

**UMOWA**

«M\_1Nr\_umowy»| P | D | U\*.....

Na podstawie wniosku/ów nr .....

zawarta w dniu ..... w Katowicach pomiędzy:

**Miastem Katowice - 40-098 Katowice; ul. Młyńska 4, NIP 634-001-01-47, które reprezentują:**

1. **Dyrektor Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach – mgr Marcin Gawlik** działający w oparciu o pełnomocnictwo Prezydenta Miasta Katowice;
2. **Zastępca Dyrektora ds. Technicznych – mgr inż. Jolanta Bańkowska** działająca na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Dyrektora Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach

zwanym dalej „**Zamawiającym**”

a

zwaną/ym\* w dalszym ciągu umowy Wykonawcą.

**§ 1****Przedmiot umowy**

1. Na podstawie przeprowadzonego postępowania w trybie podstawowym zgodnie z art. 275 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. 2023 poz. 1605 z późn. zm.) - dalej Ustawy Pzp, zamówienie publiczne nr ..... Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania usługę polegającą na **kontroli (przeeglądów) pięcioletnich oraz rocznych obiektów budowlanych w zasobach KZGM – Oddział Eksploatacji Budynków nr ..... (Dalej EB), zgodnie z wymogami prawa budowlanego**. W dalszej części umowy usługa będzie nazywana „przeeglądem”.
2. Szczegółowy zakres wykonania usługi i obowiązków Wykonawcy, w tym:
  - 1) opis przedmiotu zamówienia;
  - 2) zakres szczegółowy przeeglądów pięcioletnich, wraz z przeeglądami rocznymi (część budowlana, część elektryczna, przeegląd placów zabaw);
  - 3) warunki przeprowadzania przeeglądów (w tym: zasady zawiadamiania mieszkańców osób wykonujących usługi, wymogi oznaczenia osób wykonujących usługi, zasady współpracy z Zamawiającym);
  - 4) termin wykonania przeeglądów;
  - 5) warunki dotyczące formy i treści protokołów;zawiera Specyfikacja Techniczna Wykonania i Odbioru Usługi (zwana w dalszej części umowy **STWIOU**), stanowiąca **załącznik nr 1** do umowy.
3. Zestawienie obiektów budowlanych objętych usługą (ich opis, adres) zawiera **harmonogram rzeczowo-finansowy** stanowiący **załącznik nr 2** do umowy.
4. Zamawiający jest uprawniony do zmiany liczby obiektów objętych usługą poprzez ich zmniejszenie. Zmiana może nastąpić w szczególności w związku ze zmianami w organizacji KZGM w zakresie liczby i rodzaju zarządzanych obiektów lub oddaniem obiektów innemu zarządcy. Zmiana zakresu przedmiotu zamówienia wymaga powiadomienia Wykonawcy na piśmie z 14 dniowym wyprzedzeniem, w stosunku do planowanego terminu wykonania przeeglądu zgodnie z **harmonogramem-rzeczowo-finansowym** i uprawnia Zamawiającego do proporcjonalnego obniżenia wynagrodzenia. Obniżenie wynagrodzenia nie może być większe niż 20% wartości umowy określonej w **§ 4 ust. 2 pkt 1**.
5. Zamawiający przewiduje możliwość zmiany liczby obiektów objętych usługą poprzez ich zwiększenie, wynikające w szczególności ze zmian w organizacji KZGM lub przejęcia obiektów od innego zarządcy. O zwiększeniu liczby obiektów Zamawiający poinformuje na piśmie Wykonawcę. Termin przewidziany na wykonanie przeeglądów dla nowych obiektów nie będzie krótszy niż 60 dni od dnia doręczenia informacji o zmianie Wykonawcy. Liczba dodatkowych obiektów nie może być większa niż 10% liczby obiektów określonej w harmonogramie rzeczowo-finansowym. Zmiana wynagrodzenia Wykonawcy nastąpi zgodnie z **§ 14 ust. 2**.

## § 2

### Termin realizacji

1. Rozpoczęcie realizacji usługi: od dnia podpisania umowy.
2. Czas realizacji przedmiotu umowy ustala się na 6 miesięcy od daty określonej w ust. 1
3. Termin wykonania przeglądów dla poszczególnych pozycji określa **harmonogram rzeczowo-finansowy**.

