za wady lub usterki Wykonawcy wobec Zamawiającego,
- g) obowiązku Podwykonawców dostarczania Zamawiającemu potwierdzeń terminowego otrzymania wynagrodzenia za roboty objęte umową o podwykonawstwo zawartą pomiędzy Wykonawcą a podwykonawcą w ramach realizacji niniejszej Umowy.

10) Postanowienia niniejszego paragrafu, w tym procedurę określoną w pkt 5) -9) stosuje się odpowiednio również do wszelkich zmian umów o podwykonawstwo, których przedmiotem są usługi objęte Zamówieniem.

11) Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za zawarcie przez Wykonawcę umowy o podwykonawstwo bez wymaganej zgody Zamawiającego, skutki z tego wynikające będą obciążały wyłącznie Wykonawcę.

12) Wykonawca, Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca usług objętych Zamówieniem przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia, z wyłączeniem umów o podwykonawstwo o wartości mniejszej niż 0,5% wartości Umowy w sprawie zamówienia publicznego. Wyłączenie, o którym mowa w zdaniu pierwszym, nie dotyczy umów o podwykonawstwo o wartości większej niż 50.000 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) złotych. Procedurę, o której mowa w zdaniach poprzednich stosuje się również odpowiednio do wszystkich zmian umów o podwykonawstwo, których przedmiotem są dostawy lub usługi.

Jeżeli Zamawiający w terminie 7 dni od przedstawienia mu przez Wykonawcę pisemnej umowy z Podwykonawcą, nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń, uważa się za akceptację takiej umowy przez Zamawiającego.

13) Termin zapłaty wynagrodzenia dostawcy (podmiot, który jest stroną umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy) lub usługodawcy (podmiot, który jest stroną umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są usługi) przewidziany w umowie o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi, nie może być dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia Wykonawcy, Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy faktury lub rachunku potwierdzających wykonanie zleconej dostawy lub usługi.

14) W przypadku zawarcia umowy o podwykonawstwo, Wykonawca jest zobowiązany do dokonania we własnym zakresie zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcy, usługodawcy i dostawcy z zachowaniem terminów płatności określonych w Umowie o podwykonawstwo.

15) Jeżeli Wykonawca część robót podzleci Podwykonawcy, a zawarcie umowy z podwykonawcą nastąpiło na warunkach określonych w pkt 7) i pkt) 12, wypłata Wynagrodzenia Wykonawcy uzależniona jest od przedstawienia dowodu zapłaty należności na rzecz Podwykonawcy. Wobec powyższego, Wykonawca zobowiązuje się przedłożyć Zamawiającemu fakturę VAT wystawioną przez Podwykonawcę za wykonane prace wraz z dowodem zapłaty wynagrodzenia określonego w tej fakturze, a także odpowiednie



protokoły odbioru. Powyższe potwierdzi Podwykonawca oświadczeniem, że nie zgłasza roszczeń z tytułu zapłaty za wykonaną pracę.

16) Zamawiający dokona bezpośredniej zapłaty wymagalnego wynagrodzenia przysługującego Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy, który zawarł zaakceptowaną przez Zamawiającego umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są usługi objęte Zamówieniem, lub który zawarł przedłożoną Zamawiającemu umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi, w przypadku uchylenia się od obowiązku zapłaty odpowiednio przez Wykonawcę, podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę usług objętych Zamówieniem.

17) Wynagrodzenie, o których mowa w pkt 16), dotyczy wyłącznie należności powstałych po zaakceptowaniu przez Zamawiającego umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są usługi objęte Zamówieniem, lub po przedłożeniu Zamawiającemu poświadczonych za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę kopii umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi.

18) Bezpośrednia zapłata obejmuje wyłącznie należne wynagrodzenie, bez odsetek, należnych Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy.

