

## WZÓR UMOWY

UMOWA NR .....

*dalej zwana „Umową”*

zawarta w dniu ..... r. w Radomiu pomiędzy:

**RTBS „Administrator” Sp. z o.o.,**

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

NIP 796-00-24-084, REGON 670704475, kapitał zakładowy w wysokości: 14 800 544 ,40 PLN reprezentowaną przez:

.....

.....

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

a

.....,

z siedzibą w ..... , przy ul. ....;

.....

.....

NIP ..... REGON .....

.....

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

łącznie zwanych „**Stronami**”.

W wyniku wyboru oferty Wykonawcy dokonanego w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na usługę o nazwie: „**Usługa sprzątania na nieruchomościach stanowiących własność RTBS „Administrator” Sp. z o.o.**” prowadzonym w trybie podstawowym bez przeprowadzania negocjacji (art. 275 pkt. 1 ustawy Pzp), Strony zawierają Umowę treści następującej:

### § 1

#### PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem Umowy jest: usługa sprzątania na nieruchomościach stanowiących własność RTBS „Administrator” Sp. z o.o. w Radomiu.

## 2. Zakres prac realizowanych w ramach Umowy:

**2.1.** Usługa sprzątania powierzchni wewnętrznej (części wspólnych) w budynkach mieszkalnych i powierzchni zewnętrznych (utwardzonej, terenów zielonych oraz terenów inwestycyjnych) obejmuje:

**2.1.1.** Utrzymanie czystości i porządku w częściach wspólnych budynków.

**2.1.2.** Sprzątanie na powierzchniach zewnętrznych.

**2.1.3.** Koszenie trawy terenów zewnętrznych.

**2.1.4.** Pielęgnacja drzew, krzewów i żywopłotów.

**2.1.5.** W okresie zimowym odśnieżanie ciągów pieszych, jezdnych i miejsc postojowych.

**2.1.6.** Wymiana piachu w piaskownicach i na placach zabaw w kwietniu 2027 r. i w uzgodnieniu z **WZZW (Wydział Zarządzania Zasobami Własnymi)** w ilości i miejscu określonym w załączniku Nr 1 do Umowy.

**2.1.7.** Zabezpieczenie odpowiedniej ilości piachu, do posypywania ciągów pieszych w okresie zimowym.

**2.1.8.** Wywieszanie obwieszczeń i zawiadomień w budynkach mieszkalnych, oraz zdejmowanie obwieszczeń i zawiadomień po upływie okresu, na który zostały wywieszone, a także usuwanie napisów, rysunków, ogłoszeń, plakatów, afiszy itp. wywieszonych bez zgody Zamawiającego.

**2.1.9.** Wywieszanie i zdejmowanie flag na budynkach mieszkalnych z okazji świąt państwowych i uroczystości, w tym też lokalnych na okres wskazany przez WZZW.

**2.2.** Wykonawca każdorazowo przed rozpoczęciem koszenia zobowiązany jest do rozpoznania warunków lokalnych, zastosowania odpowiedniego sprzętu i metody koszenia (teren płaski, skarpa, rów), odpowiednich zabezpieczeń w pobliżu urządzeń energetycznych, gazowych, telekomunikacyjnych, parkowanych pojazdów, możliwości przebywania osób oraz istniejących zagrożeń i istniejących nasadzeń, roślinności (drzew, krzewów i innych roślin ozdobnych). Po zakończeniu koszenia wysokość trawy powinna wynosić ok. 5 cm. W przypadku uszkodzenia, zniszczenia lub obumarcia roślinności, a spowodowanego przez koszącego, Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wyrządzone szkody oraz możliwe z tym związane koszty. Zwracać należy szczególną uwagę by nie uszkadzać kory na pniach drzew.

**2.3.** Wykonując przedmiot umowy Wykonawca zobowiązany jest do przestrzegania Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

**2.4.** Wykaz nieruchomości, na których będzie świadczona usługa wraz z powierzchnią określony jest w załączniku Nr 1 do Umowy.

**UWAGA:** Zamawiający zwraca uwagę na wąskie, ograniczone krawężnikami i chodnikami dojazdy dla pojazdów, miejscami wąskie uliczki o szerokości do 3 m.

## 3. Prawo opcji.

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

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

- a) zmniejszenie powierzchni wewnętrznej i/lub zewnętrznej do 20% względem powierzchni objętej usługą wskazaną w załączniku nr 1 do Umowy,
- b) zwiększenie powierzchni wewnętrznej i/lub zewnętrznej do 20% względem powierzchni objętej usługą wskazaną w załączniku nr 1 do Umowy,

Ceny jednostkowe dla usług objętych prawem opcji będą takie same jak zamówienia podstawowego tj. zgodne z § 6 ust. 1 pkt 1.1 i 1.2 Umowy.

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

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

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

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

## **§ 2**

### **WYMAGANIA JAKOŚCIOWE I SPRZĘTOWE STAWIANE WYKONAWCY DOTYCZĄCE REALIZACJI USŁUGI**

1. Wykonawca odpowiedzialny jest za całokształt, w tym za przebieg oraz terminowe wykonywanie przedmiotu Umowy.
2. Wykonawca odpowiedzialny jest za jakość, zgodność z warunkami technicznymi i jakościowymi określonymi dla przedmiotu Umowy.
3. Wymagana jest należyta staranność przy realizacji Umowy, rozumiana jako staranność profesjonalisty w działalności objętej przedmiotem niniejszej Umowy.
4. Wykonywanie usługi w sposób niepowodujący żadnych niepotrzebnych przeszkód i niedogodności dla mieszkańców oraz służb administracyjnych.
5. Wykonawca zobowiązuje się do stosowania wymagań i obowiązków określonych w Umowie oraz wynikających z przepisów prawa.
6. Wykonawca przy wykonywaniu usługi będzie stosował środki chemiczne, które spełniają wymogi Polskich Norm i dopuszczone są do stosowania w Polsce w budynkach mieszkalnych i użyteczności publicznej.
7. Używany sprzęt, środki czystości powinny odpowiadać wymogom bhp i ochrony środowiska oraz posiadać niezbędne atesty i zezwolenia wymagane obowiązującymi przepisami.
8. Materiały, środki czystości itp. oraz narzędzia, sprzęt potrzebny do realizacji przedmiotu Umowy Wykonawca zapewnia we własnym zakresie, w ramach oferowanego wynagrodzenia.
9. Wszystkie prace winny być realizowane zgodnie z przepisami prawa, obowiązującymi normami, przepisami bhp, ppoż., zgodnie z zaleceniami przedstawiciela Zamawiającego w szczególności przestrzeganie w swoim zakresie obowiązującego Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasta Radomia.
10. Wykonawca musi zapewnić stałą ekipę sprząającą, a jeśli zajdzie konieczność zmiany pracownika zadba o prawidłowe przeszkolenie nowego pracownika w zakresie zadań i znajomości topografii budynków i przyległego terenu.