## § 3

### Osoby odpowiedzialne za nadzór nad realizacją umowy

1. Ze strony Zamawiającego nadzór nad prawidłową realizacją umowy sprawują upoważnione osoby w:  
EB-... ..  
EB-... ..  
EB-... ..  
lub osoby je zastępujące.
2. Wykonawca realizuje przedmiot umowy przy pomocy osób wskazanych w ofercie.
3. Wykonawca powołuje przedstawiciela odpowiedzialnego za realizację umowy w osobie:  
.....
4. Wykonawca zapewni kontakt telefoniczny z Zamawiającym pod numerem tel. nr .....,  
FAX\* ..... oraz adresem e-mailowym.....
5. Zamawiający zapewni kontakt telefoniczny z Wykonawcą w dniach roboczych, w godzinach pracy Zamawiającego tj: od poniedziałku do środy w godzinach 7.00 do 15.00, w czwartek w godzinach 7.00 do 16.00, w piątek w godzinach od 7.00 do 14.00, pod numerem tel. 32/ 41 63 ..... oraz pod adresem e-mail:  
..... (adres dedykowany dla realizacji przeglądów).
6. Strony będą porozumiewały się w dni robocze w godzinach pracy Zamawiającego w następujący sposób:
  - 1) na piśmie; przy czym nadanie listu poleconego przez Zamawiającego w placówce operatora pocztowego na adres wskazany przez Wykonawcę traktuje się jako skuteczne doręczenie w terminie 3 dni od daty nadania, na co Wykonawca wyraża zgodę przez podpisanie niniejszej umowy; lub
  - 2) drogą elektroniczną; przy czym nadanie e-maila, w dniu roboczym, do godziny zakończenia pracy w KZGM w danym dniu, stanowi skuteczne doręczenie w dacie wysłania (nadania) e- maila, a po tej godzinie, w dacie najbliższego dnia roboczego; lub
  - 3) osobiście; przy czym strony umowy będą przekazywać sobie pisma za ich potwierdzeniem; lub
  - 4) telefonicznie, w godzinach pracy Zamawiającego.

## § 4

### Wynagrodzenie

1. Strony ustalają, że za wykonanie przedmiotu umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie na podstawie cen jednostkowych, wyszczególnionych w ofercie Wykonawcy oraz liczby rzeczywiście wykonanych i odebranych usług.
2. **Łączna wartość przedmiotu umowy Strony ustalają na kwotę:**
  - 1) **nie większą niż:**  
brutto .....zł  
słownie: .....złotych.
  - 2) **nie niższą niż, zgodnie z § 1 ust. 4:**  
brutto .....zł  
słownie: .....złotych,
3. Należna kwota podatku VAT będzie doliczona do faktur/y wystawionej/yh Zamawiającemu przez Wykonawcę, przy uwzględnieniu stawki podatku VAT obowiązującej w dniu wystawienia faktur/y.

## § 5

### Warunki płatności wynagrodzenia

1. Strony ustalają, że płatność wynagrodzenia określonego w § 4 ust. 2 umowy odbywać się będzie, z uwzględnieniem postanowień § 10 ust. 3 w następujący sposób:
  - 1) fakturami częściowymi dla miesiąca kalendarzowego;