19) Przed dokonaniem bezpośredniej zapłaty, Zamawiający wezwie Wykonawcę do zgłoszenia pisemnych uwag dotyczących zasadności bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy, o których mowa w pkt 16), w terminie wskazanym przez Zamawiającego, lecz nie krótszym niż 7 dni od dnia doręczenia wezwania.

20) W przypadku zgłoszenia uwag, o których mowa w pkt 19), w terminie wskazanym przez Zamawiającego, Zamawiający może:

- a) nie dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy, jeżeli Wykonawca wykaże niezasadność takiej zapłaty albo
- b) złożyć do depozytu sądowego kwotę potrzebną na pokrycie wynagrodzenia Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy w przypadku istnienia zasadniczej wątpliwości Zamawiającego co do wysokości należnej zapłaty lub podmiotu, któremu płatność się należy, albo
- c) dokonać bezpośredniej zapłaty Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy, jeżeli podwykonawca lub dalszy podwykonawca wykaże zasadność takiej zapłaty.

21) W przypadku dokonania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy o których mowa w pkt 16), Zamawiający dokona potrącenia kwoty wpłaconego wynagrodzenia z Wynagrodzenia należnego Wykonawcy.

22) Konieczność wielokrotnego dokonywania bezpośredniej zapłaty Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy, usługodawcy lub dostawcy, lub konieczność dokonania bezpośrednich zapłat na sumę większą niż 5% wartości Umowy w sprawie zamówienia publicznego - może stanowić podstawę do odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego.

4. Wykonawca ponosi całkowitą odpowiedzialność prawną i finansową za szkody wyrządzone w trakcie realizacji usług Zamawiającemu i osobom trzecim.

5. Wykonawca ponosi całkowitą odpowiedzialność prawną za bezpieczeństwo osób trzecich i osób z udziałem których wykonuje przedmiot Umowy

## § 8

### Koordynator

1. Koordynatorem w zakresie realizacji obowiązków umownych ze Strony Wykonawcy będzie:

..... Tel.....

2. Koordynatorem w zakresie realizacji obowiązków umownych ze Strony

Zamawiającego będzie:

**Pani Jolanta Karbownik      Tel 41 36 76 720 wew. 36**

3. Zaakceptowana przez Zamawiającego zmiana którejkolwiek z osób, o których mowa w ust. 1 oraz ust. 2 nie wymaga aneksu do niniejszej Umowy

## **§ 9**

### **Faktury**

1. Rozliczenie Wykonawcy nastąpi **fakturami częściowymi**, wystawionymi przez Wykonawcę w okresach miesięcznych.
2. Rozliczenie prowadzone będzie w oparciu o stałą w okresie realizacji umowy godzinową stawkę jednostkową za dozór nieruchomości  $S_1$  (zł/godz. brutto) z zastrzeżeniem §2 ust. 7 umowy oraz faktyczną ilość godzin dozoru w miesiącu na nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Nowaka - Jeziorańskiego 53.
3. Fakturę należy wystawić zgodnie z poniższymi danymi:  
Nabywca: **Gmina Kielce**  
ul. Rynek 1  
25-303 Kielce  
NIP: 6572617325  
Odbiorca: **Miejski Zarząd Budynków w Kielcach, 25-004 Kielce, ul. Paderewskiego 20**
4. Fakturę w formacie pdf należy wystać na adres mailowy: [biuro@mzb.kielce.pl](mailto:biuro@mzb.kielce.pl), a w przypadku złożenia faktury w formie papierowej dostarczyć do siedziby Zamawiającego lub przesać na adres: **Miejski Zarząd Budynków w Kielcach, 25-004 Kielce, ul. Paderewskiego 20**, w celu jej merytorycznego opisanie.
5. Zamawiający ma prawo do potrącenia z faktur kar umownych w przypadku zaistnienia okoliczności zgodnych z § 12 niniejszej Umowy.