11. Usługę należy wykonywać zgodnie z wymogami niniejsze Umowy.
12. Stosowane przez Wykonawcę środki czystości nie mogą zawierać substancji powodujących zagrożenie dla środowiska, zdrowia lub życia człowieka muszą odpowiadać wymogom ustawy z dnia 25 lutego 2011 r. o substancjach chemicznych i ich mieszaninach.
13. Środki chemiczne używane do wykonania zamówienia nie mogą być o przykrym, ostrym zapachu ani powodować uszkodzeń czyszczonych powierzchni.
14. Narzędzia i urządzenia techniczne muszą być sprawne technicznie i bezpieczne, zgodne z obowiązującymi wymaganiami i przepisami.
15. W przypadku stwierdzenia nienależytego wykonania usługi spowodowanego stosowaniem nieodpowiednich środków czystości, narzędzi lub urządzeń technicznych, Zamawiający zastrzega sobie prawo do żądania od Wykonawcy zmiany środków czystości, narzędzi lub urządzeń technicznych.
16. Wykonawca oświadcza, że osoby, które będą uczestniczyć w wykonywaniu Umowy, posiadają wymagane uprawnienia, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień.

### **§ 3**

#### **USTALENIA ORGANIZACYJNE ZWIĄZANE Z WYKONANIEM UMOWY**

1. Ustalenia i decyzje dotyczące wykonywania Umowy uzgadniane będą przez przedstawiciela Zamawiającego z ustanowionym przedstawicielem Wykonawcy.
2. Przez cały okres obowiązywania Umowy Zamawiający uprawniony jest do kontroli wykonywania przez Wykonawcę usług objętych Umową. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości Wykonawca zobligowany jest do ponownego wykonania czynności nieprawidłowo wykonanej lub/i dokonania czynności zaniechanej.
3. Wykonawca będzie przyjmował i rozpatrywał reklamacje związane z prowadzoną przez siebie działalnością w zakresie terminowego i starannego świadczenia usług.
4. Wykonawca zobowiązany jest powiadomić Zamawiającego o każdym stwierdzonym przypadku uszkodzenia lub zniszczenia mienia znajdującego się na terenach objętych przedmiotem Umowy.
5. Wykonawca jest odpowiedzialny za wszelkie szkody i awarie wyrządzone przez siebie w związku z wykonywaniem przedmiotu Umowy i jest zobowiązany do natychmiastowego ich usunięcia.
6. Wykonawca zobowiązuje się do comiesięcznego dostarczania faktury VAT wraz z wykazem nieruchomości oraz podaniem wielkości powierzchni, na której wykonano faktycznie usługę.
7. W związku z wprowadzoną w RTBS „Administrator” Sp. z o.o. aplikacją ..... do elektronicznej obsługi zgłoszeń i zleceń, jako jedno z narzędzi do komunikacji z firmami zewnętrznymi. Wykonawca otrzyma bezpłatny dostęp do aplikacji ..... (część aplikacji ..... dla firm realizujących zamówienie) i zobowiązuje się - w ramach wynagrodzenia umownego - odznaczać przyjęcie oraz zrealizowanie zlecenia jak również wpisywać wszystkie zgłoszenia dotyczące naszych zasobów mieszkaniowych.

### **§ 4**

#### **PRZEDSTAWICIELE STRON**

1. Strony postanawiają, że uprawnionymi osobami do nadzoru realizacji przedmiotu Umowy są:  
w imieniu Zamawiającego .....tel..... adres e-mail:.....  
w imieniu Wykonawcy .....tel..... adres e-mail:.....
2. Zmiana wskazanych wyżej osób nie wymaga formy aneksu do niniejszej Umowy. O ewentualnej zmianie Strona, która dokonuje zmiany niezwłocznie powiadomi drugą Stronę pisemnie lub drogą elektroniczną (e-mail).

## § 5

### TERMIN

**Przedmiot Umowy będzie realizowany przez 12 miesięcy od dnia 15 lipca 2026 r.**

## § 6

### WYNAGRODZENIE WYKONAWCY

1. Za wykonanie przedmiotu Umowy, ustala się miesięczne wynagrodzenie określone w następujący sposób:
  - 1.1. Wynagrodzenie za wykonanie usługi sprzątania powierzchni wewnętrznej w budynkach mieszkalnych stanowi iloczyn rzeczywistej powierzchni, na której wykonano usługę w miesiącu (zgodnie z Umową, na podstawie ust. 6 poniżej) oraz ceny jednostkowej netto ..... zł za m<sup>2</sup> powiększonej o należny podatek VAT dla tej powierzchni.
  - 1.2. Wynagrodzenie za wykonanie usługi określone przedmiotem zamówienia na powierzchniach zewnętrznych stanowi iloczyn rzeczywistej powierzchni, na której wykonano usługę w miesiącu (zgodnie z Umową, na podstawie ust. 6 poniżej) oraz ceny jednostkowej netto .... zł za m<sup>2</sup> powiększonej o należny podatek VAT dla tej powierzchni.
2. Łączne wynagrodzenie przysługujące Wykonawcy z tytułu świadczenia przedmiotowej usługi (w zakresie zamówienia podstawowego) na podstawie Umowy wynosi brutto ..... zł (słownie: ..... złotych ..... groszy) w tym kwota netto ..... zł (słownie: ..... złotych .....groszy), która to kwota została określona na podstawie cen jednostkowych zawartych w Formularzu Oferty oraz powierzchni (bez prawa opcji) określonych w załączniku nr 1 do Umowy.
3. W przypadku skorzystania przez Zamawiającego z prawa opcji w drodze oświadczenia woli, Wykonawca zobowiązany jest wykonać Umowę zgodnie z wolą Zamawiającego. Zmiany warunków wykonania zamówienia w zakresie przedmiotowym oraz w zakresie wynagrodzenia, wynikające z prawa opcji, zostaną określone w oświadczeniu Zamawiającego. Wynagrodzenie zostanie ustalone w oparciu o ceny określone w ust. 1.
4. W przypadku zastosowania prawa opcji polegającego na zmniejszeniu powierzchni, minimalne łączne wynagrodzenie przysługujące Wykonawcy nie będzie niższe od kwoty określonej na podstawie cen jednostkowych określonych w ust. 1, zmniejszonej odpowiednio w granicach zastosowanej opcji.
5. Wynagrodzenie obejmuje wszelkie koszty związane z realizacją przedmiotu Umowy.
6. Podstawę do zapłaty wynagrodzenia za poszczególne miesiące stanowić będą prawidłowo wystawione - za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF) - faktury VAT. **Przed wystawieniem faktury VAT Wykonawca obowiązany jest przedstawić**

**upoważnionemu przedstawicielowi Zamawiającego rozliczenie rzeczywistej powierzchni, na której w danym miesiącu wykonano usługę. Wystawienie faktury VAT za pośrednictwem KSeF dopuszcza się dopiero po potwierdzeniu rozliczenia.**  
Należność płatna będzie przelewem na konto Wykonawcy wskazane w fakturze.

