

**UMOWA NR ...../2026**

zawarta w dniu .....2026 r. pomiędzy:

**Łódzkie Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Łodzi, adres: ul. Wólczańska 128/134, 90-527 Łódź, zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000984252, NIP: 728-286-21-17, REGON: 521970399, kapitał zakładowy: 120.000,00 zł w pełni pokryty,

reprezentowaną przez:

- Mariusza Łysio – Prezesa Zarządu

zwanym w dalszej części umowy „**Zamawiającym**”,

a

Nazwa podmiotu:			
Adres:			
Numer NIP:		Numer REGON:	

reprezentowanym przez:

- .....

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

Zamawiający i Wykonawca są zwani dalej razem „**Stronami**”, a każdy z osobna „**Stroną**”.

Strony postanowiły zawrzeć umowę następującej treści („**Umowa**”)

**§ 1 Przedmiot Umowy**

1. Na zasadach opisanych w Umowie i w zamian za wynagrodzenie określone w § 4, Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje świadczenie usług w zakresie bieżącej obsługi systemów przeciwpożarowych budynków znajdujących się w zasobach Łódzkich Nieruchomości Sp. z o.o., których wykaz stanowi załącznik nr 1 do Umowy (wykaz nieruchomości) poprzez:

- Przeglądy urządzeń przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami oraz dokumentacją techniczno-ruchową producentów,
- Prowadzenie i aktualizacja dokumentacji przeciwpożarowej,
- Bieżące utrzymanie systemów p.poż.

Szczegółowy zakres „Usług” będącymi przedmiotem umowy określa załącznik nr 2 od Umowy – Opis Przedmiotu Zamówienia.

2. W trakcie obowiązywania Umowy ilość Obiektów może ulec zmianie. W takim przypadku Zamawiający zobowiązany jest przesłać zaktualizowany wykaz nieruchomości na adres poczty elektronicznej Wykonawcy wskazany w § 13 ust. 3 Umowy co najmniej na 3 dni przed jego wejściem w życie. Modyfikacja wykazu nieruchomości nie stanowi zmiany Umowy i nie stosuje się do niej wymogu formy pisemnej wynikającego z § 15 ust. 3 Umowy (Prawo opcji). Zamawiający może korzystać z tego uprawnienia wielokrotnie w czasie obowiązywania Umowy.

## **§ 2 Okres obowiązywania Umowy**

Umowa zostaje zawarta na czas określony - 12 miesięcy od dnia podpisania Umowy.

## **§ 3 Obowiązki Stron**

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:

- a) zapewnienie dostępu do pomieszczeń objętych ochroną ppoż. w Budynkach, a także przekazanie wszelkich niezbędnych informacji o okolicznościach mogących mieć wpływ na stan bezpieczeństwa przeciwpożarowego Obiektu,
- b) ocena prawidłowości wykonania przedmiotu Umowy,
- c) terminowa zapłata wynagrodzenia za wykonane przez Wykonawcę usługi objęte Umową,
- d) przekazania Zamawiającemu danych niezbędnych do prawidłowego wykonywania przez niego Umowy, w tym w szczególności danych kontaktowych do Stacji Monitorowania Alarmów.

2. Do obowiązków Wykonawcy należy:

- a) wykonywanie umowy zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi normami oraz właściwymi przepisami prawa,
- b) przestrzeganie przepisów BHP i przepisów przeciwpożarowych podczas świadczenia Usług,
- c) wyznaczenie przynajmniej jednego pracownika, który będzie pełnił rolę stałego Koordynatora, w trakcie świadczenia Usług objętych przedmiotem Umowy. Koordynator będzie obowiązany do utrzymania stałego kontaktu telefonicznego, mailowego z Zamawiającym. Do zadań Koordynatora będzie należało organizowanie i sprawowanie nadzoru nad świadczeniem Usług oraz zarządzanie personelem Wykonawcy.
- d) zapewnienie odpowiednich materiałów, narzędzi i urządzeń technicznych niezbędnych do prawidłowego wykonania przedmiotu Umowy.
- e) w przypadku powstania rzeczywistego zagrożenia pożarowego Wykonawca jest zobowiązany do wezwania Straży Pożarnej oraz zawiadomienia Stacji Monitorowania Alarmów,
- f) w przypadku wykonywania prac serwisowych dotyczących instalacji ppoż. Wykonawca jest zobowiązany do powiadomienia o tym fakcie Straży Pożarnej oraz Stacji Monitorowania Alarmów,
- g) w przypadku stwierdzenia w wyniku interwencji, iż brak jest rzeczywistego zagrożenia pożarowego – do poinformowania o tym fakcie Stacji Monitorowania Alarmów,