- 2) fakturą końcową za ostatni miesiąc kalendarzowy realizacji usługi.
2. Podstawę do wystawienia faktury częściowej/końcowej stanowić będzie obustronnie podpisane zestawienie dokumentacji odbiorowej dla miesiąca, stanowiące **załącznik nr 4** do umowy wraz z protokołami odbioru usługi, których wzór stanowi **załącznik nr 3** do umowy. Upoważnionymi do dokonania odbioru ze strony Zamawiającego są osoby wymienione w **§ 3 ust. 1** lub inne wyznaczone przez Zamawiającego.
3. Wykonawca zobowiązany jest do wystawienia faktury miesięcznej w terminie **do 7 dnia** miesiąca następnego po miesiącu wykonywania usługi, którego płatność dotyczy.
4. Strony ustalają, że płatność wynagrodzenia określonego w **§ 4 ust. 2**, zgodnie z zasadami zapłaty określonymi w **ust. 1.**, nastąpi przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy na podstawie faktury VAT do 30 dni od daty jej otrzymania przez Zamawiającego. W przypadku rozbieżności terminu zapłaty pomiędzy terminem wskazanym na fakturze, a zapisami umowy, wiążące są postanowienia umowy.
5. Wykonawca zobowiązany jest do wystawienia faktury VAT z następującym oznaczeniem Zamawiającego:  
**Nabywca: Miasto Katowice ul. Młyńska 4, 40-098 Katowice, NIP 634-001-01-47**  
**Odbiorca: Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach, ul. Grażyńskiego 5, 40-126 Katowice** i dostarczać ją w 1 egz. do Zamawiającego (KZGM ul. Grażyńskiego 5, w Katowicach) wraz z kompletem dokumentów rozliczeniowych, w tym m. in. protokołami odbioru usługi i zestawieniem dokumentacji odbiorowej dla miesiąca. Faktury i załączone do nich dokumenty winny być potwierdzone i zaakceptowane przez Zamawiającego. W opisie faktury należy powołać się na numer umowy oraz jakiego zakresu ona dotyczy.
6. Datą spełnienia świadczenia jest data obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego przez bank. Rachunek dedykowany do zapłaty za wykonane usługi winien być wyłącznie rachunkiem rozliczeniowym znajdującym się na tzw. białej liście podatników tj. elektronicznym wykazie podmiotów wymieniony w art. 96b ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 361).
7. Zamawiający nie wyraża zgody na otrzymywanie faktur ustrukturyzowanych w Krajowym Systemie e - Faktur (KseF) o ile nie będzie to obligatoryjne zgodnie z obowiązującymi przepisami.
8. Wykonawca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego przenieść wierzytelności przysługujących mu z tytułu niniejszej umowy na osobę третią.
9. W przypadku konieczności pobrania podatku u źródła, zostanie on potrącony z wynagrodzenia należnego Wykonawcy\*.
10. W przypadku utraty ważności certyfikatu rezydencji przed wypłatą całego wynagrodzenia, o którym mowa w **§ 4 ust. 2**, z tytułu zawartej umowy, Wykonawca przedłoży w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego oryginał ważnego dokumentu potwierdzającego siedzibę podatkową Wykonawcy. Certyfikat musi być zaopatrzone w tłumaczenie na język polski, sporządzone przez tłumacza przysięgłego\*.
11. Zasady rozliczania prac pomiędzy Wykonawcami wspólnie ubiegającymi się o udzielenie zamówienia (konsorcjum), w tym zasady wystawiania faktur na rzecz Zamawiającego, określa umowa regulująca współpracę tych Wykonawców stanowiąca załącznik nr ..... do niniejszej umowy.\*

## **§ 6**

### **Obowiązki Zamawiającego**

1. Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomościami lub ich częścią objętą przedmiotem umowy.
2. Do obowiązków Zamawiającego należy:
  - 1) współpraca w zakresie dostępu do miejsc realizacji usługi; udzielanie pełnomocnictw, oraz inne obowiązki określone w **STWiOU**;
  - 2) udostępnienie protokołu z ostatniego wykonanego przeglądu dla obiektu;
  - 3) odbiór przedmiotu umowy;
  - 4) zapłata należnego wynagrodzenia;
3. **EB** zaopatrzy Wykonawcę w pismo upoważniające do wykonania usług, które Wykonawca będzie okazywał najemcom i użytkownikom lokali w trakcie wykonywania przedmiotu umowy.

## **§ 7**

### **Zobowiązania Wykonawcy**

1. Wykonawca zobowiązuje się do tego, że przedmiot umowy wykona zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy, w tym załącznikami i obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi, normami i standardami w zakresie wykonywania okresowych przeglądów stanu technicznego budynków i innych obiektów budowlanych