7. Strony wskazują, że zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wystawianie i odbiór faktur ustrukturyzowanych odbywa się za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), a za datę doręczenia uznaje się dzień nadania fakturze numeru identyfikującego w KSeF.
8. Strony ustalają adresy e-mail do powiadomień o fakturach w KSeF:
  - a) Zamawiający: sekretariat@rtbs.eu
  - b) Wykonawca: .....
9. W przypadku błędnej faktury Zamawiający niezwłocznie informuje Wykonawcę, który dokonuje korekty w KSeF; do czasu otrzymania prawidłowej faktury dopuszcza się wstrzymanie płatności.
10. W przypadku niedostępności Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF) Strony dopuszczają wystawianie i przekazywanie faktur poza KSeF, w formie elektronicznej (PDF) na adres sekretariat@rtbs.eu lub papierowej, przy czym za datę doręczenia uznaje się datę ich przekazania drugiej Stronie. Przez tryb niedostępności KSeF należy rozumieć niedostępność, o której stanowi przepis art. 106ne ust. 4 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.
11. Faktury wystawione poza KSeF w okresie jego niedostępności podlegają niezwłocznemu wprowadzeniu do KSeF po ustaniu awarii, w terminach wynikających z przepisów prawa; Strony zobowiązują się do wzajemnego informowania o problemach technicznych, przy czym nadanie numeru KSeF po przywróceniu dostępności systemu nie wpływa na ustalone terminy płatności, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.
12. Niedostępność KSeF nie stanowi podstawy do wstrzymania realizacji Umowy.
13. Wykonawca może również wystawić fakturę – zgodnie z ustawą z dnia 9 listopada 2018 r. o elektronicznym fakturowaniu w zamówieniach publicznych, koncesjach na roboty budowlane lub usługi oraz partnerstwie publiczno-prywatnym - w formie elektronicznej i przedłożyć ją Zamawiającemu przez Platformę Elektronicznego Fakturowania (PEF) znajdującą się na stronie <https://efaktura.gov.pl/>, poprzez Konto Podmiotu (Wykonawcy). Taka faktura elektroniczna uważana jest za fakturę ustrukturyzowaną po przydzieleniu jej numeru identyfikującego w KSeF. Z momentem przydzielenia fakturze elektronicznej numeru identyfikującego w KSeF faktura uważana jest za odebraną, wcześniejsze pobranie faktury elektronicznej z PEF nie skutkuje rozpoczęciem biegu terminu płatności należności w tytułu świadczenia nią dokumentowanego. Pozostałe postanowienia umowne dot. faktur ustrukturyzowanych, w tym dotyczące prawidłowo wystawionej faktury, awarii i niedostępności KSeF, rozpoczęcia biegu terminu płatności stosuje się do faktur elektronicznych, o których mowa w ustawie wskazanej wyżej, którym przydziela się numer KSeF.
14. Należność zostanie zapłacona w ciągu **21 dni** od dnia doręczenia prawidłowo wystawionej faktury.
15. Wierzytelności związane z realizacją niniejszej Umowy nie mogą być przedmiotem obrotu pomiędzy podmiotami trzecimi.
16. Za termin zapłaty uznaje się dzień złożenia polecenia przelewu w banku przez Zamawiającego. W przypadku zwłoki w płatności obowiązują odsetki ustawowe.
17. Zamawiający informuje, że zgodnie z ustawą z dnia 11 marca 2004 r. od podatku towarów

i usług przy dokonywaniu płatności za nabyte towary lub usługi wymienione w załączniku nr 15 do ww. ustawy, udokumentowane fakturą, w której kwota należności ogółem przekracza kwotę 15 000 zł lub jej równowartość wyrażoną w walucie obcej, podatnicy są obowiązani zastosować mechanizm podzielonej płatności. Do przeliczania na złote kwot wyrażonych w walucie obcej stosuje się zasady przeliczania kwot stosowane w celu określenia podstawy opodatkowania.

## § 7

### OBOWIĄZKI STRON

#### I. Obowiązki Zamawiającego:

1. Protokolarne przekazanie Wykonawcy, w celu realizacji przedmiotu Umowy powierzchni wewnętrznej (części budynków mieszkalnych, służących do wspólnego użytku mieszkańców) i powierzchni zewnętrznej; w protokole Strony określa stan porządkowy przekazanych powierzchni.
2. Przekazywanie Wykonawcy obwieszczeń i zawiadomień do wywieszenia w budynkach mieszkalnych z podaniem terminu wywieszenia, przy czym miejscem wydania tych dokumentów będzie WZZW, znajdujący się w Radomiu przy ul. Starowskiej 11A.
3. Przekazanie Wykonawcy flag na okres obowiązywania Umowy.
4. Zapłata umownego wynagrodzenia na podstawie potwierdzenia należycie wykonanej usługi.

#### II. Obowiązki Wykonawcy:

1. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania przedmiotu Umowy zgodnie z niniejszą Umową oraz zgodnie z obowiązującymi normami, przepisami prawa, z ponoszeniem pełnej odpowiedzialności za prawidłowy przebieg realizacji usługi oraz innych czynności, które wynikły przy realizacji Umowy.
2. Wykonawca będzie realizował przedmiot Umowy w sposób niezakłócający ciszy i spokoju mieszkańców.
3. **Wszyscy pracownicy wykonujący usługę powinni być wyposażeni w schludną i estetyczną odzież roboczą, odpowiednio dostosowaną do charakteru wykonywanych działań oraz w identyfikatory z nazwą, siedzibą i numerem telefonu Wykonawcy.**
4. Wykonawca zapewni we własnym zakresie i na własny koszt wszelkie materiały i środki do utrzymania porządku i czystości. Przy sprzątaniu wewnątrz budynków Wykonawca będzie używał środków czystości posiadających niezbędne atesty i zezwolenia dopuszczające do użytkowania w pomieszczeniach, w których przebywają ludzie. Środki czystości używane do czyszczenia i konserwacji podłóg twardych muszą dodatkowo odpowiadać normom bhp.
5. Wykonawca jest zobowiązany do wywieszenia na tablicach ogłoszeń harmonogramów utrzymania czystości i porządku na danej posesji.
6. **W zakresie utrzymania czystości i porządku w budynkach mieszkalnych, na powierzchniach zewnętrznych do obowiązku Wykonawcy należy:**

##### **6.1. Na bieżąco:**

- a) zamiatanie chodników oraz usuwanie z chodników wszelkich nieczystości oraz gromadzenie odpadów w miejscu do tego przeznaczonym zgodnie z obowiązującymi przepisami;

- b) utrzymywanie czystości i porządku na placach zabaw, trawnikach, miejscach do parkowania, dojazdach do garaży, chodnikach i ulicach wewnątrzosiedlowych, a jeżeli nieruchomość przylega do placu publicznego – chodnika i 5-metrowego pasa jezdni wzdłuż chodnika, poprzez zamiatanie i grabienie nieczystości, w tym usuwanie odpadów podlegających gromadzeniu w pojemnikach na odpady oraz utrzymanie czystości w miejscu składowania odpadów;
- c) sprzątanie części wspólnych budynków mieszkalnych po usunięciu awarii, np. wodociągowych, kanalizacyjnych;
- d) usuwanie chwastów i traw z placów zabaw, boisk, ścieżek oraz terenów wybrukowanych;
- e) w okresie jesieni i wiosny grabienie i transport zgrabionych liści na koszt Wykonawcy do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadków Komunalnych i utylizacja zgodnie z obowiązującą ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- f) odśnieżanie chodników, ciągów jezdnych, dojść do bram wejściowych, miejsc parkingowych i do miejsc składowania odpadów ze śniegu, lodu, błota pośniegowego, nie później niż w ciągu 1 doby od ostatniego opadu;
- g) usuwanie na tych terenach śliskości i gołoledzi poprzez posypywanie ich piaskiem w zależności od warunków atmosferycznych w sposób całkowicie zabezpieczający przed poślizgiem;
- h) usuwanie lodu ze wszystkich schodów i podjazdów dla osób niepełnosprawnych;
- i) uprzątnięcie terenów po zimie;
- j) mycie daszków nad wejściami do klatek schodowych oraz parapetów zewnętrznych okien klatek schodowych.