- h) udostępnienie swoich danych kontaktowych Stacji Monitorowania Alarmów w celu umożliwienia bezpośredniego kontaktu z przedstawicielami Wykonawcy w związku z system sygnalizacji ppoż. w Obiektach,
- i) zapewnienie możliwości zgłaszania telefonicznego incydentów przez Zamawiającego oraz użytkowników Obiektów 7 dni w tygodniu, 24 godziny na dobę.
- j) Czynności o charakterze rutynowym, niewpływające bezpośrednio na prawidłowe działanie systemu p.poż., bezpieczeństwo użytkowników ani komfort mieszkańców (w tym m.in. wymiana baterii, drobne regulacje, czyszczenie czujek, sprawdzenie połączeń kablowych), wykonywane będą najpóźniej w następnym dniu roboczym po otrzymaniu zgłoszenia.
- k) Zlecenia dotyczące awarii lub usterek stwarzających zagrożenie dla bezpieczeństwa, życia lub zdrowia użytkowników albo istotnie wpływających na komfort użytkowników budynku, wymagają niezwłocznej reakcji Wykonawcy, nie dłuższej niż ..... W takim przypadku Wykonawca zobowiązuje się do podjęcia działań naprawczych w możliwie najkrótszym czasie, zapewniając maksymalną szybkość przyjazdu i interwencji, w celu przywrócenia pełnej funkcjonalności systemu oraz bezpieczeństwa mieszkańców.
- l) W przypadku każdej innej interwencji niż określona pod lit. k), Wykonawca zobowiązuje się do poinformowania Zamawiającego o zdarzeniu i podjętych czynnościach (Czas reakcji) w następnym dniu roboczym, chyba że charakter zdarzenia wymaga natychmiastowego powiadomienia.

#### **§ 4 Wynagrodzenie Wykonawcy**

##### **1. Wynagrodzenie za przeglądy okresowe urządzeń i systemów przeciwpożarowych**

a) Za wykonanie wszystkich przeglądów okresowych urządzeń i instalacji przeciwpożarowych w obiektach wskazanych w Załączniku nr 1 do Umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, normami oraz dokumentacją techniczno-ruchową producentów, Strony ustalają łączne wynagrodzenie roczne w wysokości:

..... zł brutto (słownie: .....)

b) Wynagrodzenie, o którym mowa w lit. a), obejmuje przeglądy wykonywane:

raz w roku – w odniesieniu do obiektów i systemów wymagających rocznego przeglądu,

dwa razy w roku – w odniesieniu do obiektów i systemów, dla których obowiązujące przepisy lub dokumentacja techniczna przewidują przeglądy półroczne.

c) Wynagrodzenie roczne zostaje rozliczone w dwóch częściach:

- za wykonanie przeglądów przypadających na pierwsze półrocze obowiązywania Umowy,

- za wykonanie przeglądów przypadających na drugie półrocze obowiązywania Umowy.

d) Wynagrodzenie za dane półrocze płatne będzie po wykonaniu wszystkich przeglądów przewidzianych w danym okresie oraz po podpisaniu protokołu odbioru bez zastrzeżeń przez Zamawiającego.

2. Wynagrodzenie za realizację czynności, o których mowa w §1 lit. c), kalkulowane będzie jako suma:

- a) Kosztu interwencji (obejmującego w szczególności dojazd do nieruchomości oraz podjęcie czynności diagnostycznych lub serwisowych),
- b) Kosztu materiałów niezbędnych do realizacji danej czynności.
- c) Strony ustalają wynagrodzenie za podjętą interwencję w wysokości:
  - interwencja realizowana w godzinach pracy Zamawiającego – w wysokości ..... zł netto,
  - interwencja realizowana poza godzinami pracy Zamawiającego – w wysokości ..... zł netto.
- d) Koszt materiałów, o których mowa w lit. b), stanowi element wynagrodzenia za usługę i nie podlega odrębnemu rozliczeniu na podstawie faktur zakupu materiałów,

3. Wykonawca zobowiązany jest przed przystąpieniem do realizacji takich prac do:

- a) przedstawienia szczegółowej kalkulacji kosztów (wyceny) dla każdorazowego zlecenia, z uwzględnieniem stawek, o których mowa powyżej, przy czym ostateczna wysokość wynagrodzenia wymaga akceptacji Zamawiającego przed przystąpieniem do realizacji prac.
- b) określenia terminu realizacji.

5. Realizacja prac, o których mowa w niniejszym ustępie, może nastąpić po uprzedniej pisemnej lub drogą poczty elektronicznej akceptacji wyceny przez Zamawiającego.

6. Wykonawcy nie przysługuje wynagrodzenie za prace wykonane bez uprzedniego zlecenia i akceptacji ceny przez Zamawiającego nie dotyczy zleceń po godzinach pracy Spółki wymagających natychmiastowej reakcji Wykonawcy.

7. Wynagrodzenie podwyższone będzie o należny podatek od towarów i usług w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów prawa.

8. Maksymalna całkowita wartość umowy wyniesie (zamówienie podstawowe i Prawo opcji):

..... **zł netto** (słownie: .....)

..... **zł brutto** (słownie: .....).

9. W wyniku zmiany zakresu realizacji Umowy poprzez zmniejszenie ilości Obiektów nią objętych, łączne wynagrodzenie Zamawiającego wynikające z realizacji Umowy nie może odbiegać od wartości Umowy wskazanej w §4 pkt 1 lit. a i b o więcej niż 40 %.

10. Zapłata należności będzie dokonywana przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Wykonawcę na fakturze VAT w terminie 30 dni. Za dzień zapłaty uważa się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

11. Wykonawca wystawia fakturę na dane zamawiającego zgodnie z KRS

12. W przypadku, gdy wskazany przez Wykonawcę rachunek bankowy, na który ma nastąpić zapłata wynagrodzenia, nie widnieje w wykazie podmiotów zarejestrowanych jako płatnicy VAT, niezarejestrowanych oraz wykreślonych i przywróconych do rejestru VAT, Zamawiającemu przysługuje prawo wstrzymania zapłaty wynagrodzenia do czasu uzyskania wpisu tego rachunku bankowego do przedmiotowego wykazu lub wskazanie nowego rachunku bankowego ujawnionego w w/w wykazie.

