

UMOWA Nr

zawarta w dniu w Koszalinie

pomiędzy Gminą Miasto Koszalin ul. Rynek Staromiejski 6-7, 75-007 Koszalin, NIP: 669-23-85-366 - Zarządem Budynków Mieszkalnych z siedzibą w Koszalinie, ul. Połczyńska 24, 75-815 Koszalin, reprezentowanym przez:

.....- Dyrektora Zarządu Budynków Mieszkalnych

działającego na podstawie Pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Koszalina

zwaną dalej Zamawiającym,

a

zwanym dalej **Wykonawcą**,

w rezultacie dokonania przez Zamawiającego wyboru oferty Wykonawcy złożonej w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonym zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. 2024r. Poz 1320) w trybie podstawowym z możliwością negocjacji, pn: Przeprowadzenie przeglądów wszystkich przewodów kominowych w budynkach komunalnych zarządzanych (administrowanych) przez Zamawiającego, o następującej treści:

Przedmiot Umowy

§ 1

1. **Zamawiający** zleca, a **Wykonawca** przyjmuje do wykonania wg wymagań art. 62 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz 418), Ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz. U. z 2025 poz. 188) oraz wydanych na ich podstawie przepisów wykonawczych i norm przedmiotowych, w tym m.in. Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836), Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 22 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2023 poz. 822), w budynkach (lokalach i częściach wspólnych budynków) zarządzanych (administrowanych) przez **Zamawiającego**:

1) **przeprowadzenie przeglądów wszystkich przewodów kominowych** – w budynkach wymienionych w **Załączniku nr 1** do Umowy – obejmujących:

- sprawdzenie drożności i w miarę potrzeb szczelności przewodów na całej ich długości,
- sprawdzenie ciągu kominowego i prawidłowości odprowadzania spalin i dymu z urządzeń grzewczych oraz sprawności wentylacji grawitacyjnej,
- sprawdzenie stanu technicznego i ustalenie rozmiaru zużycia oraz ewentualnych uszkodzeń przewodów na całej ich długości,
- sprawdzenie i ustalenie ewentualnych nieprawidłowości podłączeń do przewodów kominowych urządzeń grzewczych (łącznie z sprawdzeniem kanałów, tj. elementów służących do odprowadzenia spalin lub dymu od urządzenia do przewodu kominowego) i kratek wentylacyjnych,
- sprawdzenie stanu technicznego wszystkich urządzeń dodatkowych zamontowanych na przewodach i osprzętu kominów, takich jak m.in.: czap, rur, drzwiczek kominowych rewizyjnych i wycierowych, ław, nasad, rotowentów, turbowentów, wywiewników, itp.