**W okresie opadów śniegu i występowania gołoledzi, Wykonawca zobowiązany jest wykonać usługę opisaną w ppkt. f – h także w soboty, niedziele i święta.**

#### **6.2. Codziennie:**

- a) zamiatanie klatek schodowych w wiatrołapie i na parterze każdej klatki schodowej;
- b) opróżnianie koszy na śmieci;
- c) czyszczenie metalowych kratek przed wejściami do klatek schodowych;
- d) usuwanie pajęczyn oraz zanieczyszczeń z elewacji, oświetlenia i domofonu w obrębie wejścia do klatek schodowych;
- e) usuwanie ulotek zalegających na klatce schodowej;
- f) usuwanie kurzu i pajęczyn z odbiorczych skrzynek na listy.

#### **6.3. Według potrzeb:**

- a) usuwanie z klatek schodowych, korytarzy piwnicznych i pomieszczeń służących do wspólnego użytku mieszkańców porzuconych mebli, sprzętów i innych odpadów niepodlegających gromadzeniu w pojemnikach na odpady po uzgodnieniu z WZZW;
- b) usuwanie ogłoszeń, plakatów, afiszy itp. z drzwi wejściowych do budynków, tablic ogłoszeniowych i ścian – wywieszonych bez zgody Zamawiającego lub po upływie okresu, na który zostały wywieszone;



- c) podlewanie krzewów ozdobnych oraz ich pielęgnacja i odchwaszczanie;
- d) zasilanie trawą (uzupełnianie ubytków trawy) materiałem dostarczonym przez Zamawiającego;
- e) sprzątanie „oczka wodnego” (zlokalizowanego przy budynku Trzebińskiego 43 i 49) polegające m.in. na: usuwaniu z powierzchni oczka pływających śmieci, koszeniu trawy wokół oczka, zapobieganiu nadmiernemu rozrostowi roślin w oczku (w trakcie wykonywania prac przy oczku winny być przestrzegane obowiązujące przepisy dot. ochrony środowiska naturalnego);
- f) pielęgnacja, tj. przycinanie i prześwietlanie drzew i krzewów wymagających użycia podnośnika koszowego (zwyżki) na zlecenie WZZW z jednoczesnym uprzątnięciem i wywozem- koszt wynajmu podnośnika koszowego (zwyżki) pokrywa Zamawiający;
- g) dotyczy terenów inwestycyjnych - usuwanie nagromadzonych nieczystości takich jak: papier, szkło, gruz itp. oraz skutków oddziaływania nagłych nieprzewidywalnych warunków atmosferycznych np. połamane gałęzie, drzewa, po wcześniejszym uzgodnieniu z WZZW.

#### **6.4. Raz w tygodniu:**

- a) zamykanie korytarzy i schodów klatek schodowych, usuwanie pajęczyn i innych zanieczyszczeń;
- b) mycie drzwi wejściowych do budynków, mycie klatek schodowych, w tym korytarzy i schodów, poręczy, tralek i balustrad, tablic informacyjnych i ogłoszeniowych, lamp oświetleniowych, parapetów okiennych, grzejników c.o.

#### **6.5. Co najmniej 1 raz w miesiącu:**

- a) mycie drzwi wejściowych do piwnic i na strychy oraz do innych pomieszczeń służących do wspólnego użytku mieszkańców i pomieszczeń technicznych;
- b) zamykanie korytarzy piwnicznych, suszarni i wózkowni oraz innych pomieszczeń gospodarczych;
- c) mycie ścian (lamperia).

#### **6.6. Co najmniej sześć razy w okresie obowiązywania Umowy:**

- a) koszenie traw na trawnikach, gdy wysokość trawy przekroczy 15 cm z jednoczesnym kilkudniowym uprzedzeniem lokatorów (ogłoszenia na klatkach schodowych) oraz WZZW (wiadomość e-mail do administratora nieruchomości) o terminie koszenia trawy na danym terenie;  
*(jeden cykl koszenia całych zasobów zewnętrznych powinien trwać maksymalnie dziesięć dni roboczych, o ile pozwolą warunki atmosferyczne)*
- b) grabienie i usuwanie skoszonej trawy, nie później niż w ciągu 2 dni od dnia skoszenia.

#### **6.7. Co najmniej dwa razy w okresie obowiązywania Umowy:**

- a) pielęgnacja drzew i krzewów, przycinanie żywopłotów w uzgodnieniu z WZZW z jednoczesnym uprzątnięciem i wywozem;
- b) mycie okien w pomieszczeniach oraz częściach wspólnych budynku (okna znajdują się na wysokości od 1 m do 2,5 m, licząc od poziomu podłogi), wraz z dostarczeniem do WZZW harmonogramu mycia okien przed rozpoczęciem realizacji prac;
- c) dotyczy terenów inwestycyjnych – koszenie traw na terenie przy ul. Józefowskiej (nr działek 184/79, 184/77, 184/8, 92), ul. Olsztyńskiej w na

działkach nr 116/4, 118/4, 120/11, 122/12, 125/4, 237/1, 237/2, 127/10 po uzgodnieniu z WZZW z jednoczesnym uprzątnięciem i wywozem skoszonej trawy, nie później niż w ciągu 2 dni od dnia skoszenia.

**6.8. Niezwłocznie:**

- a) uporządkowanie na żądanie Zamawiającego wskazanych pomieszczeń wspólnych, poprzez usunięcie z tych pomieszczeń odpadów, w tym odpadów niepodlegających gromadzeniu w pojemnikach na odpady;
- b) zgłaszanie do WZZW informacji dotyczących:
  - zaistniałych usterek, awarii, dewastacji (np. uszkodzeń pojemników na odpady), kradzieży, itp. mających bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo zdrowia i życia ludzi i zwierząt;
  - stwierdzenia faktu niewykonania obowiązków przez jednostki (przedsiębiorstwa) zajmujące się konserwacją, oczyszczaniem i wywozem nieczystości stałych i płynnych;
  - naruszania przez mieszkańców regulaminu porządkowego domowego.