13. Okres od czasu uzyskania przez Wykonawcę wpisu rachunku bankowego do przedmiotowego wykazu lub wskazanie nowego rachunku bankowego ujawnionego w w/w wykazie nie jest traktowany jako opóźnienie Zamawiającego w zapłacie należnego wynagrodzenia i w takim przypadku nie będą naliczane za ten okres odsetki i rekompensaty za opóźnienie płatności ustawowych.

14. W przypadku zwłoki w zapłacie należności, Zamawiający zapłaci odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych za każdy dzień zwłoki z zastrzeżeniem § 4 ust. 13 umowy.

15. Zwłoka w zapłacie należności za wykonanie Usługi nie upoważnia Wykonawcy do wstrzymania się od wykonywania przedmiotu Umowy, chyba że zwłoka w zapłacie należności przekracza 90 dni z zastrzeżeniem § 4 ust. 13 umowy.

16. Wszystkie faktury wystawiane będą wyłącznie za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur.

17. W przypadku, gdy wskazany przez Wykonawcę rachunek bankowy, na który ma nastąpić zapłata wynagrodzenia, nie widnieje w wykazie podmiotów zarejestrowanych jako podatnicy VAT, niezarejestrowanych oraz wykreślonych i przywróconych do rejestru VAT, Zleceniodawcy przysługuje prawo wstrzymania zapłaty wynagrodzenia do czasu uzyskania wpisu tego rachunku bankowego lub rachunku powiązanego z rachunkiem Wykonawcy do przedmiotowego wykazu lub wskazania nowego rachunku bankowego ujawnionego w w/w wykazie. Okres do czasu uzyskania przez Wykonawcę wpisu rachunku bankowego do przedmiotowego wykazu lub wskazania no-

wego rachunku bankowego ujawnionego w w/w wykazie nie jest traktowany jako opóźnienie Zleceniodawcy w zapłacie należnego wynagrodzenia i w takim przypadku nie będą naliczane za ten okres odsetki za opóźnienie w wysokości odsetek ustawowych, jak i uznaje się, że wynagrodzenie nie jest jeszcze należne Wykonawcy w tym okresie.

### **§ 5 Świadczenie Usług**

1. Zlecenie usług oraz stwierdzenie przez Zamawiającego nieprawidłowości w wykonaniu przedmiotu Umowy zgłaszane będzie Wykonawcy na bieżąco w formie pisemnej, dokumentowej drogą poczty elektronicznej, sms lub ustnej (również telefonicznie) – pracownikowi Wykonawcy pełniącemu funkcję Koordynatora wskazanemu w § 13 ust. 3.

2. Wykonawca i Zamawiający zobowiązani są do ścisłego współdziałania w zakresie niezbędnym dla prawidłowej realizacji Umowy.

### **§ 6 Odbiór Usług**

1. Przewidywaną ilość i rodzaj wykonywanych czynności określa zakres obowiązków stanowiący załącznik nr 1 oraz załącznik nr 2 do Umowy.

2. Każda interwencja oraz każda akcja serwisowa w ramach usługi Serwisu będzie odpowiednio dokumentowana przez Wykonawcę.

3. Na koniec każdego miesięcznego rozliczeniowego Wykonawca dostarczać będzie Zamawiającemu zestawienie czynności wykonanych w danym miesiącu / komplet protokołów wykonania usług, o których mowa w §6 ust. 2.

4. Zamawiający uprawniony jest do weryfikacji zgodności protokołów wykonania usług ze stanem faktycznym i do zgłaszania zastrzeżeń zarówno ilościowych, jak i jakościowych. Wykonawca zobowiązany jest do merytorycznego odniesienia się do zgłoszonych uwag w terminie 7 dni od ich otrzymania.

### **§ 7 Kary umowne**

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:

- a) w przypadku odstąpienia od Umowy w całości lub części przez którąkolwiek ze Stron z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy - w wysokości 30% całkowitego wynagrodzenia netto należnego Wykonawcy do ostatniego dnia ustawowego okresu wypowiedzenia,
- b) za stwierdzenie rażących zaniedbań w realizacji przedmiotu Umowy, w szczególności w przypadku stwierdzenia wykonywania usług przez pracownika Wykonawcy pod wpływem alkoholu, narkotyków, lub innych środków odurzających wpływających na ich zdolności psycho – fizyczne



w wysokości 5000,00 zł netto za każdy stwierdzony przypadek.

c) w przypadku braku interwencji Wykonawcy w terminie określonym w § 3 ust. 2 pkt j) – 1) Umowy w wysokości 3000 zł za każde zdarzenie.

d) w przypadku nieprzedłożenia przez Wykonawcę umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w tym umowy obejmującej podwykonawcę w terminie określonym w § 11 ust. 2 – w wysokości 800 zł za każdy dzień zwłoki.

e) w przypadku niedostarczenia Zamawiającemu dokumentów, o których mowa w §15 ust. 6 lit. a) – e) niniejszej umowy, w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego – w wysokości 500 zł brutto za każdy dzień zwłoki, licząc od następnego dnia po terminie wyznaczonym przez Zamawiającego na złożenie stosownych dokumentów;

f) w przypadku nie dopełnienia przez Wykonawcę obowiązków, o których mowa w §15 ust. 2 Wykonawca zapłaci karę umowną, w wysokości 1 000,00 zł brutto za każde takie naruszenie.