2. Załącznik nr 1 do Umowy stanowi jednocześnie harmonogram przeglądów przewodów kominowych w budynkach.
3. **Wykonawca** oświadcza, że dysponuje odpowiednim zapleczem technicznym i osobowym oraz wiedzą, które gwarantują wykonanie Umowy w wyznaczonym przez **Zamawiającego** terminie.
4. **Zamawiający** wyznacza do współpracy (w tym do składania oświadczeń woli) z **Wykonawcą** Kierownika Działu Eksploatacyjno-Technicznego, który jest upoważniony do wskazania pracownika odpowiedzialnego za bezpośredni kontakt z **Wykonawcą**.
5. **Wykonawca** wyznaczy na piśmie do współpracy (w tym do podpisywania protokołów odbioru i składania oświadczeń woli) z **Zamawiającym** osobę, która będzie odpowiedzialna za bezpośredni kontakt z **Zamawiającym**.
6. **Zamawiający** zastrzega sobie możliwość zmniejszenia zakresu rzeczowego Umowy w przypadku wyłączenia budynków z użytkowania z uwagi na brak ekonomicznego uzasadnienia ich remontu, bądź w przypadku zawiązania się na nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej, o czym **Wykonawca** został poinformowany i na co wyraża zgodę.
7. **Zamawiający** zastrzega sobie możliwość zwiększenia zakresu rzeczowego Umowy w przypadku przejęcia w zarząd (administrowanie) nowych nieruchomości, o czym **Wykonawca** został poinformowany i na co wyraża zgodę.
8. **Zamawiający** wymaga zatrudnienia przez **Wykonawcę** lub podwykonawcę, na podstawie umowy o pracę, osób wykonujących wskazane w ust. 1 czynności w zakresie realizacji zamówienia, których wykonanie polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy (Dz. U. 2025 poz. 277):
 - wykonywanie prac niezbędnych do realizacji przedmiotu umowy przez cały okres wykonywania tych czynności w ramach zamówienia.
9. **Zamawiający** wymaga, aby do wykonania przedmiotu umowy był kierowany personel, którego wynagrodzenie za pracę jest równe lub przekracza równowartość wysokości wynagrodzenia minimalnego, o którym mowa w ustawie z 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2024, poz. 1773).
10. **Wykonawca** na każde pisemne żądanie **Zamawiającego** w terminie do 5 dni roboczych licząc od dnia wezwania, będzie zobowiązany do przedstawienia **Zamawiającemu** dokumentów potwierdzających sposób zatrudnienia ww. osób:
 - poświadczony za zgodność z oryginałem kopie umów o pracę, zawierających informacje, w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w szczególności imię i nazwisko zatrudnionego pracownika, datę zawarcia umowy o pracę, rodzaj umowy o pracę i zakres obowiązków pracownika (w pozostałym zakresie kopia umowy powinna zostać zanonimizowana w sposób zapewniający ochronę danych osobowych pracownika),
 - oświadczenia ww. osób, że są zatrudnione na podstawie umów o pracę z uwzględnieniem minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego na podstawie art. 2 ust. 3-5 ustawy z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2024, poz. 1773). przez cały okres realizacji przedmiotu zamówienia,
 - oświadczenia zatrudnionych osób o otrzymaniu wynagrodzenia,
11. **Wykonawca** zobowiązany jest do wprowadzenia w umowach z Podwykonawcami stosownych zapisów zobowiązujących do zatrudnienia osób wykonujących czynności wskazane w § 1 ust. 1 na umowę o pracę oraz zapisów umożliwiających **Zamawiającemu** przeprowadzenie kontroli sposobu wykonania tego obowiązku. W uzasadnionych przypadkach, z przyczyn nie leżących po stronie **Wykonawcy**, możliwe jest

zastąpienie ww. osoby lub osób inną osobą lub osobami pod warunkiem, że spełnione zostaną wszystkie powyższe wymagania.

13. W przypadku niewywiązania się z obowiązku, o którym mowa w ust. 9, **Zamawiający** uzna, że skierowany do realizacji zamówienia personel nie jest zatrudniony zgodnie z wymaganiami określonymi w ust. 8, co będzie stanowiło podstawę do naliczenia kar umownych.
14. Każdorazowa zmiana osób, o których mowa w ust. 8 nie wymaga aneksu do umowy (**Wykonawca** przedstawi korektę wykazu osób wykonujących czynności wskazane w § 1 ust. 1).
15. W przypadku dwukrotnego niewywiązania się z obowiązku wskazanego w ust. 9 lub zmiany sposobu zatrudnienia wskazanych osób, **Zamawiający** ma prawo do odstąpienia od umowy z winy **Wykonawcy**.
16. **Zamawiający** gwarantuje, że zleci **Wykonawcy** zakres prac, za które wartość wynagrodzenia nie będzie mniejsza niż 50 % wartości umowy netto, wskazana w § 7 ust. 2.
17. Zgodnie z art. 455 Ustawy, **Zamawiający** przewiduje możliwość zmiany postanowień Umowy, w stosunku do treści oferty, na następujących warunkach:
 - 1) zmiany terminu wykonania Przedmiotu Umowy:
 - a) na skutek działania siły wyższej, za którą uważa się zdarzenia o charakterze nadzwyczajny występujące zawarciu Umowy, których Strony nie były w stanie przewidzieć w dniu zawarcia Umowy, i których zaistnienie lub skutki uniemożliwiają wykonanie Przedmiotu Umowy w terminie, w tym wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych, uniemożliwiających prowadzenie prac,
 - b) na skutek ujawnienia się w trakcie wykonywania Przedmiotu Umowy, wad w specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót uniemożliwiających wykonanie Przedmiotu Umowy w terminie,
 - c) na skutek braku dostępu do lokali.
 - 2) zmiany Kierownika robót wskazanego przez **Wykonawcę** na wniosek **Wykonawcy**.