- oraz w sposób gwarantujący bezpieczeństwo osób i mienia. Wykonawca jest odpowiedzialny przed Zamawiającym za prawidłowość wykonanych usług.
- Wykonawca oświadcza, iż posiada kwalifikacje, potencjał osobowy i techniczny niezbędny do wykonywania zadań, o których mowa w niniejszej umowie oraz zgodne z dokumentami zamówienia
  - Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z warunkami realizacji umowy i nie wnosi do niej żadnych zastrzeżeń.
  - Wykonawca oświadcza i zapewnia, że wszystkie osoby wykonujące obowiązki wynikające z niniejszej umowy, wskazane w ofercie, posiadają stosowne uprawnienia, do wykonania usługi, zgodnie z art. 62 ust. 4 i 5 ustawy Prawo budowlane.
  - Wykonawca jest zobowiązany do dostosowania swojego czasu pracy do pory dnia w godzinach od 7.00 do 20.00, w której będzie możliwe udostępnienie Wykonawcy lokali przez ich użytkowników.
  - Wykonawca zobowiązuje się do wzięcia udziału w spotkaniu koordynacyjnym z Zamawiającym jeżeli takie zostanie wyznaczone przez upoważnionych przedstawicieli **EB**. O terminie spotkania Wykonawca zostanie poinformowany zgodnie z **§ 3 ust. 6**, z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem.
  - Wykonawca zobowiązuje się przed rozpoczęciem przeglądu każdego z obiektów budowlanych do zapoznania się z protokołem poprzedniego przeglądu oraz z wpisami w Księżce Obiektu Budowlanego i zgodnie z warunkami opisanymi w **STWIOU**.
  - Wykonawca zobowiązuje się do przekazywania Zamawiającemu protokołów z przeglądów, zgodnie ze **STWIOU** oraz wzorem protokołów, stanowiących **załączniki nr 8, 8a i 8b**.
  - Wykonawca zobowiązany jest do zachowania w tajemnicy wszelkich danych i przetwarzania ich zgodnie z obowiązującym prawem, do których będzie miał dostęp w związku z wykonywaniem niniejszej umowy.
  - Wykonawca jest zobowiązany spełniać, w trakcie trwania umowy, wymagania określone przez przepisy ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (t.j. Dz.U. 2023 poz 875 ze zm.) zgodnie z art. 68 ust. 3 oraz art. 35 ust. 2 ww. ustawy. Jednocześnie Zamawiający zastrzega, że w przypadku zmiany przepisów przez ustawodawcę w ww. zakresie, zastosowanie będą miały powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
  - W trakcie realizacji zamówienia, na każde wezwanie Zamawiającego w wyznaczonym w tym wezwaniu terminie Wykonawca przedłoży Zamawiającemu oświadczenie w celu potwierdzenia spełnienia wymogów określonych w ust. 10, w szczególności wykaz pojazdów użytkowanych przy wykonywaniu przedmiotu umowy ze wskazaniem ich rodzaju.
  - Nie złożenie przez Wykonawcę w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie żądanych przez Zamawiającego dowodów (oświadczeń) w celu potwierdzenia spełnienia przez Wykonawcę lub podwykonawcę wymogu określonego w ust. 11 traktowane będzie jako niespełnienie przez Wykonawcę lub podwykonawcę wymogu.
  - Wykonawca jest zobowiązany do posiadania ważnej umowy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej za szkody, które mogą wyniknąć w związku z wykonywaniem samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie.**

## § 8

### Podwykonawstwo

- Następująca/e część/i (zakres) zamówienia zostanie/ą zlecona/e Podwykonawcy/om:  
1) *usług polegająca na ....., którą wykona ..... (podać nazwę i adres Podwykonawcy, o ile jest znany);\*Podwykonawca zapewni kontakt telefoniczny pod numerem.....oraz pod adresem e-mail:..... z osobą (imię i nazwisko)*  
.....  
2)  
.....  
.....  
*lub:*  
brak części zamówienia, która zostanie zlecona Podwykonawcy.\*
- Wykonawca zobowiązany jest, przed przystąpieniem do wykonania zamówienia do podania nazwy albo imion i nazwisk oraz danych kontaktowych podwykonawców i osób do kontaktu z nimi, zaangażowanych w realizację zamówienia. Wykonawca zawiadamia Zamawiającego o wszelkich zmianach danych, o których mowa w zdaniu pierwszym, w trakcie realizacji zamówienia, a także przekazuje informacje na temat nowych podwykonawców, którym w późniejszym okresie zamierza powierzyć realizację usług.
- W trakcie realizacji umowy Wykonawca może dokonać zmiany Podwykonawcy, zrezygnować z Podwykonawcy lub wprowadzić Podwykonawcę w zakresie nie przewidzianym w ofercie, o czym jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Zamawiającego na piśmie.

4. Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia Zamawiającemu kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem zawartej umowy o podwykonawstwo na każde wezwanie Zamawiającego.
5. W umowach z podwykonawcami Wykonawca zobowiązuje się zapewnić:
  - 1) zobowiązanie podwykonawców do dostarczania Zamawiającemu potwierdzeń terminowego otrzymania wynagrodzenia za prace objęte umową zawartą pomiędzy Wykonawcą a podwykonawcą w ramach realizacji niniejszej umowy,
  - 2) termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy nie dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia wykonawcy, faktury lub rachunku,
  - 3) aby kary nałożone na podwykonawcę nie były mniej korzystne dla podwykonawcy niż wynikające z niniejszej umowy.
6. Zamawiający ma prawo wstrzymać realizację usługi, w przypadku, gdy Wykonawca realizuje prace objęte umową przy udziale podwykonawców bez wcześniejszego złożenia pisemnej informacji o tym. Wstrzymanie realizacji usługi przez Zamawiającego nie uprawnia Wykonawcy do ubiegania się przedłużenie terminu realizacji umowy.
7. Wykonanie części przedmiotu umowy w podwykonawstwie nie zwalnia Wykonawcy od odpowiedzialności i zobowiązań wynikających z warunków umowy. Wykonawca odpowiada za działania lub zaniechania podwykonawcy jak za własne działanie lub zaniechanie. W szczególności Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego oraz osób trzecich pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez siebie oraz podwykonawcę przy wykonywaniu powierzonej mu czynności, w szczególności zgodnie z art. 415, 429, 430 i 474 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1610 ze zm).
8. W przypadku powierzenia przez Wykonawcę realizacji części przedmiotu umowy Podwykonawcy, Wykonawca jest zobowiązany do dokonania we własnym zakresie zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcy.
9. Zamawiający nie wyraża zgody na podzielenie całości ani części zakresu przedmiotu umowy przez Podwykonawcę dalszemu Podwykonawcy.
10. Jeżeli zmiana albo rezygnacja z podwykonawcy dotyczy podmiotu, na którego zasoby Wykonawca powoływał się, na zasadach określonych w art. 118 ustawy Pzp, w celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu, Wykonawca jest obowiązany wykazać Zamawiającemu, iż proponowany inny podwykonawca lub Wykonawca samodzielnie spełnia je w stopniu nie mniejszym niż podwykonawca, na którego zasoby Wykonawca powoływał się w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia.

## § 9

### Odbiór przedmiotu umowy

1. Odbiór usługi nastąpi nastąpi na następujących zasadach :
  - 1) Strony postanawiają, że przedmiot umowy będzie podlegał odbiorom częściowym - dla pozycji w harmonogramie rzeczowo-finansowym;
  - 2) Wykonawca na bieżąco przekazuje do EB protokoły z przeglądów (załączniki **8, 8a i 8b**) a Zamawiający dokonuje na bieżąco ich weryfikacji (zalecane jest przesłanie protokołów w postaci elektronicznej na wskazany adres e-mail);
  - 3) odbiórów dokonuje Komisja złożona z upoważnionych przedstawicieli Zamawiającego określonych w **§ 3 ust. 1**, lub osób ich zastępujących, w terminie 30 dni roboczych od dnia złożenia dokumentacji przeprowadzonego przeglądu.
  - 4) potwierdzenie zakończenia prac Komisji nastąpi w formie protokołu odbioru usługi stanowiącego **załącznik nr 3** podpisanego przez Strony;
  - 5) podpisanie przez upoważnionych reprezentantów Stron protokołu odbioru stanowi podstawę do ujęcia pozycji w zestawieniu dokumentacji odbiorowej dla miesiąca, stanowiącej **załącznik nr 4** do umowy, i wypłacenia należnego wynagrodzenia Wykonawcy, na warunkach określonych w **§ 5**.
2. W przypadku stwierdzenia wad i usterek w wykonanej usłudze Komisja przerywa odbiór i wyznacza termin na ich usunięcie co zostanie udokumentowane w protokole odbioru. Niezastosowanie się Wykonawcy do obowiązku usunięcia wad i usterek w oznaczonym terminie upoważnia Zamawiającego do naliczania kar umownych w trybie przewidzianym w **§ 10 ust. 1 pkt 2**).
3. Jeżeli w protokole odbioru stwierdza się, że Wykonawca winien na swój koszt poprawić lub ponownie wykonać przegląd dla pozycji, Wykonawca jest zobowiązany niezwłocznie przystąpić do jej wykonania z należytą starannością.
4. Prace związane z usunięciem wad i usterek, określone w **ust. 2**, jak również prace określone w **ust. 3**, muszą być wykonane w nieprzekraczalnym terminie **14 dni** od dnia przerwania odbioru, chyba że ze względu na uzasadnione obiektywne okoliczności termin ten nie może zostać dochowany. W takim przypadku Komisja ds.