**7. Czynności przy wymianie piachu:**

- 7.1.** Wykonawca dokona wymiany piachu w piaskownicach i na placach zabaw w **kwietniu 2027 r.** w uzgodnieniu z WZZW;
- 7.2.** Wymieniony (wybrany) piach Wykonawca wywiezie na odpowiednie składowisko na własny koszt.
- 7.3.** W miejsce wybranego piachu Wykonawca nawiezie nowy piach – żółty, siany, płukany wraz z jego plantowaniem i uporządkowaniem terenu po wykonanych czynnościach.
- 7.4.** Piach powinien posiadać ważny atest wydany przez instytucje uprawnione do wykonania badań dopuszczających zastosowanie piachu do piaskownic i na place zabaw, który należy przedłożyć do WZZW przed realizacją prac-

**8. Wykonawca sporządzi oraz doręczy Zamawiającemu w celu pisemnego zatwierdzenia przez Zamawiającego, w terminie 4 dni od daty zawarcia Umowy, harmonogram wykonywania przedmiotowej Umowy.**

- 9.** Wszelkie zmiany harmonogramu, o którym mowa w ust. 8, wymagają pisemnego zatwierdzenia przez Zamawiającego.
- 10.** W nieprzewidzianych lub nagłych przypadkach, Wykonawca zobowiązany jest w ramach wynagrodzenia umownego wykonywać usługi objęte przedmiotem Umowy w innych terminach, niż określone w Umowie, na telefoniczne lub drogą elektroniczną (e-mail) wezwanie Zamawiającego.
- 11.** W przypadkach, o których mowa w ust. 10, Wykonawca zobowiązany jest stawić się bez zbędnej zwłoki w miejscu wskazanym przez Zamawiającego oraz przystąpić do realizacji usług, zapewniając odpowiednią liczbę osób i odpowiedni sprzęt w celu wykonania tych usług.
- 12.** Wykonawca zobowiązany jest do naprawienia na własny koszt szkód i zniszczeń wyrządzonych osobom trzecim w wyniku realizacji usługi. Po usunięciu szkód i zniszczeń Wykonawca przedstawi Zamawiającemu pisemne oświadczenia od ww. osób o ich usunięciu i zrzeczeniu się wszelkich roszczeń w stosunku do Zamawiającego.

13. Niezależnie od obowiązków wymienionych w niniejszej Umowie Wykonawca ponosi całkowitą odpowiedzialność za realizację przedmiotu Umowy od dnia rozpoczęcia usługi do dnia zakończenia usługi.
14. Wykonawca zapewni do wykonania zobowiązań Umowy osoby o odpowiednich kwalifikacjach, zdolne do ich wykonania zgodnie z przepisami bhp i p.poż. Obowiązki wynikające z art. 207, art. 207<sup>1</sup> i art. 304 Kodeksu pracy ciążyą na Wykonawcy.
15. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone podczas wykonywania zobowiązań Umowy przez zatrudnione do wykonania Umowy osoby.
16. Wykonawca zobowiązany jest do umieszczenia na tablicy ogłoszeń na każdej klatce schodowej listy kontrolnej, która winna zawierać datę oraz godzinę rozpoczęcia oraz zakończenia prac porządkowych osoby sprzątającej w danej klatce schodowej.

#### **§ 7a**

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

1. Zamawiający wymaga zatrudnienia na podstawie stosunku pracy przez Wykonawcę lub podwykonawcę osób wykonujących w trakcie realizacji Umowy wszelkie czynności dotyczące **sprzątania**.
2. W trakcie realizacji zamówienia na każde wezwanie Zamawiającego w wyznaczonym w tym wezwaniu terminie Wykonawca przedłoży Zamawiającemu wskazany poniżej dokument w celu potwierdzenia spełnienia wymogu zatrudnienia na podstawie stosunku pracy przez Wykonawcę lub podwykonawcę osób wykonujących wskazane w ust. 1 czynności w trakcie realizacji Umowy:
  - a) oświadczenie Wykonawcy lub podwykonawcy o zatrudnieniu na podstawie stosunku pracy osób wykonujących czynności wskazane w ust. 1,
3. W trakcie realizacji Umowy Zamawiający uprawniony jest również do wykonywania innych czynności kontrolnych wobec Wykonawcy odnośnie spełniania przez Wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie stosunku pracy osób wykonujących wskazane w ust. 1 czynności. Zamawiający uprawniony jest w szczególności do:
  - a) żądania wyjaśnień w przypadku wątpliwości w zakresie potwierdzenia spełniania ww. wymogów,
  - b) przeprowadzania kontroli na miejscu wykonywania świadczenia.
4. W przypadku niezłożenia przez Wykonawcę w wyznaczonym terminie żądanego przez Zamawiającego dokumentu, o którym mowa w ust. 2 lub złożenia dokumentu nie czyniącego zadość wymaganiom określonym w niniejszej Umowie, Wykonawca będzie zobowiązany do zapłacenia Zamawiającemu kary umownej określonej w § 8 Umowy.
5. Z tytułu niespełnienia przez Wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie stosunku pracy osób wykonujących wskazane w ust. 1 czynności Zamawiający przewiduje sankcję w postaci obowiązku zapłaty przez Wykonawcę kary umownej w wysokości określonej w § 8 Umowy w sprawie zamówienia publicznego.

6. W przypadku uzasadnionych wątpliwości co do przestrzegania prawa pracy przez Wykonawcę lub podwykonawcę, Zamawiający może zwrócić się o przeprowadzenie kontroli przez Państwową Inspekcję Pracy.

## § 8

### KARY UMOWNE

Strony ustalają następujące kary umowne:

1. Wykonawca może być obciążony karą umowną za niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu Umowy w zakresie obowiązków Wykonawcy określonych w Umowie, w szczególności w § 7 ust. II pkt. 6 w budynkach jak i na terenach zewnętrznych, stwierdzone protokołem z kontroli – w wysokości **200,00 zł** (słownie: dwieście złotych zero groszy), za każdy dzień naruszenia ww. obowiązków w ramach każdej lokalizacji wyszczególnionej w Załączniku nr 1 do Umowy. Jednocześnie Zamawiający wyznaczy termin usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.
2. Wykonawca zapłaci karę umowną za niedotrzymanie terminu usunięcia stwierdzonych podczas kontroli nieprawidłowości, zgodnie z § 10 ust. 5 – w wysokości **400,00 zł** (słownie: czterysta złotych zero groszy) licząc za każdy dzień zwłoki.
3. W przypadku odstąpienia od Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy – Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości **20%** wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust 2 Umowy.
4. W przypadku odstąpienia od Umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego - Zamawiający zapłaci karę umowną w wysokości **20%** wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust 2 Umowy.
5. W przypadku opóźnienia w zapłacie wynagrodzenia Wykonawca może żądać zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.
6. Z tytułu niedopełnienia wymogu określonego w § 7a ust. 4 Umowy Zamawiający ma prawo do naliczenia kary umownej w wysokości: **200,00 zł** (słownie: dwieście złotych zero groszy), za każdy dzień, w którym nie dopełniono przedmiotowego wymogu.
7. Z tytułu niedopełnienia wymogu zatrudnienia, osób wykonujących niesamodzielnie, w miejscu i czasie wyznaczonym przez pracodawcę, czynności określonych w § 7a ust. 1 Umowy w trakcie realizacji zamówienia, na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów art. 22 § 1 ustawy z dnia 23 czerwca 1974 r. – Kodeks Pracy – Zamawiający ma prawo do naliczenia kary umownej w wysokości **500 zł** (słownie: pięćset złotych zero groszy), za każdy dzień, w którym nie dopełniono przedmiotowego wymogu, za każdą osobę.
8. Za zwłokę w przedłożeniu Zamawiającemu dokumentów określonych w § 9 ust. 3 Umowy – w wysokości **200,00 zł** (słownie: dwieście złotych zero groszy), za każdy dzień zwłoki.
9. Za zwłokę w przedłożeniu Zamawiającemu dokumentów określonych w § 9 ust. 6 Umowy – w wysokości: **200,00 zł** (słownie: dwieście złotych zero groszy), za każdy dzień zwłoki.
10. Za zwłokę w złożeniu wymaganych kopii umów dot. podwykonawstwa, Wykonawcy zostanie naliczona kara umowna – w wysokości **1%** wynagrodzenia brutto należnego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy w związku z realizacją danej umowy dot. podwykonawstwa, za każdy dzień zwłoki w stosunku do wymaganych terminów.
11. Łączna maksymalna wysokość kar umownych, których mogą dochodzić Strony nie może przekroczyć **20%** wynagrodzenia brutto wskazanego w § 6 ust 2 Umowy.