Obowiązki Wykonawcy

§ 2

1. **Wykonawca** zobowiązany jest do przestrzegania obowiązujących przepisów i norm oraz przepisów BHP i przeciwpożarowych.
2. **Wykonawca** zobowiązuje się wykonać przedmiot Umowy w sposób jak najmniej uciążliwy dla użytkowników lokali w budynkach.
3. **Wykonawca** powiadomi użytkowników lokali o terminie wykonywania przeglądów przewodów kominowych poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych co najmniej na 7 dni przed rozpoczęciem czynności.
4. **Wykonawca** wywiesi ogłoszenia zgodnie ze wzorem **Zamawiającego Załącznik nr 2**.

§ 3

1. Z wykonanych czynności, wskazanych w § 1, ust. 1, pkt 1) **Wykonawca** sporządzi i przekaze **Zamawiającemu**, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami, w tym wprowadzenie do ogólnopolskiego systemu CEEB:
 - a) indywidualnie dla **każdego budynku** Protokół Przeglądu przewodów kominowych wg **Załącznika nr 3**, do którego, w razie potrzeby, dołączy dokumentację graficzną i fotograficzną wykonaną w trakcie przeglądu;
 - b) indywidualnie dla **każdego lokalu** Protokół Przeglądu przewodów kominowych wg **Załącznika nr 4**,
2. Oryginały dokumentów wskazanych w ust. 1 a) i b) **Wykonawca** przekaze **Zamawiającemu**, w terminie **14 dni** od dnia zakończenia czynności w formie **papierowej i elektronicznej**
 - Format przekazywanych plików to: każdy protokół w*.pdf

- Nazewnictwo folderów :wg wykazu ulic udostępnionego na stronie BIP UM Koszalin w formie: nazwa_ulicy_numer_budynku
- Nazewnictwo plików :wg wykazu ulic udostępnionego na stronie BIP UM Koszalin w formie: Protokół roczny 2025_nazwa_ulicy_numer_budynku
- Format zdjęć: jpeg,

(W nazwach plików nie używać polskich znaków diakrytycznych)

3. Informacje, o których mowa w ust. 2, **Wykonawca** może przekazać w formie wykazu obejmującego dowolną ilość budynków.

Obowiązki Zamawiającego

§ 4

1. **Zamawiający** zapewni **Wykonawcy** swobodny dostęp do lokali i części wspólnych w budynkach.
2. Brak dostępu do lokali i części wspólnych budynków, w uzgodnionym przez Strony terminie, **Wykonawca** zobowiązany jest zgłaszać niezwłocznie **Zamawiającemu**.

Odpowiedzialność Wykonawcy za szkody

§ 5

1. **Wykonawca** ponosi odpowiedzialność z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy za wszelkie szkody wyrządzone **Zamawiającemu**, w związku z wykonaniem Umowy.
2. **Wykonawca** ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich za szkody wyrządzone wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy.

Podwykonawcy

§ 6

1. Wykonawca może wykonać Przedmiot Umowy przy udziale podwykonawców i dalszych podwykonawców, zawierając z nimi stosowne umowy w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W sytuacji, gdy wykonawca zamierza angażować podwykonawców lub będzie korzystał z podwykonawców w trakcie realizacji zamówienia:
 - 1) **Wykonawca** oświadcza, że następujący rzeczowy zakres prac objętych umową będzie wykonywał siłami własnymi* natomiast następujący rzeczowy zakres prac objętych umową wykona za pomocą podwykonawców:.....*
 - 2) **Wykonawca** ponosi - wobec zamawiającego pełną odpowiedzialność wraz z gwarancją za prace, które wykonuje przy pomocy podwykonawcy oraz dalszego podwykonawcy w tym w szczególności za zakres prac, termin wykonania oraz zapłatę wynagrodzenia podwykonawcy oraz dalszemu podwykonawcy.
 - 3) **Wykonawca** jest zobowiązany poinformować o nazwie, danych kontaktowych oraz przedstawicielach podwykonawcy.

Wynagrodzenie

§ 7

1. Za należycie i terminowo wykonane usługi wskazane w § 1, ust. 1, pkt 1) **Zamawiający** zapłaci **Wykonawcy** wynagrodzenie ryczałtowe stanowiące iloczyn ilości przewodów kominowych w budynku, określony na podstawie wykazu przewodów oraz stawki w wysokości:
 - a) zł netto w 2026 roku za jeden przewód,
 - b)..... zł netto w 2027 roku za jeden przewód,

plus podatek VAT w wysokości aktualnie obowiązującej stawki.