## **§ 10**

### **Zapłata Wynagrodzenia**

1. Zapłata Wynagrodzenia nastąpi przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze w terminie do 30 dni, licząc od dnia doręczenia Zamawiającemu faktury sprawdzonej i podpisanej przez Koordynatora i inne osoby uprawnione.
2. W przypadku powierzenia Podwykonawcy części robót objętych Umową, Wykonawca zobowiązany jest wraz z fakturą przedłożyć Zamawiającemu pisemne oświadczenie Podwykonawcy informujące, że Wykonawca nie ma wobec niego żadnych zaległości płatniczych związanych z niniejszą Umową.
3. W przypadku niedostarczenia oświadczenia, bądź w przypadku gdy oświadczenie wskazuje na zaleganie z zapłatą, Zamawiający do czasu otrzymania oświadczenia, o którym mowa w ust. 2, zatrzyma z należności Wykonawcy kwotę w wysokości równej należności Podwykonawcy.
4. W przypadku niewykorzystania całej kwoty przewidzianej jako Wynagrodzenie z tytułu Umowy lub wykorzystania jej w terminie wcześniejszym, Zamawiający zastrzega sobie możliwość rezygnacji z części Zamówienia i rozwiązania Umowy przed upływem okresu jej obowiązywania.
5. W przypadku niewykorzystania całej kwoty na skutek wystąpienia mniejszego zakresu usługi, Wykonawca otrzyma wynagrodzenie za rzeczywiście wykonaną usługę.

6. W przypadku, gdy Zamawiający zleci Wykonawcy mniejszy zakres usługi niż zostało to określone w umowie, ofercie Wykonawcy, Wykonawca otrzyma wynagrodzenie za faktycznie wykonaną ilość usług.
7. W przypadkach określonych w ust. 4, ust. 5 i ust. 6, Wykonawca nie nabywa praw do jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu w stosunku do Zamawiającego.

## **§ 11**

### **Zabezpieczenie należytego wykonania**

1. W celu zapewnienia właściwej jakości usługi, (dla każdej części odrębnie) ustanawia się zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5 % ceny umownej, tj. w kwocie brutto ..... zł (słownie złotych: .....), które Wykonawca wnosi Zamawiającemu w formie ..... przed zawarciem umowy.
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy będzie zwolnione lub zwrócone Wykonawcy w ciągu 30 dni od daty należytego zakończenia umowy, przy czym za dzień uznania umowy za należyte wykonaną Strony uznają dzień podpisania przez Zamawiającego protokołu odbioru usług za ostatni miesiąc rozliczeniowy umowy.

## **§ 12**

### **Kary umowne**

1. Zamawiający może naliczyć Wykonawcy następujące kary umowne:
  - 1) za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy - w wysokości 20% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 2 ust. 1 umowy,
  - 2) za zwłokę w przejęciu dozoru nad nieruchomością - w wysokości 10 % wartości miesięcznego wynagrodzenia brutto, za każdy dzień opóźnienia w stosunku do umówionego terminu,
  - 3) za każdorazowe stwierdzenie braku dozoru w trakcie trwania umowy - w wysokości 5 % wartości miesięcznego wynagrodzenia brutto,
  - 4) za każdorazowe stwierdzenie nienależytego wykonania usług określonych w umowie - w wysokości 1 % wartości miesięcznego wynagrodzenia brutto,
  - 5) za niedopełnienie wymogu zatrudnienia pracowników wskazanych w Załączniku nr 2 do Umowy na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów kodeksu pracy, w wysokości 500 zł za każdego pracownika objętego przedmiotowym obowiązkiem, który nie będzie zatrudniony przez Wykonawcę lub Podwykonawcę na podstawie umowy o pracę, za każdy stwierdzony przypadek,
  - 6) za nieokazanie lub nieprzedłożenie dokumentów, o których mowa w § 1 pkt 6 i 8 umowy - w wysokości 2 000 zł, a za każdy dzień zwłoki w dostarczeniu tych dokumentów 200 zł,
  - 7) Wykonawca zobowiązany jest do zapłacenia Zamawiającemu kary umownej w wysokości 1% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 2 ust. 1 umowy, za każdy dzień zwłoki z tytułu:
    - a) nieprzedłożenia do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są usługi lub projektu jej zmian,
    - b) nieprzedłożenia poświadczonych za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmian,
    - c) braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcy.

2. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie z faktury (faktur) należnych Zamawiającemu kar umownych.
3. Jeżeli naliczone kary umowne nie pokryją szkody, powstałej w wyniku niewłaściwego wykonywania usług określonych w umowie, Zamawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody na zasadach ogólnych prawa cywilnego.
4. Łączna maksymalna wysokość kar umownych, których mogą dochodzić strony wynosi 25% wartości umowy brutto, o której mowa w § 2 ust.1.

### **§ 13**

#### **Prawo odstąpienia od Umowy**

1. W razie wystąpienia 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 takim przypadku Wykonawcy przysługiwać będzie jedynie wynagrodzenie za usługi faktycznie wykonane bez zastrzeżeń Zamawiającego.
2. Zamawiający może odstąpić od umowy z winy Wykonawcy w przypadku gdy:
  - a) Wykonawca nie wykonuje dozoru i ochrony przejętej nieruchomości przez okres dłuższy niż 12 godzin,
  - b) nie wywiązuje się z powierzonego mu zakresu czynności zawartego w umowie,
  - c) nastąpi czasowa lub stała utrata przez Wykonawcę koncesji na wykonywanie usług ochrony niezależnie od przyczyny,
  - d) zostanie ogłoszone otwarcie likwidacji lub upadłości Wykonawcy, jeżeli ww. okoliczności wskazują w ocenie Zamawiającego na ryzyko niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Wykonawcę,
  - e) Wykonawca realizuje usługi objęte umową przy udziale podwykonawców, mimo złożenia w ofercie oświadczenia, że przedmiot zamówienia będzie realizować bez udziału podwykonawców.
3. W przypadku odstąpienia od umowy przez jedną ze stron z winy strony drugiej, strona winna odstąpienia zobowiązana jest do zapłaty na rzecz strony drugiej kary umownej w wysokości 20% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 2 ust. 1 umowy.
4. Odstąpienie od umowy z przyczyn wskazanych w ust. 1 nastąpi w terminie 30 dni od dnia powzięcia informacji o w/w okolicznościach i powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia oraz powinno zawierać uzasadnienie.

### **§ 14**

#### **Zmiany Umowy w stosunku do oferty Wykonawcy**

1. Oprócz przypadków i na zasadach określonych w ustawie Prawo zamówień publicznych - art. 455 ust. 1-4 (Dz.U. z 2023 r., poz. 1605 ze zm.), Zamawiający przewiduje możliwości zmiany postanowień zawartej Umowy w stosunku do treści Oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy - w następujących przypadkach:

- 1) Na wniosek Wykonawcy, za zgodą Zamawiającego, Wykonawca może:

- a) dokonać zmiany podwykonawcy,
  - b) wskazać inny zakres podwykonawstwa niż przedstawiony w ofercie,
  - c) zrezygnować z udziału podwykonawcy w realizacji zamówienia,
  - d) powierzyć wykonanie części zamówienia podwykonawcom, pomimo nie wskazania w ofercie części zamówienia przeznaczonej do wykonania w ramach podwykonawstwa,
- 2) inne zmiany:
- a) zmiana nazwy zadania,
  - b) zmiana nazwy i /lub adresu Wykonawcy.
2. Umowa może ulec zmianie w przypadku zaistnienia okoliczności związanych z wystąpieniem COVID-19, które mogą wpłynąć na należyte wykonanie Umowy, na warunkach i w zakresie zgodnym z art. 15r ustawy z dnia 2 marca 2020r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacjami kryzysowymi (Dz. U. z 2021r. poz. 2317, ze zm.)