2. Kary umowne, o których mowa w ust. 1 podlegają sumowaniu, jednak łączna wysokość kar nie może przekroczyć 30% wynagrodzenia należnego Wykonawcy do ostatniego dnia ustawowego okresu wypowiedzenia Umowy.

3. W przypadku wezwania Wykonawcy do wykonania zadań objętych Umową i braku ich realizacji przez Wykonawcę w wyznaczonym terminie, Zamawiającemu przysługuje prawo zlecenia tych zadań innej firmie na koszt i ryzyko Wykonawcy bez konieczności uzyskiwania uprzedniej zgody właściwego sądu. Zastosowanie powyższego zapisu nie zwalnia Wykonawcy z zapłaty kar umownych naliczonych przez Zamawiającego.

4. Zamawiający będzie potrącał naliczone kary umowne ze swoich zobowiązań wobec Wykonawcy, na co przez podpisanie Umowy Wykonawca wyraża zgodę.

5. W przypadku, gdy potrącanie kary umownej z wynagrodzenia Wykonawcy nie będzie możliwe, Wykonawca zobowiązuje się do zapłaty kary umownej w terminie 14 dni od dnia wystawienia noty obciążeniowej przez Zamawiającego.

6. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość kar umownych, do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody, na zasadach ogólnych określonych przepisami Kodeksu cywilnego.

## **§ 8 Odpowiedzialność Wykonawcy**

1. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie ewentualne szkody na osobie lub mieniu powstałe w wyniku niewykonania bądź nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z Umowy. Wykonawca ponosi również odpowiedzialność za inne działania lub zaniechania pracowników i osób trzecich, realizujących Usługi w celu wykonania Umowy.

2. W przypadku kradzieży, pożaru lub innych zdarzeń losowych, których uczestnikami byli Pracownicy świadczący Usługi, Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Zamawiającego.

### **§ 9 Podwykonawstwo**

1. Wykonawca może powierzyć wykonywanie części zamówienia podwykonawcy.
2. Powierzenie wykonania części zamówienia podwykonawcom nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności za należyte wykonanie zamówienia, w tym dotyczącego personelu Wykonawcy.
3. Przed przystąpieniem do wykonania zamówienia Wykonawca powiadomi Zamawiającego w formie pisemnej o nazwie lub imionach i nazwiskach podwykonawców, osoby pełniącej funkcję Koordynatora ze strony Podwykonawcy wraz z danymi do kontaktu tj. numerem telefonu i adresem e-mail.
4. Wykonawca uprawniony jest do powierzenia wykonania części przedmiotu Umowy, nowemu Podwykonawcy, zmiany albo rezygnacji z Podwykonawcy. Wykonawca powiadomi Zamawiającego o zmianie Podwykonawcy w formie pisemnej w terminie 7 dni roboczych przed dokonaniem zmiany wskazując nazwę lub imiona i nazwiska podwykonawców, osoby pełniącej funkcję Koordynatora ze strony Podwykonawcy wraz z danymi do kontaktu tj. numerem telefonu i adresem e-mail.
5. Umowa o podwykonawstwo nie może zawierać postanowień kształtujących prawa i obowiązki podwykonawcy, w zakresie kar umownych oraz postanowień dotyczących warunków wypłaty wynagrodzenia, w sposób dla niego mniej korzystnych niż prawa i obowiązki Wykonawcy, ukształtowane postanowieniami umowy zawartej między Zamawiającym a Wykonawcą.

### **§ 10 Zmiana Umowy**

1. Strony przewidują możliwość dokonania zmiany zawartej Umowy w przypadku, gdy konieczność wprowadzenia zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy, tj. spowodowanych:
  - a) zmianą powszechnie obowiązujących przepisów prawa lub wynikających z prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych aktów administracyjnych właściwych organów - w takim zakresie, w jakim będzie to niezbędne w celu dostosowania postanowień Umowy do zaistniałego stanu prawnego lub faktycznego,
  - b) siłą wyższą – rozumianej jako wystąpienie zdarzenia nadzwyczajnego, zewnętrznego, niemożliwego do przewidzenia i zapobieżenia, którego nie dało się umknąć nawet przy zachowaniu najwyższej staranności, a które uniemożliwia Wykonawcy wykonanie jego zobowiązania w całości lub części. W razie wystąpienia siły wyższej Strony Umowy zobowiązane są dołożyć wszelkich starań w celu ograniczenia do minimum opóźnienia w wykonywaniu swoich zobowiązań umownych, powstałego na skutek działań siły wyższej.
  - c) zmian podmiotowych po stronie Wykonawcy i Zamawiającego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
  - d) zmian wynagrodzenia brutto związaną ze zmianą stawki podatku od towarów i usług; w takim przypadku Wykonawca lub Zamawiający składa pisemny wniosek o zmianę umowy



w zakresie płatności wynikających z faktur wystawionych po wejściu w życie przepisów zmieniających stawkę podatku od towarów i usług. Wniosek powinien zawierać wyczerpujące uzasadnienie faktyczne i prawne oraz dokładne wyliczenie kwoty wynagrodzenia Wykonawcę po zmianie umowy.

e) konieczności zwiększenia maksymalnej wartości umowy.

2. Zmiana wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy w przypadku zaistnienia przesłanki, o której mowa w § 10 ust. 1 lit. d, będzie odnosić się wyłącznie do części przedmiotu Umowy zrealizowanej, zgodnie z terminami ustalonymi Umową, po dniu wejścia w życie przepisów zmieniających stawkę podatku od towarów i usług oraz wyłącznie do części przedmiotu Umowy, do której zastosowanie znajdzie zmiana stawki podatku od towarów i usług.