2. Łączne wynagrodzenie umowne stanowiące sumę wynagrodzeń za poszczególne budynki, na dzień zawarcia umowy, stanowi kwotę:
.....**zł netto** (słownie: złotych 00/100) plus podatek VAT wg aktualnie obowiązującej stawki, tj.
.....**zł brutto** (słownie: złotych 00/100)
3. Całkowita wartość wynagrodzenia umownego może zostać zmieniona z przyczyn wynikających z potrzeb **Zamawiającego**, w szczególności ze względu na:
 - zmniejszające się w trakcie realizacji zasoby mieszkaniowe Gminy Miasta Koszalin,
 - zmianę liczby przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych w trakcie przeprowadzanych przez ZBM remontów lub przebudowy budynków,
 - zmianę liczby przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych ze względu na zmianę sposobu ogrzewania w lokalach gminnych, o czym **Wykonawca** został poinformowany i na co wyraża zgodę.
4. **Wykonawca** rozliczy usługi i wystawi faktury VAT wraz z dołączonym rozliczeniem, tj. wykazem budynków oraz odpowiadającemu za każdy budynek wynagrodzeniu określoneemu zgodnie z ust. 1, zgodnie z harmonogramem wskazanym w § 1, ust. 2, po zakończeniu każdego ze wskazanych w tych ustępach etapów. Podstawą wystawienia faktur VAT jest przedłożenie przez **Wykonawcę** kompletu dokumentów wskazanych w § 3, ust. 1 i 2 oraz odbiór usług przez **Zamawiającego**.
5. Podstawą wystawienia faktur VAT przez **Wykonawcę** jest odbiór usług przez **Zamawiającego**.
6. Faktury należy wystawiać na:
Nabywca: Gmina Miasto Koszalin ul. Rynek Staromiejski 6 – 7, 75-007 Koszalin, NIP: 669 238 53 66
Odbiorca: Zarząd Budynków Mieszkalnych ul. Połczyńska 24, 75-815 Koszalin
7. Miejscem i formą dostarczenia faktury jest:
 - 1) forma papierowa: Zarząd Budynków Mieszkalnych ul. Połczyńska 24, 75-815 Koszalin
 - 2) forma elektroniczna: **Zamawiający** umożliwia wykonawcy zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 9 listopada 2018 r. o elektronicznym fakturowaniu w zamówieniach publicznych, koncesjach na roboty budowlane lub usługi oraz partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. 2020 poz. 1666), przesłanie ustrukturyzowanych faktur elektronicznych, oraz innych ustrukturyzowanych dokumentów elektronicznych. Platforma Elektronicznego Fakturowania stosowana przez Zamawiającego: brokerinfinite.efaktura.gov.pl lub adres email: efakturyzakupy@zbm.koszalin.pl .
8. Wykonawca zobowiązany jest wystawiać i dostarczać **Zamawiającemu** faktury najpóźniej **do 10 go dnia następnego miesiąca** za zrealizowane i odebrane roboty z miesiąca poprzedniego.
9. Wysokość stawek ryczałtowych netto określonych w ust. 1 nie podlega zmianie.
10. **Zamawiający** zapłaci **Wykonawcy** wynagrodzenie w terminie **21 dni** od dnia doręczenia należycie sporządzonej faktury VAT.
11. **Zamawiający** upoważnia **Wykonawcę** do wystawiania faktur VAT bez podpisu **Zamawiającego**.
12. Zmiana danych na potrzeby wystawienia faktury, nie stanowiąca zmiany Strony Umowy, nie stanowi zmiany Umowy.

Zmiana umowy i wysokości wynagrodzenia

§ 7a

1. Zakazuje się zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, z zastrzeżeniem zmian przewidzianych w niniejszym paragrafie oraz zmian określonych w art.

455 ust. 1 - 3 Pzp.

2. Zgodnie z art. 439 Pzp Zamawiający przewiduje możliwość zmiany umowy w zakresie wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy przez jego wzrost lub obniżenie, w przypadku zmiany cen materiałów lub kosztów bezpośrednio związanych z realizacją przedmiotu umowy, na zasadach określonych poniżej:

- 1) zmiana wynagrodzenia należnego Wykonawcy, poprzez zwiększenie lub zmniejszenie jego wysokości w przypadku zaistnienia następujących okoliczności:

- a) zmiana stawki podatku od towarów i usług;
- b) zmiana wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę;
- c) zmiana zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne;
- d) 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;

- jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Wykonawcę. Zmiany dotyczące wysokości wynagrodzenia w związku z zaistnieniem okoliczności, o których mowa w niniejszym ustępie muszą być poprzedzone przesłaniem do Zamawiającego szczegółowej kalkulacji, z której wynikać będzie, w jaki sposób okoliczności te wpływają na ceny i wynagrodzenie.