odbioru wyznacza indywidualnie termin, który wiąże Wykonawcę.

## § 10

### Kary umowne

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
  - 1) opóźnienie, z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wykonaniu przeglądu obiektów budowlanych dla pozycji z **harmonogramu rzeczowo-finansowego** względem terminu wynikającego z **harmonogramu rzeczowo-finansowego** w wysokości 1 % wynagrodzenia należnego Wykonawcy za przegląd danej pozycji, za każdy dzień opóźnienia wykonania usługi;
  - 2) opóźnienie, z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w usunięciu ujawnionych wad i usterek (braków i/lub niewłaściwie sporządzonych protokołów w postaci papierowej z wykonywania usługi) stwierdzonych przy odbiorach częściowych w wysokości 1 % wynagrodzenia należnego Wykonawcy za przegląd danej pozycji z **harmonogramu rzeczowo-finansowego**, za każdy dzień opóźnienia;
  - 3) opóźnienie, z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wywieszaniu informacji o terminach przeglądu dla pozycji w **harmonogramie rzeczowo-finansowym**, w wysokości 10,00 zł za każdy dzień opóźnienia względem terminu wynikającego z **rozdziału 3 pkt 4) STWiOU**.
  - 4) opóźnienie, z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w przekazaniu listy lokali nieudostępniionych, dla pozycji w **harmonogramie rzeczowo-finansowym**, w wysokości 10,00 zł za każdy dzień opóźnienia względem terminu wynikającego z **rozdziału 3 pkt 9) STWiOU**;
  - 5) W przypadku wypowiedzenia lub odstąpienia od umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę z przyczyn zależnych od Wykonawcy, Zamawiającemu przysługuje prawo do naliczenia kary umownej w wysokości 10 % wynagrodzenia za realizację umowy brutto o którym mowa w **§ 4 ust. 2 pkt 1)**.,
2. Podstawą naliczenia kar umownych:
  - 1) z **ust. 1 pkt 1) i 2)** są zapisy odnotowane w protokole odbioru usługi;
  - 2) z **ust. 1 pkt 3) - 5)** jest stwierdzony stan faktyczny odnotowany w oświadczeniu Zamawiającego.
3. Na okoliczność naliczenia kar Zamawiający wystawi notę księgową ze wskazanym terminem płatności. Wykonawca upoważnia Zamawiającego do potrącenia kar umownych z należności Wykonawcy, przy czym oświadczenie o potrąceniu kary umownej może być złożone bez uprzedniego wezwania Wykonawcy do jej zapłaty. W przypadku rozliczenia kar umownych w drodze potrącenia wierzytelności w trybie art. 498 Kodeksu cywilnego płatności z tytułu kar umownych stają się wymagalne w terminie płatności faktur określonym w **§ 5 ust. 4**.
4. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć **40%** wynagrodzenia brutto za wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z **§ 4 ust. 2 pkt 1)**.
5. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wartość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