## **§ 15**

### **Ochrona danych osobowych**

1. W ramach wykonywania przedmiotu niniejszej Umowy, Wykonawca jest zobowiązany do przestrzegania przepisów dotyczących ochrony danych osobowych, w szczególności w zakresie odnoszącym się do danych osobowych pracowników Zamawiającego, w tym do przestrzegania przepisów rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1), tzw. RODO.
2. Wykonawca zobowiązuje się do zachowania w tajemnicy danych osobowych, które uzyskał w ramach realizacji niniejszej Umowy.
3. Wykonawca oświadcza, że w związku z zobowiązaniem się do zachowania w tajemnicy danych osobowych, nie będą one wykorzystywane, ujawniane ani udostępniane bez pisemnej zgody Zamawiającego i osoby, której dane dotyczą.
4. Wykonawca jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić Zamawiającego i osobę, której dane dotyczą, o wszystkich incydentach powodujących lub mogących powodować naruszenie danych, o których mowa w ust. 1.
5. Wykonawca po zakończeniu realizacji niniejszej Umowy zwróci Zamawiającemu wszystkie dokumenty zawierające dane osobowe, w szczególności dotyczące pracowników Zamawiającego a duplikaty lub kserokopie zniszczy.

## **§ 16**

### **Zmiany Umowy**

Wszelkie zmiany w Umowie pod rygorem nieważności muszą być dokonywane w formie pisemnej chyba, że Umowa stanowi wyraźnie inaczej.

## **§ 17**

### **Spory**

W przypadku zaistnienia sporu związanego z wykonaniem niniejszej Umowy, Strony zobowiązują się do podjęcia kroków zmierzających do polubownego załatwienia sprawy, a w przypadku nie osiągnięcia porozumienia sprawę przekażą do sądu miejscowo właściwego dla Zamawiającego.

## **§ 18**

### **Klauzula salwatoryjna**

Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku gdyby którekolwiek z postanowień Umowy było lub miało stać się nieważne, nie wpływa to na ważność całej Umowy, która w pozostałej części pozostaje nienaruszona. W przypadku wskazanym w zdaniu poprzednim, Strony zobowiązują się do zastąpienia nieważnych postanowień Umowy nowymi postanowieniami zbliżonymi celem - tak dalece, jak to możliwe - do postanowień uznanych za nieważne.

## **§ 19**

### **Odesłanie ustawowe**

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej Umowy mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2023 r., poz. 1605 ze zm.) oraz przepisy Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.).

## **§ 20**

### **Egzemplarze**

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

.....  
**WYKONAWCA**

.....  
**ZAMAWIAJĄCY**

)\* Zapisy uzależnione od treści oferty Wykonawcy

**Załącznik nr 1 do Umowy**

**Wykaz nieruchomości  
będących w zarządzie Miejskiego Zarządu Budynków w Kielcach  
przewidzianych do dozoru w 2024 roku**

| <b>Lp.</b> | <b>Adres nieruchomości</b>                            | <b>Godziny dozoru</b>                             |
|------------|---|---|
| 1.         | <b>Nowaka- Jeziorańskiego<br/>53 (dawna SP nr 30)</b> | Dozór sprawowany będzie <b>24 godziny na dobę</b> |

Zamawiający **zastrzega sobie prawo zmiany okresu i godzin dozoru nieruchomości.**

**Załącznik nr 2 do Umowy**

**WYKAZ OSÓB  
PRZEWIDZIANYCH DO REALIZACJI ZAMÓWIENIA**

| Lp. | Imię i nazwisko pracownika | Forma dysponowania )* |
|-----|----------------------------|-----------------------|
| 1   | 2                          | 3                     |
| 1   |                            |                       |
| 2   |                            |                       |
| 3   |                            |                       |
| 4   |                            |                       |
| 5   |                            |                       |
| 6   |                            |                       |
| 7   |                            |                       |
| ... |                            |                       |

**)\*** odpowiednio wpisać np.: umowa o pracę, umowa zlecenie, umowa o dzieło, itp

..... (miejscowość), dnia ..... r.

\*niepotrzebne skreślić