12. Zamawiający może potrącić naliczone kary umowne z wynagrodzenia Wykonawcy, na co Wykonawca wyraża zgodę.
13. W przypadku, gdy potrącenie kary umownej z wynagrodzenia Wykonawcy nie będzie możliwe, Wykonawca zobowiązuje się do zapłaty kary umownej w terminie 14 dni roboczych od dnia doręczenia noty obciążeniowej wystawionej przez Zamawiającego.
14. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość kar umownych, do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody, na zasadach ogólnych określonych przepisami Kodeksu cywilnego.
15. W przypadku ukarania Zamawiającego przez organy powołane do kontroli grzywną za brak czystości i porządku w zakresie należącym do obowiązków Wykonawcy, a także z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania przez Wykonawcę innych obowiązków określonych w Umowie, Zamawiający potrąci kwotę grzywny z wynagrodzenia Wykonawcy.

## § 9

### UBEZPIECZENIE

1. Wykonawca zobowiązuje się posiadać przez cały okres trwania Umowy ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia i posiadanego mienia na sumę ubezpieczenia nie niższą niż **200 000,00 zł**.
2. Wykonawca oświadcza, że polisa na dzień zawarcia Umowy nie jest obciążona, tzn., że suma gwarancyjna nie została uszczuplona i potwierdza opłacenie składki (wymagalnych rat składek).
3. W przypadku ratalnego opłacania składek z tytułu ubezpieczenia, o których mowa w ust. 1, Zamawiający wymaga, aby Wykonawca dokonał płatności raty składki najpóźniej na 2 dni przed końcem terminu jej płatności. Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego okazania Zamawiającemu potwierdzenia dokonania zapłaty raty składki.
4. Niezależnie od obowiązku ubezpieczenia określonego w ust. 1 powyżej, w przypadku wystąpienia zdarzenia, w wyniku którego nastąpi zniszczenie, uszkodzenie obiektów, mienia lub też zgłoszone zostaną przez osoby trzecie jakiekolwiek roszczenia związane z wykonywaniem przedmiotu Umowy, Wykonawca zobowiązany jest pokryć wszelkie koszty niezbędne do przywrócenia obiektów lub mienia do stanu przed zdarzeniem, a także zrekompensować Zamawiającemu poniesione z tego tytułu koszty lub straty.
5. Jeżeli suma ubezpieczenia wyrażona jest w innej walucie niż złoty, zostanie przeliczona według średniego kursu NBP na dzień zawarcia Umowy.
6. Jeżeli okres ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, o którym mowa w ust. 1 będzie krótszy niż okres trwania Umowy, Wykonawca zobowiązany jest do zawarcia nowej polisy ubezpieczeniowej w terminie zapewniającym zachowanie ciągłości ubezpieczenia oraz do okazania Zamawiającemu stosownych dokumentów potwierdzających dokonanie tych czynności w terminie 7 dni od dnia ich wejścia w życie.
7. Wykonawca zobowiązany jest do informowania Zamawiającego o wszelkich zmianach treści zawartej umowy ubezpieczenia w terminie siedmiu dni od dnia ich wejścia w życie.

## § 10

### KONTROLA

1. Zamawiający w trakcie realizacji Umowy będzie kontrolował należyte wykonywanie przez Wykonawcę usługi, w szczególności w zakresie ilości, jakości i terminowości świadczonych usług.
2. Kontrolę wykonywania usługi będą przeprowadzać pracownicy Zamawiającego.
3. W przypadku stwierdzenia, w wyniku kontroli, wykonania przedmiotu zamówienia niezgodne z warunkami Umowy, Zamawiający wezwie telefonicznie przedstawiciela Wykonawcy, określonego w § 4 Umowy, do natychmiastowego udziału w kontroli i sporządzi protokół (zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 2 do Umowy), w którym odnotuje wszelkie stwierdzone nieprawidłowości. W przypadku niestawienia się Wykonawcy na wezwanie Zamawiającego do uczestnictwa w kontroli, Strony uznają, iż Wykonawca przyjmuje protokół kontroli bez zastrzeżeń.
4. Powyższy protokół stwierdzający wykonanie przedmiotu zamówienia niezgodnie z warunkami Umowy, stanowi podstawę do naliczenia Wykonawcy kar umownych określonych w § 8 niniejszej Umowy.
5. Wykonawca zobowiązany jest usunąć stwierdzone podczas kontroli nieprawidłowości w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.
6. W przypadku niedotrzymania przez Wykonawcę terminu, o którym mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu Zamawiający zastrzega sobie, oprócz prawa nałożenia kary umownej, możliwość doraźnego zlecenia wykonania usług innemu podmiotowi na koszt Wykonawcy.

## § 11

### ZMIANY UMOWY

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

- 2.3. zmiany zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne (Wykonawca zobowiązany jest skalkulować cenę ofertową biorąc pod uwagę aktualnie obowiązujące przepisy prawne w tym zakresie a także przepisy znane (opublikowane) w terminie poprzedzającym termin składania ofert. Ciężar dowodowy dot. udokumentowania okoliczności potwierdzających, że zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia, spoczywa na Wykonawcy, a ewentualna kwota, o którą zwiększy się jego wynagrodzenie, nie może przekraczać kwot dot. waloryzacji.),
- 2.4. zmiany zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych, o których mowa w ustawie z dnia 4 października 2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych (Dz. U. z 2026 r. poz. 192).
3. Niedopuszczalne są wszelkie próby dot. dokonania bezpodstawnego wzbogacenia się Wykonawcy w kontekście waloryzacji, o których mowa w wyżej i zwiększenia wynagrodzenia umownego z tytułu wykonania niniejszego zamówienia publicznego, np. zgłaszanie osób niezaangażowanych bezpośrednio w wykonanie przedmiotowego zamówienia, lub osób, których przedmiot obowiązków wynikający z umów o pracę których dot. waloryzacja, nie wskazuje jednoznacznie, iż zaangażowanie w realizację przedmiotowego zamówienia, było ich podstawowym zadaniem pracowniczym.
4. Jeżeli zmiany określone powyżej będą miały wpływ na koszty wykonania przez Wykonawcę zamówienia publicznego, każda ze Stron Umowy, w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie przepisów dokonujących tych zmian, może zwrócić się do drugiej Strony o przeprowadzenie negocjacji w sprawie odpowiedniej zmiany wynagrodzenia. Strona wnioskująca zobowiązana jest racjonalnie wykazać w jakim stopniu zaistniałe ww. zmiany mają wpływ na koszt wykonania zamówienia.
5. Przed upływem terminu obowiązywania Umowy zmiana wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy, w przypadku urzędowej zmiany stawki podatku VAT, będzie odnosić się wyłącznie do części przedmiotu Umowy zrealizowanej, zgodnie z terminami ustalonymi Umową, od dnia wejścia w życie zmieniającego stawkę podatku VAT. W przypadku tej zmiany wartość wynagrodzenia netto lub cen jednostkowych Wykonawcy nie zmieni się, a określona w aneksie wartość brutto zostanie wyliczona na podstawie nowych obowiązujących przepisów.
6. Strony przewidują możliwość wprowadzenia zmian postanowień Umowy w stosunku do treści oferty Wykonawcy w przypadku zmiany podwykonawcy, na którego wiedzy i doświadczeniu opierał się Wykonawca, wykazując spełnianie warunków udziału w postępowaniu (w oparciu o art. 462 ust. 7 ustawy Pzp). Zmiana podwykonawcy może nastąpić pod warunkiem wykazania Zamawiającemu, że nowy podwykonawca spełnia warunki w zakresie nie mniejszym niż wskazany na etapie postępowania o zamówienie publiczne dotychczasowy podwykonawca oraz brak jest w stosunku do niego podstaw do wykluczenia.
7. Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany wynagrodzenia Wykonawcy w przypadku zmiany cen materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia (waloryzacja). Zamawiający określa, że:
- 7.1. przez zmianę ceny materiałów lub kosztów rozumie się wzrost odpowiednio cen lub kosztów, jak i ich obniżenie, względem ceny lub kosztu przyjętych w celu ustalenia cen jednostkowych składających się na wynagrodzenie Wykonawcy zawarte w ofercie,
- 7.2. sposób określenia wpływu zmiany ceny materiałów lub kosztów na koszt wykonania zamówienia nastąpi na podstawie wniosku Strony wnioskującej o zmianę i