## § 11

### Wypowiedzenie i odstąpienie od umowy

1. Oprócz wypadków wymienionych w kodeksie cywilnym, Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w razie zaistnienia okoliczności wymienionych w art. 456 ustawy Pzp. Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.
2. Zamawiający zastrzega sobie **prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 7 dniowego terminu wypowiedzenia** umowy w przypadku, gdy:
  - 1) Wykonawca zaprzestanie prowadzenia działalności gospodarczej lub zostanie postawiony w stan likwidacji;
  - 2) Wykonawca nie dotrzymał terminów wykonania usług dla co najmniej 5 pozycji **harmonogramu rzeczowo-finansowego**;
  - 3) Wykonawca nie dotrzymał terminów usunięcia wad i usterek dla co najmniej 5 pozycji **harmonogramu rzeczowo-finansowego**;
  - 4) jeżeli pomimo uprzednich pisemnych dwukrotnych zastrzeżeń ze strony Zamawiającego Wykonawca nie realizuje usługi zgodnie z umową albo uporczywie lub w sposób rażący zaniedbuje zobowiązania umowne;
  - 5) Wykonawca dokona cesji praw lub zobowiązań wynikających z niniejszej umowy lub podzleci wykonywane zamówienia bez powiadomienia Zamawiającego;
  - 6) z innych przyczyn szczegółowo wskazanych w umowie.
3. W przypadku wypowiedzenia lub odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, Zamawiający zobowiązany jest do pokrycia kosztów dotychczas wykonanych usług.

4. W przypadku wypowiedzenia lub odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn zależnych od Wykonawcy, wszelkie płatności dla Wykonawcy zostają wstrzymane, a ponadto będzie on zobowiązany do zapłaty Zamawiającemu kary umownej, o której mowa w **§ 10 ust. 1 pkt 5)**. Wynagrodzenie Wykonawcy z tytułu wykonania części umowy wynikać będzie z protokołu sporządzonego przez Strony na dzień odstąpienia lub odpowiednio upływu terminu wypowiedzenia umowy.
5. Wykonawca jest zobowiązany zwrócić Zamawiającemu otrzymane w celu realizacji umowy materiały w terminie:
  - 1) 5 dni od doręczenia mu pisma o odstąpieniu od umowy lub od zgłoszenia takiego żądania na piśmie przez Zamawiającego, w przypadku odstąpienia od umowy;
  - 2) dnia upływu terminu wypowiedzenia umowy, w przypadku wypowiedzenia umowy.

## **§ 12**

### **Zasady ogólne dokonywania zmian umowy**

1. Zamawiający przewiduje możliwość istotnych zmian postanowień zawartej umowy w przypadku wystąpienia okoliczności przewidzianych zgodnie z art. 455 ust. 1 pkt 1) ustawy Pzp w **§ 13, § 14 i § 15** umowy.
2. Strona występująca o zmianę postanowień zawartej umowy zobowiązana jest do udokumentowania zaistnienia przesłanek określonych w art. 455 ustawy Pzp lub odpowiednio w **§ 13, § 14 i § 15** umowy. Wniosek o zmianę postanowień zawartej umowy musi być wyrażony w formie pisemnej.
3. Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić wyłącznie za zgodą obu Stron wyrażoną w drodze aneksu do umowy, pod rygorem nieważności. W przypadku, gdy zmiana dotyczyć będzie podwyższenia wynagrodzenia Wykonawcy, Strony dokonają zmian po zabezpieczeniu przez Zamawiającego odpowiednich środków finansowych w budżecie.
4. Zmiana postanowień umownych nie może prowadzić do zmiany charakteru umowy i nie może zostać wprowadzona w celu uniknięcia przepisów ustawy Pzp.

## **§ 13**

### **Zmiana terminu**

1. **Strony przewidują możliwość zmiany terminu realizacji przedmiotu umowy w następstwie:**
  - 1) siły wyższej – rozumianej zgodnie 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 przedmiotu umowy. Pod pojęciem tym, na gruncie niniejszej umowy, rozumie się w szczególności zdarzenia i okoliczności takie jak: klęska żywiołowa, działania wojenne, rebelie, terroryzm, rewolucja, powstanie, inwazja, bunt, zamieszki, protesty mieszkańców lub innych osób prawnych i fizycznych. 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;
  - 2) okoliczności leżących po stronie Zamawiającego i nie wynikających z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, o czas ich trwania;
  - 3) nieobecności użytkownika lokalu lub odmowy udostępnienia lokalu, do czasu udostępnienia lokalu Wykonawcy;
  - 4) wystąpienie innych przeszkód nie spowodowanych działaniem Wykonawcy i których Wykonawca nie mógł przewidzieć przystępując do realizacji zlecenia, o czas ich trwania lub do czasu uzgodnienia i wprowadzenia środków zaradczych;
2. Strony przewidują możliwość zmiany terminu realizacji przeglądów dla poszczególnych pozycji z **harmonogramu rzeczowo-finansowego** w przypadku gdy w wyniku okoliczności wskazanych w **ust. 1** Wykonawca nie zrealizuje przeglądu dla danej pozycji.