3. W przypadku zmiany, o której mowa w §10 ust. 1 lit. a, wartość wynagrodzenia netto nie zmieni się, a wartość wynagrodzenia brutto zostanie wyliczona na podstawie nowych przepisów.

4. Zamawiający zastrzega sobie prawo przedłużenia okresu realizacji usługi w przypadku przedłużenia procedury postępowania dotyczącego udzielenia nowego zamówienia publicznego na usługi tożsame z przedmiotem niniejszej umowy.

5. Zamawiający poinformuje Wykonawcę o wystąpieniu okoliczności wskazanych w ust. 4 w formie pisemnej lub dokumentowej na wskazany przez Wykonawcę adres e-mail.

6. Zmiany adresu doręczeń, numerów telefonów, adresów poczty elektronicznej oraz rachunków bankowych nie stanowią zmiany umowy.

### **§ 11 Ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej**

1. Wykonawca zobowiązuje się posiadać przez cały okres obowiązywania Umowy ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności z sumą ubezpieczenia nie mniejszą niż 200.000,00 zł. W przypadku wykonywania usługi przez konsorcjum wymóg ten dotyczy każdego z członków konsorcjum. Jeżeli suma ubezpieczenia wyrażona jest w innej walucie niż złoty, zostanie przeliczona według średniego kursu NBP na dzień zawarcia Umowy, W przypadku zawarcia przez Wykonawcę umowy z Podwykonawcą, Wykonawca zobowiązuje się w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy o podwykonawstwo złożyć Zamawiającemu umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej obejmującej podwykonawców.

2. Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności z sumą ubezpieczenia nie mniejszą niż wskazana w §11 ust. 1, najpóźniej w dniu zawarcia Umowy.

3. Jeżeli okres ubezpieczenia będzie krótszy niż okres obowiązywania Umowy, Wykonawca zobowiązany jest do przedłużenia umowy ubezpieczenia. Nową umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 5 dni od dnia zawarcia nowej umowy ubezpieczenia z zachowaniem ciągłości w/w umów.

## **§ 12 Odstąpienie od Umowy lub jej wypowiedzenia**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo:

- a) Odstąpienia od umowy w przypadku zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, lub dalsze wykonywanie umowy może zagrozić podstawowemu interesowi bezpieczeństwa państwa lub bezpieczeństwu publicznemu
- b) Odstąpienia od umowy w przypadku nieprzystąpienia przez Wykonawcę do świadczenia usług lub przerwania świadczenia usług przez okres dłuższy niż 24 godziny, nawet w odniesieniu do jednej nieruchomości
- c) Odstąpienia od umowy w przypadku niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez Wykonawcę czynności wynikających z niniejszej umowy pomimo uprzedniego pisemnego wezwania Zamawiającego do ich wykonania w wyznaczonym terminie lub uporczywego uchylania się w wykonaniu zaleceń, w szczególności w przypadku co najmniej dwukrotnego stwierdzenia opuszczenia stanowiska pracy przez pracownika Wykonawcy bez zachowania ciągłości zmian lub co najmniej dwukrotnego stwierdzenia przypadku spożywania przez pracowników Wykonawcy alkoholu lub środków odurzających na służbie czy przebywania pod ich wpływem w miejscu wykonywania usługi lub spania oraz wykonywania podczas służby innych czynności przez pracowników Wykonawcy wpływających ujemnie na efekty ich pracy
- d) Odstąpienia od umowy w przypadku, gdy zostanie ogłoszona upadłość, likwidacja, zakończenie działalności gospodarczej lub rozwiązanie Wykonawcy lub zostanie wdrożone postępowanie egzekucyjne wobec Wykonawcy;
- e) Odstąpienia od umowy w przypadku stwierdzenia przez przedstawiciela Zamawiającego nieprzestrzegania przez osoby zatrudnione przez Wykonawcę przepisów BHP i przepisów przeciwpożarowych i bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego przez Zamawiającego
- f) Odstąpienia od umowy w przypadku zmniejszenia wielkości sumy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej przez wykonawcę działalności gospodarczej, wskazanej w § 11 ust. 1 Umowy, nieprzedłożenia przez Wykonawcę nowej zawartej umowy ubezpieczenia jak i umowy ubezpieczenia obejmującej podwykonawców.

2. Zamawiający może odstąpić od umowy lub jej części w formie pisemnej w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o okolicznościach wskazanych w ust 1.

3. W przypadku odstąpienia od umowy Wykonawcy zostanie wypłacone wynagrodzenie za usługi zrealizowane do dnia odstąpienia od umowy.

## **§ 13 Zasady współpracy i kontaktowania się Stron**

1. Strony zobowiązują się do wzajemnej współpracy, w szczególności Wykonawca zobowiązuje się do informowania Zamawiającego o przebiegu wykonania przedmiotu Umowy, przy czym

o zaistniałych w tym zakresie trudnościach i przeszkodach Wykonawca będzie informował Zamawiającego niezwłocznie w formie pisemnej lub dokumentowej, a w nagłym przypadku także ustnie lub drogą telefoniczną. Strony zobowiązują się współdziałać w zakresie rozwiązywania wszelkich sytuacji spornych w okresie wykonywania Umowy.

2. Osobą odpowiedzialną za nadzór nad realizacją przedmiotu umowy oraz kontakt z Wykonawcą ze strony Zamawiającego jest ..... tel. ...., e-mail .....  
..... tel. ...., e-mail .....