- 2) zmiany wynagrodzenia Wykonawcy (waloryzacja):

- a) strony przewidują możliwość zmiany umowy w zakresie wysokości wynagrodzenia w przypadku zmiany ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia, po uprzednio przeprowadzonej analizie przedstawionej przez wnioskującą Stronę kalkulacji, jeżeli jedna ze Stron umowy zwróciła się o wprowadzenie zmiany wynagrodzenia w terminie do 30 dni od daty wejścia w życie przepisów, o zmianie będącej przedmiotem wniosku.
- b) strony mają prawo do żądania zmiany wynagrodzenia, gdy zmiana ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją niniejszej umowy, będzie większa o co najmniej 10 punktów procentowych w stosunku do roku poprzedniego. Poziom zmiany będzie stanowił połowę wartości średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług GUS pomniejszonego o 10 punktów procentowych,
- c) w przypadku zmiany, o której mowa w lit. c) Zamawiający dopuszcza możliwość waloryzacji wynagrodzenia w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego raz do roku. Wynagrodzenie będzie podlegało waloryzacji maksymalnie do 0,5% wynagrodzenia określonego w § 7 ust. 2 umowy. Początkowy termin ustalenia zmiany wynagrodzenia może nastąpić nie wcześniej niż od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego po miesiącu, w którym został opublikowany komunikat Prezesa GUS.
- d) warunkiem zmiany wynagrodzenia Wykonawcy będzie wykazanie przez daną Stronę umowy, że zmiana ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją niniejszej umowy, miała faktyczny wpływ na koszty wykonania przedmiotu umowy. Zmiana będzie liczona wyłącznie w stosunku do zakresu pozostającego do wykonania,
- e) Wykonawca, którego wynagrodzenie zostało zmienione, zobowiązany jest do zmiany wynagrodzenia należnego podwykonawcom w zakresie odpowiadającym zmianom cen materiałów lub kosztów dotyczących zobowiązania podwykonawcy,
- f) całkowita zmiana cen w efekcie zmian dokonywanych w całym okresie realizacji umowy nie może przekroczyć **10%** pierwotnej wartości umowy netto (obowiązującej w dniu zawarcia umowy), co oznacza, że postanowień w zakresie waloryzacji, nie stosuje się od chwili osiągnięcia limitu, o którym mowa, w niniejszym punkcie.

3. Zmiany do umowy może inicjować zarówno Zamawiający, jak i Wykonawca, składając pisemny wniosek do drugiej strony, zawierający w szczególności opis zmiany i uzasadnienie. Zmiany będą liczone wyłącznie w stosunku do zakresu pozostającego do wykonania.

4. Wszelkie zmiany i uzupełnienia do niniejszej umowy mogą być dokonane za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności.
5. Ewentualne zmiany mogą zostać wprowadzone w życie po odpowiednich negocjacjach Wykonawcy z Zamawiającym i akceptacji ustaleń przez obie strony umowy.
6. W przypadku wystąpienia okoliczności nieprzewidzianych, opisanych w art. 455 ustawy Pzp zmiany niniejszej umowy mogą nastąpić tylko na zasadach określonych w przywołanym artykule.

