

Nr sprawy TZ.250.169.2025.JR  
Zadanie nr 2.

**Projekt umowa nr ...../ ...../TZ.JR ...../TP**

zawarta w dniu złożenia ostatniego podpisu pomiędzy:

Gminą Miasta Gdańska z siedzibą w Gdańsku 80-803, ul. Nowe Ogrody 8/12, NIP 583-00-11-969  
reprezentowaną przez

Karolinę Pacholską – Dyrektora - Gdańskie Nieruchomości – Samorządowy Zakład Budżetowy z siedzibą:  
80-254 Gdańsk ul. Partyzantów 74

zwanym w dalszej treści umowy ZAMAWIAJĄCYM,

**a**

.....  
nazwa oferenta, REGON, NIP

z siedzibą : .....

reprezentowanym przez :

- ..... - .....

działając na podstawie .....

zwanym w dalszej treści umowy WYKONAWCĄ o następującym statusie podatnika VAT

1. Wykonawca na moment zawarcia umowy jest zarejestrowanym czynnym podatnikiem podatku VAT.
2. Wykonawca zobowiązuje się, że w przypadku wykreślenia go z rejestru podatników VAT czynnych, niezwłocznie zawiadomi o tym fakcie Zamawiającego/Zlecniodawcę i z tytułu realizowanych dostaw będzie wystawiał rachunki.
3. W przypadku naruszenia powyższego zobowiązania Wykonawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Zamawiającego kwoty stanowiącej równowartość podatku VAT, w stosunku do której Zamawiający utracił prawo do odliczenia, powiększonej o odsetki zapłacone do Urzędu Skarbowego.
4. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie przez Zamawiającego ww. kwoty z należnego mu wynagrodzenia.
5. Wykonawca zobowiązuje się w przypadku ponownego wpisania go do rejestru podatników VAT czynnych, niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie Zamawiającego, pod rygorem odpowiedzialności za szkody (utraczone korzyści) powstałe w wyniku zaniedbania tego obowiązku.
6. Oświadczenie Wykonawcy dotyczące jego statusu podatnika podatku VAT stanowi **załącznik nr 4 do umowy.\***

1. *Wykonawca na moment zawarcia umowy nie jest zarejestrowanym czynnym podatnikiem podatku VAT.*
2. *Wykonawca zobowiązuje się w przypadku wpisania go do rejestru podatników VAT czynnych niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie Zamawiającego, pod rygorem odpowiedzialności za szkody (utraczone korzyści) powstałe w wyniku zaniedbania tego obowiązku.*
3. *Wykonawca zobowiązuje się, że w przypadku wykreślenia go z rejestru podatników VAT czynnych, niezwłocznie zawiadomi o tym fakcie Zamawiającego i z tytułu realizowanych dostaw będzie wystawiał rachunki.*
4. *W przypadku naruszenia powyższego zobowiązania Wykonawca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Zamawiającego kwoty stanowiącej równowartość podatku VAT, w stosunku do której Zamawiający utracił prawo do odliczenia, powiększonej o odsetki zapłacone do Urzędu Skarbowego.*
5. *Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie przez Zamawiającego ww. kwoty z należnego mu wynagrodzenia.*
6. *Oświadczenie dotyczące jego statusu podatnika podatku VAT stanowi **załącznik nr 4 do umowy.\****

W wyniku przeprowadzonego przez Zamawiającego postępowania o udzielenie zamówienia na **wykonanie w latach 2026/2027 usługi w zakresie prac ogólnobudowlanych, konserwacyjnych, prowadzeniu drobnych napraw oraz usuwaniu awarii ogólnobudowlanych w sferze napraw elementów stolarskich w budynkach mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność gminy Gdańsk oraz w lokalach mieszkalnych i użytkowych będących własnością gminy Gdańsk, a usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych obejmujących Obszary Administracyjne nr 1, 2, 3 i 4 określonych w §3, w znajdujących się na terenach Obszarów Administracyjnych nr 1,2,3 i 4 w trybie przetargu nieograniczonego na podstawie art.132 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo Zamówień Publicznych (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1320 z późn. zm.)** - dalej PZP, została zawarta umowa o następującej treści:

## § 1 Słowniczek pojęć i terminów

Strony określają następujące definicje na potrzeby realizacji niniejszej umowy:

1. Karta Obsługi Interesanta (KOI) - zgłoszenie na formularzu, którego wzór znajduje się w załączniku nr 2 do niniejszej umowy określająca:

- imię, nazwisko tel. i adres osoby zgłaszającej,
- adres budynku,
- numer lokalu,
- rodzaj awarii i/lub zakres prac do wykonania,
- Tryb i Czas Wykonania Prac,

Zmiana wzoru KOI nie wymaga zmian umowy.

2. Zlecenie/zgłoszenie - przekazanie Wykonawcy w formie wskazanej w ust. 10 informacji o awarii, kontroli, naprawie lub konserwacji celem realizacji. Zlecenie może być przekazane w formie KOI. **Przekazywanie przez Zamawiającego zlecenia odbywa się w godzinach 7-15 w dni powszednie.**

3. Materiały - materiały niezbędne do realizacji zleceń m.in. poprzez ich wbudowanie, wymianę;
4. Usługi specjalistyczne – usługi wymagające użycia specjalistycznego sprzętu, lub zaawansowanych technologii, np. podnośnik samochodowy. Zaliczenie usług do usług specjalistycznych następować będzie pod warunkiem uzgodnienia z Zamawiającym;

5. Awaria - sytuacja, w której występuje nagle, nieprzewidziane zdarzenie, prowadzące do uszkodzenia elementów stolarskich, co może zagrażać bezpieczeństwu, zdrowiu i życiu użytkowników lub funkcjonowaniu budynku oraz może powodować znaczną szkodę w mieniu Zamawiającego lub/i Najemców.

6. Zabezpieczanie Awarii – wykonanie czynności zapobiegających skutkom awarii. W ramach Zabezpieczania Awarii należy także zabezpieczyć miejsce odcięcia wody, prądu lub gazu, jeżeli zachodzi niebezpieczeństwo nieuprawnionego uruchomienia niesprawnej instalacji, a w przypadkach koniecznych także powiadomienie odpowiednich służb np. pogotowia gazowego.

7. Usuwanie awarii - czynności następujące po zabezpieczeniu awarii, polegające na przywróceniu funkcjonalności danego elementu. W uzgodnieniu z Zamawiającym dopuszcza się częściowe przywrócenie funkcjonalności danego elementu. Czynności te są zlecane i realizowane w godzinach 7-15 w dni robocze; Dopuszcza się realizację w godzinach późniejszych pod warunkiem akceptacji przez Wykonawcę.

8. Rejestr awarii - rejestr zgłoszeń, w którym Wykonawca będzie zawierał wszelkie informacje dotyczące adresu, nr telefonu zgłaszającego, rodzaju awarii, sposobu jej usunięcia oraz zastosowanych materiałów oraz dokumentację zdjęciową. Rejestr Awarii jest prowadzony w formie umożliwiającej jego kontrolę przez Zamawiającego na każde wezwanie; Rejestr będzie stanowił podstawę rozliczenia.

9. Tryb i Termin Wykonania Prac – określony przez Zamawiającego w Zleceniu tryb realizacji zadania z przypisanym do niego czasem realizacji:

- a) tryb awaryjny: do 12 godzin, tryb będzie stosowany w przypadkach zagrożenie dla zdrowia lub życia, lub zagrożenia znaczną szkodą na mieniu.
- b) tryb pilny: do 3 dni,
- c) tryb normalny: do 7 dni,
- d) tryb z określeniem czasu trwania prac - termin wykonania prac ustalony w Wykonawcą i określony w zleceniu,
- e) tryb wg harmonogramu, ustalonego w porozumieniu z Wykonawcą i zaakceptowanego przez obie strony (dotyczy sytuacji kiedy Zamawiający przewiduje z wyprzedzeniem kolejne zlecenia do wykonania);

W szczególnie uzasadnionych przypadkach, po uzgodnieniu z Zamawiającym termin może zostać wydłużony.