3. Osobą pełniącą funkcję stałego Koordynatora ze strony Wykonawcy, o którym mowa w § 3 ust. 2 lit. c Umowy, jest ..... tel. ...., e-mail.....

4. Wskazany przez Wykonawcę adresem e-mail do składania przez Zamawiającego oświadczeń woli w formie dokumentowej jest .....

5. Stronom przysługuje możliwość zmiany osób, o których mowa w ust. 2 i ust. 3.

6. O zmianie osoby wskazanej w ust. 2 i ust. 3 Wykonawca/ Zamawiający powiadomi drugą stronę w formie pisemnej lub dokumentowej wraz z podaniem imienia, nazwiska, służbowego numeru telefonu oraz adresu służbowej poczty elektronicznej.

7. Zmiana osób, o których mowa w ust. 2 i ust. 3, nie wymaga zawarcia aneksu do Umowy.

8. Każda ze stron jest zobowiązana zawiadomić drugą stronę o zmianie wszelkich danych, które uniemożliwią należytą współpracę pomiędzy Stronami. W szczególności dotyczy to zmiany adresu do doręczeń, numerów telefonów, adresów poczty elektronicznej oraz rachunków bankowych. Zmiana danych kontaktowych nie wymaga zawarcia aneksu do Umowy, a jedynie pisemnego lub drogą poczty elektronicznej powiadomienia drugiej Strony o ich dokonaniu. Zmiana powyższych danych, w braku niezwłocznego powiadomienia o zmianie, nie może wywołać negatywnych skutków dla drugiej Strony, w szczególności korespondencja wysłana na dotychczasowy adres będzie uważana za skutecznie doręczoną.

#### **§ 14 Informacje poufne oraz przetwarzanie danych osobowych**

1. Z uwagi na treść rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 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. Urz. UE L 119, §.1) – RODO, Strony oświadczają, że przetwarzanie danych osobowych w związku z realizacją niniejszej umowy odbywać się będzie na zasadach przewidzianych w Umowie powierzenia przetwarzania danych osobowych, stanowiącej załącznik do umowy i jej integralną część.

#### **§ 15 Obowiązki Wykonawcy (zatrudnienie osób)**

1. Wykonawca zobowiązuje się, że w czasie realizacji przedmiotu umowy będzie zatrudniał na podstawie umowy o pracę osoby, wykonujące wskazane przez Zamawiającego czynności, o których mowa

- w ust.2, jeżeli wykonanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 §1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 277 z późn. zm.).
2. Wykonawca zobowiązany jest do zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w okresie realizacji przedmiotu umowy, osób wykonujących czynności polegających na przeglądach technicznych, konserwacji i usuwania awarii oraz innych zleconych pracach serwisowych w zakresie systemów ochrony przeciwpożarowej.
  3. Wykonawca ma możliwość samozatrudnienia osób, na podstawie umowy zlecenia udzielonego przez Wykonawcę, jak również wspólników spółki osobowej samodzielnie świadczących pracę w zakresie czynności, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu.
  4. W dniu zawarcia niniejszej Umowy Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu wykaz pracowników realizujących czynności, będące przedmiotem tej Umowy.
  5. Zamawiający wymaga, aby wykaz osób, o których mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu, stanowiący załącznik nr 4 do Umowy był aktualizowany na bieżąco tj. za każdym razem, gdy nastąpi zmiana osoby wykonującej czynności będące przedmiotem niniejszej Umowy. Zaktualizowany wykaz przekazywany będzie Zamawiającemu w formie elektronicznej na adres mailowy Zamawiającego.
  6. W trakcie realizacji przedmiotu umowy Zamawiający, w wyznaczonym pisemnie terminie zastrzega sobie prawo do wykonywania czynności kontrolnych wobec Wykonawcy odnośnie spełnienia przez Wykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób, wykonujących czynności, będących przedmiotem niniejszej umowy. Wykonawca zobowiązany jest do złożenia na każde wezwanie Zamawiającego:
    - a) oświadczenia Wykonawcy o zatrudnieniu na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności, 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, rodzaju umowy o pracę i wymiaru etatu oraz podpis osoby uprawnionej do złożenia oświadczenia w imieniu Wykonawcy;
    - b) poświadczoną za zgodność z oryginałem, odpowiednio przez Wykonawcę, kopię umowy/umów o pracę osób wykonujących w trakcie realizacji Umowy 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 oraz rozporządzenia nr 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), w szczególności bez adresów, nr PESEL pracowników. Informacje takie jak: imię i nazwisko, data zawarcia umowy, rodzaj umowy o pracę powinny być możliwe do zidentyfikowania;
    - c) zaświadczenia właściwego oddziału ZUS, potwierdzające opłacanie przez Wykonawcę składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne z tytułu zatrudnienia na podstawie umów o pracę za ostatni okres rozliczeniowy;
    - d) poświadczoną za zgodność z oryginałem odpowiednio przez Wykonawcę kopii dowodu potwierdzającego zgłoszenie pracownika przez pracodawcę do ubezpieczeń, zanonimizowanej w sposób zapewniający ochronę danych osobowych pracowników, zgodnie z przepisami ustawy, o której mowa w lit. b.
    - e) dodatkowych wyjaśnień w przypadku wątpliwości w zakresie potwierdzenia spełnienia wymogów opisanych w ust. 2 oraz w ust. 6 lit. a) - d)