## **§ 14**

### **Zmiana wynagrodzenia**

1. Strony przewidują możliwość zmiany wysokości wynagrodzenia Wykonawcy z tytułu realizacji umowy w wyniku zmiany będącej skutkiem działań organów państwowych, przez co należy rozumieć ustawową zmianę obowiązującej stawki podatku VAT lub wprowadzenie nowego podatku. Zmiana zostanie wprowadzona od dnia wejścia w życie zmienionych przepisów;

2. Strony przewidują możliwość zwiększenia wynagrodzenia Wykonawcy **w wyniku zmiany liczby obiektów objętych usługą, o której mowa w § 1 ust. 5.** Wartość zmiany wynagrodzenia zostanie ustalona przez Strony w drodze negocjacji.

## **§ 15**

### **Inna istotna zmiana umowy**

1. Inne istotne zmiany umowy następują, gdy zaistnieją następujące okoliczności:
  - 1) brak możliwości wykonywania przedmiotu umowy przez osoby wskazane w ofercie, w tym osoby wykazane w celu spełnienia warunków udziału w postępowaniu, wówczas Wykonawca może powierzyć te czynności innym osobom o kwalifikacjach i uprawnieniach nie mniejszych niż wskazane w ofercie lub na spełnienie warunków udziału w postępowaniu;
  - 2) nastąpi zmiana podwykonawcy określonego w ofercie Wykonawcy, Wykonawca powierzy podwykonawcy do wykonania zakres prac, który zgodnie z ofertą miał wykonać osobiście lub Wykonawca wykona osobiście zakres prac, który zgodnie z ofertą miał powierzyć podwykonawcy do wykonania, przy czym zmiana nastąpi z uwzględnieniem **§ 8 ust. 10**;
  - 3) nastąpi zmiana przepisów prawnych w zakresie finansów publicznych mająca negatywny wpływ na finansowanie inwestycji miejskich lub pogorszenie sytuacji finansowej Miasta Katowice lub Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej;
2. W przypadku rezygnacji z podwykonawcy i osobistego wykonania przez Wykonawcę zakresu prac, który miał wykonać podwykonawca, Wykonawca jest zobowiązany do pisemnego powiadomienia o tym fakcie Zamawiającego przed rozpoczęciem prac. W przypadku gdy Wykonawca w ofercie powołał się na wiedzę lub doświadczenie podwykonawcy, którego zastąpi, wraz z powiadomieniem Wykonawca przedkłada stosowne dokumenty wykazujące spełnienie przez Wykonawcę warunków udziału w postępowaniu.

## **§ 16**

### **Postanowienia końcowe**

1. Ewentualne spory wynikające z wykonywania niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla Zamawiającego.
2. Wymienione w umowie załączniki stanowią jej integralną część.
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Ustawy Pzp, Kodeksu cywilnego oraz ustawy Prawo budowlane.
4. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**ZAMAWIAJĄCY:**

.....

**WYKONAWCA:**

.....

\*niepotrzebne skreślić

Spis załączników:

1. Specyfikacja Techniczna Wykonania i Odbioru Usługi
2. Harmonogram rzeczowo-finansowym
3. Protokół odbioru częściowy/końcowy przedmiotu umowy
4. **Zestawienie dokumentacji odbiorowej dla miesiąca**
5. Informacja o stwierdzonych nieprawidłowościach.
6. Potwierdzenie braku możliwości przeprowadzenia kontroli
7. Wzór ogłoszenia
8. Wzór protokołu z kontroli okresowej budynku
8. a – Wzór protokołu kontroli okresowej innych obiektów
8. b – Wzór protokołu kontroli okresowej urządzeń placu zabaw
8. Kopia ofert
9. Kopia umowy konsorcjum (jeśli dotyczy)