Kary umowne

§ 8

1. **Zamawiający** zapłaci **Wykonawcy**, z zastrzeżeniem art. 456 Ustawy z dnia 11.09.2019 r. Prawo zamówień publicznych, karę umowną z tytułu odstąpienia od Umowy przez **Wykonawcę** z przyczyn zależnych od **Zamawiającego** – w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego netto, określonego w § 7, ust. 2,
2. **Wykonawca** zapłaci **Zamawiającemu** kary umowne:
 - 1) z tytułu odstąpienia od Umowy przez **Zamawiającego** z przyczyn zależnych od **Wykonawcy** – w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego netto, określonego w § 7, ust. 2,
 - 2) za każdą nieuzasadnioną zwłokę w wykonaniu obowiązków umownych – w kwocie **100 złotych** (słownie sto złotych 00/100) za każdy dzień zwłoki,
 - 3) za oddelegowanie do wykonywania czynności wskazanych w § 1 ust. 1 osób niezatrudnionych na podstawie umowy o pracę bądź niewskazanych w wykazie, o którym mowa w § 1 ust. 8 – 1.000 zł za każdy stwierdzony przypadek (kara może być nakładana wielokrotnie wobec tej samej osoby, jeżeli **Zamawiający** podczas kolejnych kontroli stwierdzi, że nie jest ona zatrudniona na umowę o pracę),
 - 4) za nieprzedłożenie dokumentów, o których mowa w § 1 ust. 10 – 1.000 zł za każdy przypadek,
 - 5) za niewprowadzenie do umów z Podwykonawcami zapisów, o których mowa w § 1 ust. 11 – 1.000 zł za każdy przypadek,
3. **Zamawiający** zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego w przypadku wystąpienia szkody przewyższającej wysokość należnych kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
4. **Zamawiający** zastrzega sobie prawo do potrącenia naliczonych kar umownych z faktur wystawionych przez **Wykonawcę**, na co **Wykonawca** wyraża zgodę.
5. Maksymalna łączna wysokość kar umownych, jakich **Zamawiający** może dochodzić od **Wykonawcy**, nie może przekroczyć 20 % należnego wynagrodzenia umownego netto **Wykonawcy**.

Odstąpienie od Umowy

§ 9

1. **Zamawiający**, poza przypadkami wskazanymi w Kodeksie cywilnym i art. 456 Ustawy Prawo zamówień publicznych, może od Umowy odstąpić z przyczyn zależnych od **Wykonawcy**, w szczególności w przypadku:
 - 1) nieterminowego wykonania przez **Wykonawcę** obowiązków umownych w odniesieniu do trzech dowolnych budynków,
 - 2) stwierdzenia niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków umownych przez **Wykonawcę**,
 - 3) uzasadnionych skarg użytkowników lokali na jakość wykonywanych czynności i nieuzasadnioną uciążliwość wykonawstwa – w odniesieniu do trzech dowolnych budynków,
 - 4) wyrządzenia przez **Wykonawcę** szkody w mieniu **Zamawiającego** lub osób trzecich oraz narażenia zdrowia bądź życia ludzkiego w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków umownych,
 - 5) stwierdzenia przez **Zamawiającego** w toku wykonywania Umowy, iż **Wykonawca** jest w zwłoce z rozpoczęciem lub wykonaniem przedmiotu Umowy tak dalece, że nie jest prawdopodobne, aby zdołał

wykonać go w uzgodnionym terminie,

- 6) w terminie 1 miesiąca od dnia powzięcia informacji przez **Zamawiającego** o przyczynach uzasadniających to odstąpienie.
2. **Wykonawca** może od Umowy odstąpić z przyczyn zależnych od **Zamawiającego** w przypadku uniemożliwienia lub istotnego utrudnienia w wykonywaniu obowiązków umownych przez **Zamawiającego** w terminie jednego miesiąca od dnia powzięcia informacji przez **Wykonawcę** o przyczynach uzasadniających to odstąpienie.

Wypowiedzenie Umowy

§ 10

Każda ze Stron może wypowiedzieć Umowę w terminie przez siebie wskazanym:

1. **Zamawiający** – w przypadku zaistnienia okoliczności od **Zamawiającego** niezależnych, czyniących dlań Umowę bezprzedmiotową bądź okoliczności powodujących, że wykonanie Umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w dniu jej zawarcia.
2. **Wykonawca** – w przypadku co najmniej dwumiesięcznej zwłoki w zapłacie wynagrodzenia.

Postanowienia końcowe

§ 11

1. Umowę zawarto na czas oznaczony, tj.
2. Wszelkie spory, wynikające z Umowy, będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby zamawiającego.
3. Strony są zobowiązane do informowania się o wszelkich zmianach danych teleadresowych wymienionych w umowie. W przypadku braku zawiadomienia o zmianie danych pisma wysłane na dotychczasowe adresy uważa się skutecznie doręczone.
4. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
5. W sprawach nieuregulowanych w Umowie, mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, Prawa budowlanego wraz z przepisami wykonawczymi ustawą, Prawo zamówień publicznych oraz inne obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa.
6. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.
7. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla **Wykonawcy** i dwa dla **Zamawiającego**.

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY

.....

.....

.....
Kontrasynata Głównego Księgowego