10. Forma przekazywania Zleceń – Wykonawca ma obowiązek przyjmowania i rozliczania zleceń w aplikacji dostarczonej przez Zamawiającego.

W przypadku nie posiadania przez Zamawiającego ww. aplikacji lub jej awarii Strony dopuszczają przekazywanie zleceń:

- a) za pomocą e-mail'a .....,
- b) telefonicznie na numer telefonu +48 .....,
- c) za pomocą SMS'a (MMS-a) na numer telefonu +48 .....,

- d) za pomocą aplikacji posiadającej funkcjonalność składania zleceń przez taką aplikację w przypadku jej posiadania przez Wykonawcę i zaakceptowania jej przez Zamawiającego. Aplikacja musi umożliwiać Zamawiającemu sprawdzanie bieżącego statusu zlecenia, czasu pracy i rozliczenia zlecenia.
11. Zlecenie zakończone – zlecenie, którego realizacja została zakończona i potwierdzona przez Zamawiającego oraz mające status zakończonej w Rejestrze awarii wraz z pełną dokumentacją, o której mowa w ust. 8.

## § 2

### Przedmiot umowy

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca zobowiązuje się wykonywać w okresie obowiązywania umowy **usługi w zakresie prac ogólnobudowlanych, konserwacji, prowadzeniu drobnych napraw oraz usuwaniu awarii ogólnobudowlanych w sferze napraw elementów stolarskich w budynkach mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność gminy Gdańsk oraz w lokalach mieszkalnych i użytkowych będących własnością gminy Gdańsk, a usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych obejmujących Obszary Administracyjne nr 1, 2, 3 i 4 określonych w §3, w znajdujących się na terenach Obszarów Administracyjnych nr 1,2,3 i 4:**
- budynkach mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność gminy Gdańsk, w tym na częściach wspólnych budynków mieszkalnych (klatki schodowe, korytarze piwniczne, strychy, wózkarnie, suszarnie, pralnie i pomieszczenia schronowe),
  - budynkach użytkowych wolnostojących z uwzględnieniem garaży, komórek gospodarczych, w.c. wolnostojących,
  - lokalach mieszkalnych i użytkowych będących własnością gminy Gdańsk, a usytuowanych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
2. Wykaz adresowy budynków i nieruchomości Obszarów Administracyjnych 1, 2, 3, 4 stanowi załącznik nr 1 do umowy.

## § 3

### Szczegółowy wykaz prac

1. Szczegółowy wykaz prac stanowi „Formularz cenowy- zadanie 2” - załącznik nr 3,
2. Zamawiający przewiduje zlecenie Wykonawcy prac o zbliżonym charakterze do wymienionych w ust.1.