7. Niezłożenie przez Wykonawcę w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie żądanych dowodów, w celu potwierdzenia spełnienia przez Wykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, traktowane będzie jako niespełnienie przez Wykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności, będące przedmiotem niniejszej Umowy, a Zamawiający może naliczyć kary umowne, o których mowa w niniejszej Umowie.
8. Z tytułu niespełnienia przez Wykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności, będące przedmiotem niniejszej Umowy, Zamawiający przewiduje naliczenie kar umownych, o których mowa w § 10 niniejszej Umowy.
9. W przypadku uzasadnionych wątpliwości co do przestrzegania prawa pracy przez Wykonawcę, Zamawiający może zwrócić się o przeprowadzenie kontroli przez Państwową Inspekcję Pracy.
10. Strony oświadczają, że w toku realizacji niniejszej Umowy dołożą wszelkich starań, aby wszelkie podejmowane przez nie czynności pozostawały w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy. Wykonawca jest zobowiązany do przestrzegania bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy.
11. W przypadku wezwania Wykonawcy do wykonania zadań objętych Umową i ich nie wykonania przez Wykonawcę w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie, Zamawiającemu przysługuje prawo zlecenia tych zadań innej firmie na koszt i ryzyko Wykonawcy, na co Wykonawca wyraża zgodę.
12. Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia Zamawiającemu w terminie 5 dni od podpisania umowy Harmonogramu Prac sporządzonego zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 7 do Umowy, z którego wynikać będzie schemat wykonywania prac wraz z ramami czasowymi, w których będą realizowane czynności opisane w załączniku nr 1 do Umowy.
13. Zamawiający ma prawo wnieść uwagi do Harmonogramu, a Wykonawca zobowiązany jest je uwzględnić.
14. Harmonogram Prac musi być aktualizowany na bieżąco.

## **§ 16 Waloryzacja**

1. Zamawiający przewiduje dokonanie zmiany wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy zwanego waloryzacją tj. jego zwiększenia lub zmniejszenia, w przypadkach i na zasadach określonych w ustępie poniżej.
2. Zmiana wynagrodzenia, określonego w § 4 niniejszej umowy zostanie dokonana w oparciu o wskaźnik ogłaszany przez Główny Urząd Statystyczny w Biuletynie Statystycznym GUS Tabl. 19. (Przeciętne miesięczne wynagrodzenia brutto w sektorze przedsiębiorstw – okres B – wskaźniki w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego - miesięczne) na stronie internetowej GUS, dalej jako „Wskaźnik” na poniższych zasadach:
  - 1) zmianie ulegnie wynagrodzenie miesięczne, o którym mowa w § 9 ust. 2 niniejszej umowy;
  - 2) pierwsza zmiana wynagrodzenia Wykonawcy nastąpi pod warunkiem osiągnięcia przez Wskaźnik, obliczony według zasad określonych w pkt 6) poziomu równego lub wyższego niż 1,04 lub równego lub niższego niż 0,96 w stosunku do Wskaźnika, opublikowanego dla miesiąca i roku, w którym zawarto umowę, z zastrzeżeniem pkt 3) i 5);
  - 3) jeżeli umowa została zawarta po upływie 180 dni od dnia upływu terminu składania ofert, początkowym terminem ustalenia zmiany wynagrodzenia, o którym mowa w pkt 1) jest dzień otwarcia ofert;
  - 4) w przypadku likwidacji Wskaźnika lub zmiany podmiotu, który urzędowo go ustala, zasady zmiany wynagrodzenia określone w umowie, stosuje się odpowiednio do wskaźnika



- i podmiotu, który zgodnie z odpowiednimi przepisami zastąpi dotychczasowy Wskaźnik lub podmiot;
- 5) pierwsza zmiana wynagrodzenia może nastąpić nie wcześniej niż po 6 miesiącach od daty podpisania umowy i może dotyczyć wyłącznie faktur dotyczących okresów rozliczeniowych następujących po upływie powyższego terminu, kolejne zmiany mogą nastąpić po wystawieniu faktur za kolejne miesiące świadczenia usługi, o których mowa w ww. paragrafie;
  - 6) zmiany wynagrodzenia, o których mowa w pkt 5) będą dokonywane w poniższy sposób:
    - a) waloryzowana będzie kwota miesięczna netto za realizację przedmiotu umowy za odpowiedni okres rozliczeniowy realizacji umowy, po ich wykonaniu;
    - b) waloryzacja kwoty wynagrodzenia netto będzie dokonywana z uwzględnieniem kolejnych miesięcznych zmian Wskaźnika w stosunku do Wskaźnika, jaki był ogłoszony dla początkowego terminu ustalenia zmiany wynagrodzenia, jakim jest dzień zawarcia umowy; dla przykładu: jeśli będzie dokonywana pierwsza waloryzacja wynagrodzenia za okres rozliczeniowy, dla którego od dnia zawarcia umowy zostały opublikowane kolejne Biuletyny Statystyczne GUS w sprawie zmiany wysokości Wskaźnika – waloryzacja następować będzie kolejno o każdą zmianę wskaźnika opublikowanego dla okresu od dnia zawarcia umowy po ostatni dzień danego miesiąca, w którym świadczona była usługa (wskaźnik składany);
    - c) aby wyznaczyć wskaźnik składany zmiany cen, dla okresu od daty zawarcia umowy do daty kolejnych waloryzacji, należy przemnożyć przez siebie publikowane kolejne miesięczne wskaźniki w odpowiednim przedziale czasowym, przy czym należy w poszczególnych działaniach mnożenia zaokrąglać do 3 miejsc po przecinku. Do obliczenia zmiany wynagrodzenia zostaną przyjęte wskaźniki otrzymane w wyniku podzielenia wskaźnika opublikowanego przez 100; Wskaźnik dla miesiąca i roku zawarcia umowy przyjmuje się = 100;
    - d) w odniesieniu do rozliczeń, które zostały poddane waloryzacji w oparciu o ostatni opublikowany Biuletyn Statystyczny GUS w momencie ich wystawienia, wysokość należnej Wykonawcy waloryzacji nie będzie podlegała zmianie. Raz ustalony wskaźnik w danym miesiącu nie będzie podlegał aktualizacji;
  3. W celu dokonania waloryzacji Wykonawca w załączniku do faktury, przedstawi obliczenie wartości zmienianego wynagrodzenia odpowiednio zgodnie z ust. 1 oraz kopie odpowiednich stron Biuletynu Statystycznego GUS.
  4. Maksymalna łączna wartość waloryzacji wynagrodzenia, o której mowa w ust. 1 to łącznie 10% w stosunku do pierwotnej wartości wynagrodzenia brutto określonego w § 4 ust. 1 i ust. 2 umowy na podstawie oferty Wykonawcy.