- dokumentów dołączonych do tego wniosku potwierdzających m.in. rzeczywiste zastosowanie poszczególnych materiałów/poniesienie poszczególnych kosztów w ramach niniejszego zamówienia,
- 7.3. minimalny poziom zmiany ceny materiałów lub kosztów, uprawniający Strony do żądania zmiany wynagrodzenia wynosi **10%** w stosunku do cen lub kosztów z miesiąca, w którym złożono ofertę Wykonawcy,
  - 7.4. wynagrodzenie Wykonawcy będzie podlegało waloryzacji z uwzględnieniem wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego (dalej jako „wskaźnik”) z zastrzeżeniem, warunków określonych w pkt 7.5-7.8,
  - 7.5. waloryzacja nie będzie dotyczyła wynagrodzenia za część przedmiotu niniejszej Umowy wykonaną do dnia waloryzacji, o której mowa w pkt 7.6,
  - 7.6. waloryzacja wynagrodzenia nastąpi po 7-dniu miesiącach od dnia złożenia oferty i będzie wyliczona przy zastosowaniu średniej arytmetycznej ze wskaźnika za okres poprzednich 7-dni miesięcy, osobno w odniesieniu do ceny jednostkowej powierzchni wewnętrznej i ceny jednostkowej powierzchni zewnętrznej,
  - 7.7. wynagrodzenie w wyniku waloryzacji zostanie ustalone z zastosowaniem stawki VAT obowiązującej w dniu, na który dokonuje się waloryzacji,
  - 7.8. maksymalna wartość zmiany wynagrodzenia Wykonawcy wynikająca z waloryzacji, o której mowa w pkt 7.1-7.6, nie może przekroczyć w okresie obowiązywania niniejszej Umowy wartości **5%** wynagrodzenia brutto ustalonego w § 6 ust. 2 Umowy,
  - 7.9. waloryzacja wynagrodzenia, na podstawie pkt 7.1-7.8, nastąpi w przypadku ziszczenia się powyższych warunków, w drodze aneksu do Umowy. Na użytek waloryzacji Strony sporządzą protokół uzgodnień, w którym określają
    - a) okres, za który dokonują waloryzacji,
    - b) wartość wskaźnika waloryzacji,
    - c) wartość wynagrodzenia podlegającego waloryzacji,
    - d) wysokość wynagrodzenia przed i po waloryzacji,
    - e) łączną wartość zmiany wynagrodzenia w wyniku waloryzacji,
8. Nie dokonuje się waloryzacji wynagrodzenia za tę część przedmiotu Umowy, który winien być wykonany zgodnie z warunkami niniejszej Umowy w okresie poprzedzającym waloryzację, a które Wykonawca realizuje ze zwłoką. Wartość wynagrodzenia za wykonanie tej części przedmiotu Umowy nie podlega wliczeniu do wartości wynagrodzenia podlegającego waloryzacji, o którym mowa w ust. 7 pkt. 7.9 lit. c.
  9. Zmiana wynagrodzenia w przypadkach określonych w ust. 2 i 7 polegać będzie na zmianie wysokości cen jednostkowych określonych w § 6 ust. 1 Umowy.
  10. W razie wątpliwości, przyjmuje się, że nie stanowią zmiany postanowień Umowy, w stosunku do treści oferty zmiany dotyczące:
    - 10.1. danych związanych z obsługą administracyjno-organizacyjną Umowy,
    - 10.2. danych teleadresowych lub rejestrowych Stron Umowy.

## § 12

### ODSTĄPIENIE OD UMOWY



1. Oprócz przypadków wymienionych w ustawach – Kodeks cywilny i Prawo zamówień publicznych Stronom przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w następujących sytuacjach:
  - 1.1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy – w terminie siedmiu dni od zajścia zdarzenia uzasadniającego odstąpienie – w razie:
    - a) nierozpoczęcia przez Wykonawcę realizacji przedmiotu Umowy w terminie 3 dni od daty planowanego rozpoczęcia świadczenia usługi,
    - b) gdy Wykonawca pomimo pisemnego wezwania nie przekazał Zamawiającemu umowy ubezpieczenia, o której mowa w § 9 Umowy lub w przypadku wygaśnięcia jej przed końcem realizacji przedmiotu zamówienia nie zawarł nowej umowy ubezpieczenia,
    - c) gdy Wykonawca pomimo uprzednich dwóch pisemnych zastrzeżeń nie wykonuje prac zgodnie z warunkami umownymi lub w rażący sposób zaniedbuje zobowiązania umowne, w tym m.in.: nie zatrudnia, na podstawie umowy o pracę do prac, osób wykonujących niesamodzielnie, w miejscu i czasie wyznaczonym przez pracodawcę, czynności w trakcie realizacji zamówienia/wykonuje usługę określoną w § 1 niniejszej Umowy z udziałem osób nieposiadających wymaganych uprawnień/kwalifikacji,
    - d) gdy Wykonawca spowodował swoim działaniem albo zaniechaniem zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców, a także szkody w mieniu Zamawiającego,
    - e) przerwy w realizacji usługi z winy Wykonawcy trwającej dłużej niż 5 dni,
    - f) **w przypadku trzykrotnego naliczenia przez Zamawiającego kar umownych zgodnie z § 8 Umowy.**
  - 1.2. W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie Umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy, Zamawiający może odstąpić od Umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach. W takich przypadkach Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części Umowy.
  - 1.3. Wykonawcy przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy w razie zawiadomienia przez Zamawiającego – wobec zaistnienia uprzednio nieprzewidzianych okoliczności, – że nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań wobec Wykonawcy.
2. Odstąpienie od Umowy następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W wypadku odstąpienia od Umowy Wykonawcę i Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczegółowe:
  - 3.1. w terminie 3 dni od daty odstąpienia od Umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji usługi w toku, wg stanu na dzień odstąpienia,
  - 3.2. w razie odstąpienia od Umowy Zamawiający jest obowiązany do zapłaty wynagrodzenia za usługę wykonaną, wg stanu na dzień odstąpienia, bez zwrotu za nakłady poniesione na przyszłe wykonanie przedmiotu Umowy.
4. W przypadku skierowania przez osoby trzecie jakichkolwiek roszczeń wobec Zamawiającego związanych z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem Umowy przez Wykonawcę, Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie przystąpić do sporu lub wstąpić w miejsce Zamawiającego w takim sporze.