**§17 Wykonawcy wspólnie realizujący umowę (dotyczy sytuacji, gdy Wykonawca uczestniczy w zamówieniu w formie konsorcjum)**

1. Wykonawcy mogą wspólnie realizować umowę.
2. Wykonawcy realizujący wspólnie umowę są solidarnie odpowiedzialni za jej wykonanie.
3. Wykonawcy, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, wyznaczają niniejszym spośród siebie Lidera upoważnionego do zaciągania zobowiązań w imieniu wszystkich Wykonawców realizujących wspólnie umowę.
4. Wykonawcy wspólnie realizujący umowę zgodnie oświadczają, iż:
  - a) Lider upoważniony jest do wystawiania faktury zgodnie z warunkami określonymi w § 4 ust. 16 Umowy,



- b) Lider upoważniony jest do przyjmowania zapłaty wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy od Zamawiającego ze skutkiem zwalniającym wobec pozostałych wykonawców wspólnie realizujących umowę oraz do przyjmowania poleceń na rzecz i w imieniu wszystkich Wykonawców realizujących wspólnie umowę, zapłata wynagrodzenia, w tym wszystkie jego płatności częściowe, zostanie dokonana na rachunek bankowy Lidera wskazany poniżej: .....
5. Liderem, o którym mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, będzie: .....
6. Postanowienia umowy, które dotyczą Wykonawcy, stosuje się odpowiednio do Wykonawców realizujących wspólnie Umowę.
7. Wykonawcy wspólnie realizujący umowę zgodnie oświadczają, iż opisane w niniejszym paragrafie zasady, w tym warunki rozliczeń, wiążą wszystkich wykonawców wspólnie realizujących umowę niezależnie od ewentualnych zmian umowy konsorcjum lub innych stosunków o charakterze wewnętrznym regulującym współpracę Wykonawców wspólnie realizujących umowę.

### **§ 18 Zakaz korzystania z podwykonawców z państw trzecich**

1. Na potrzeby niniejszej umowy przez „państwa trzecie niebędące stronami umów międzynarodowych” rozumie się państwa, o których mowa w art. 16a i 16b ustawy Pzp.
2. Wykonawca nie jest uprawniony do powierzenia wykonania jakiegokolwiek części zamówienia podwykonawcom ani dalszym podwykonawcom mającym siedzibę albo miejsce zamieszkania w państwach trzecich niebędących stronami umów międzynarodowych.
3. Wykonawca zobowiązuje się w umowach o podwykonawstwo i dalsze podwykonawstwo wprowadzić postanowienie o treści odpowiadającej ust. 2 oraz przekazać Zamawiającemu, na jego żądanie, kopie tych umów.
4. W razie stwierdzenia, że Wykonawca powierzył wykonanie części zamówienia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, o którym mowa w ust. 2, Zamawiający wzywa Wykonawcę do usunięcia naruszenia poprzez zastąpienie takiego podwykonawcy/dalszego podwykonawcy innym podmiotem w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania.

### **§ 19 Postanowienia końcowe**

1. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy powszechnie obowiązującego prawa, w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych.

2. Strony będą dążyły do polubownego rozstrzygnięcia wszelkich sporów powstałych w związku z wykonaniem Umowy, jednak w przypadku, gdy nie osiągną porozumienia, zaistniały spór będzie poddany rozstrzygnięciu przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.

3. Zmiana, wypowiedzenie lub odstąpienie od Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

4. Ustala się, iż niżej wymienione zmiany nie wymagają zawarcia aneksu do umowy:

- a) zmiana numeru rachunku bankowego Wykonawcy lub Zamawiającego;
- b) zmiana adresu do korespondencji;



5. Zaistnienie okoliczności, o których mowa w ust. 4 wymaga jedynie jednostronnego niezwłocznego zawiadomienia drugiej strony.

6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron/Umowę zawarto elektronicznie.

7. Wszystkie załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.

**Załączniki:**

1. Wykaz nieruchomościowy i ilościowy
2. Opis przedmiotu zamówienia
3. Oferta Wykonawcy.
4. Wykaz pracowników
5. Umowa RODO

**WYKONAWCA:**

**ZAMAWIAJĄCY:**