## § 13

### PODWYKONAWCY

1. Wykonawca może powierzyć wykonanie części zamówienia podwykonawcom.
2. W przypadku powierzenia wykonania zamówienia podwykonawcy innemu niż wskazany w ofercie, Zamawiający żąda, aby przed przystąpieniem do wykonania zamówienia Wykonawca podał nazwy, dane kontaktowe oraz przedstawicieli, podwykonawców, jeżeli są już znani.
3. W umowach z podwykonawcami Wykonawca ustali kwoty za wykonanie usługi nie wyższe niż w niniejszej Umowie za określone usługi.
4. Do powierzenia wykonania części przedmiotu Umowy nowemu podwykonawcy, zmiany albo rezygnacji z podwykonawcy w przypadku, o którym mowa w art. 462 ust. 7 ustawy Prawo zamówień publicznych konieczna jest zgoda Zamawiającego. W pozostałych przypadkach zmiana podwykonawcy następuje za uprzednim poinformowaniem o tym fakcie Zamawiającego, dokonany co najmniej na 7 dni przed dokonaniem zmiany podwykonawcy.
5. Powierzenie wykonania części przedmiotu Umowy podwykonawcy nie wyłącza obowiązku spełnienia przez Wykonawcę wszystkich wymogów określonych postanowieniami Umowy, w tym dotyczących personelu Wykonawcy.
6. W przypadku, gdy w trakcie realizacji zamówienia Wykonawca w formie pisemnej zgłosi Zamawiającemu udział podwykonawców, zobowiązany jest:
  - 6.1. złożyć w siedzibie Zamawiającego pisemne oświadczenie o konieczności wprowadzenia podwykonawcy do realizacji usługi z określeniem części zamówienia, którą zamierza mu powierzyć,
  - 6.2. postępować zgodnie z zapisami niniejszej Umowy dotyczącymi realizacji zamówienia przy udziale podwykonawców.
7. Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia Zamawiającemu kopii, poświadczonej za zgodność z oryginałem, zawartej umowy o podwykonawstwo, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia.
8. W przypadku wykonania prac przy pomocy podwykonawców, za ich działania lub brak działań Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność.
9. Zamawiający ma prawo wstrzymać realizację usług, w przypadku, gdy Wykonawca realizuje usługi objęte Umową przy udziale podwykonawców bez wcześniejszego złożenia pisemnej informacji o tym. Wstrzymanie prac przez Zamawiającego nie uprawnia Wykonawcy do ubiegania się o przedłużenie terminu realizacji Umowy.
10. Jeżeli zmiana albo rezygnacja z podwykonawcy dotyczy podmiotu, na którego zasoby Wykonawca powoływał się, na zasadach określonych w art. 118 ust. 1 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.

## **§ 14**

### **ODPOWIEDZIALNOŚĆ WYKONAWCY**

1. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie ewentualne szkody na osobie lub mieniu powstałe w wyniku niewykonywania bądź nienależytego wykonywania zobowiązań wynikających z Umowy, a także za inne działania lub zaniechania pracowników świadczących usługi i osób trzecich, którymi będzie posługiwał się w celu wykonania Umowy.

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

## **§ 15**

### **PRZETWARZANIE DANYCH**

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

## **§ 16**

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Z chwilą zaprzestania realizacji choćby najmniejszego zakresu prac objętych Umową przez Wykonawcę, Zamawiający może zlecić wykonanie prac innemu Wykonawcy w terminie natychmiastowym lub 24 godzin, zależnym od pilności ich wykonania, na koszt Wykonawcy.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową będą miały zastosowanie przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych, a w sprawach tam nieunormowanych przepisy ustawy Kodeks cywilny.
3. Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego informowania Zamawiającego o każdej zmianie adresu siedziby i o każdej innej zmianie w działalności mogącej mieć wpływ na realizację Umowy. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku Wykonawcę będą obciążać ewentualne koszty mogące wynikać wskutek zaniechania.
4. Jeżeli okaże się, że do sprawnego realizacji Umowy niezbędne jest dokonanie wzajemnych dodatkowych uzgodnień, Strony poczynią te uzgodnienia niezwłocznie.
5. Spory wynikłe z realizacji Umowy będzie rozstrzygał Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
6. Warunkiem dokonania zmian postanowień Umowy jest zgoda obu Stron wyrażona na piśmie pod rygorem nieważności takiej zmiany w formie aneksu do Umowy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 2 Umowy.
7. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.

## **§ 17**

### **ZAŁĄCZNIKI**

Integralną część Umowy stanowią załączniki:

- 1) Wykaz nieruchomości - wraz z zestawieniem powierzchni wewnętrznych i zewnętrznych do utrzymania czystości i porządku oraz ilości piachu w piaskownicach i na placach – załącznik Nr 1 do Umowy.
- 2) Wzór Protokołu Kontroli Jakości Wykonywania Usługi – załącznik Nr 2 do Umowy.
- 3) Kopia oferty Wykonawcy – załącznik nr 3 do Umowy.
- 4) Harmonogram – załącznik nr 4 do Umowy.

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**

.....

.....

## PROTOKÓŁ KONTROLI JAKOŚCI WYKONYWANIA USŁUGI

W dniu ..... na podstawie § 10 umowy nr .....  
z dnia ..... została przeprowadzona kontrola stanu czystości i  
porządku na nieruchomości .....

Kontrolę przeprowadził/li ze z Strony Zamawiającego:

.....

bez udziału/przy udziale\* przedstawiciela/li ze Strony Wykonawcy:

.....

Kontroli jakości wykonywania usługi podlegała:

- ocena stanu czystości i porządku na terenie wewnętrznym w budynkach mieszkalnych,
- ocena stanu czystości i porządku na terenach zewnętrznych,
- ocena terminowości wykonywania zadań wynikających z harmonogramu.

Podczas kontroli stwierdzono należyte/nienależyte\* wykonywanie usługi.

Stwierdzono nieprawidłowości:

.....  
.....  
.....  
.....

Termin usunięcia uchybień: .....

Ponowna kontrola nastąpi w dniu: .....

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Wykonawcy  
realizującego umowę i dla Zamawiającego.

Podpisy:

Ze Strony Wykonawcy

Ze Strony Zamawiającego

.....

.....

\* - niepotrzebne skreślić