## § 4

### Obowiązki i prawa Zamawiającego

1. Zamawiający zobowiązany jest do:
- a) przekazania Wykonawcy zlecenia prac w jeden ze sposobów określonych w § 1 pkt. 1 i 2 i w formie określonej w § 1 pkt. 10 w ilości nie większej niż 3 dziennie i 70 miesięcznie.
  - b) przyjmowania od Wykonawcy wszelkich uwag i spostrzeżeń dotyczących przedmiotu niniejszej umowy,
  - c) uwiarygodnienia przedstawionych przez Wykonawcę identyfikatorów pracowników świadczących usługę usuwania awarii,
  - d) wyznaczenia pracowników Zamawiającego do kontaktu i weryfikacji sposobu realizacji umowy i powiadomienia o nich Wykonawcy w formie pisemnej. Zmiana wyznaczonego pracownika nie wymaga zmiany umowy.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo do:
- a) kontroli sposobu i jakości wykonywanych usług,
  - b) kontroli wykonania prac przez Wykonawcę do 21 dni od zgłoszenia ich zakończenia przez Wykonawcę;
  - c) zlecenia realizacji zgłoszenia innemu podmiotowi oraz refakturowania kosztów na Wykonawcę w przypadku niepodjęcia się realizacji zgłoszenia w terminie określonym trybem wskazanym przez Zamawiającego w zleceniu lub braku informacji od Wykonawcy dotyczących zlecenia w Rejestrze Awarii, jeśli Wykonawca nie uzasadni niemożności realizacji zlecenia nie później niż w ciągu 3 dni od zakończenia terminu
  - d) żądania, aby przed przystąpieniem do wykonania zamówienia Wykonawca, o ile są już znane, podał nazwy albo imiona i nazwiska oraz dane kontaktowe podwykonawców i osób do kontaktu z nimi;
  - e) żądania zwiększenia przez Wykonawcę ilości zatrudnionych osób do realizacji zamówienia w przypadku, gdy pojawiają się problemy z terminowością realizacji zleceń (tj. w przypadku gdy ilość niezrealizowanych lub opóźnionych w realizacji zleceń wyniesie więcej niż 3 w miesiącu).

- f) kontroli stanu zatrudnienia osób zatrudnionych przy realizacji zamówienia na podstawie stosunku pracy, a w szczególności do:
- wykonywania czynności kontrolnych wobec Wykonawcy odnośnie spełniania przez Wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie stosunku pracy osób wykonujących wskazane czynności w zakresie realizacji umowy tj. konserwacyjnych usług ogólnobudowlanych, jeżeli wykonanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy (Dz. U. z 2025 r. poz. 277 z późn. zm.), m.in. poprzez weryfikację osób na miejscu wykonywania prac.
  - żądania oświadczeń i dokumentów, w szczególności:
    - oświadczenie zatrudnionych osób,
    - oświadczenia wykonawcy lub podwykonawcy o zatrudnieniu osób na podstawie stosunku pracy,
    - poświadczoną za zgodność z oryginałem kopii umowy zatrudnionych osób, innych dokumentów zawierających informacje, w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie stosunku pracy, w szczególności imię i nazwisko zatrudnionych osób, datę zawarcia stosunku pracy, rodzaj stosunku pracy i zakres ich obowiązków.

## § 5

### Obowiązki i prawa Wykonawcy

1. Wykonawca ma prawo powierzać wykonanie części prac Podwykonawcom.
2. W przypadku powierzenia części zamówienia Podwykonawcom, Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia w ciągu 7 dni od podpisania umowy Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo.
3. Wykonawca, w czasie realizacji umowy, nie może zlecić wykonanie całości lub części określonych w umowie prac osobie trzeciej (podwykonawcy) **bez zgody Zamawiającego** wyrażonej na piśmie lub w formie dokumentowej. Części zamówienia powierzone podwykonawcom oraz nazwy podwykonawców:
  - a) .....

nazwa części zamówienia

nazwa podwykonawcy
4. Wykonawca zobowiązany jest:
  - a) przyjmować zlecenia dot. zabezpieczania i usuwania awarii przez całą dobę. Zlecenia te będą przekazywane przez pracowników Zamawiającego, a w godzinach 15.00-7.00 oraz w soboty, niedziele i święta także przez użytkowników nieruchomości wymienionych w zał. nr 1;
  - b) dojechać na miejsce Awarii niezwłocznie, nie później niż w ciągu 1 godziny od przekazania zlecenia;
  - c) usuwania awarii, wykonywanie napraw i zleceń zgodnie z Trybem i Terminem wskazanym w Karcie Obsługi Interesanta lub zleceniu;
  - d) realizacji konserwacji, zgodnie z następującymi zasadami:
    - w przypadku czynności okresowych - według harmonogramu podanego i/lub zaakceptowanego przez Zamawiającego,
    - w przypadku czynności pojedynczych lub dot. pojedynczych obiektów w terminie do 14 dni, o ile Zamawiający nie wskaże inaczej;
  - e) **Wykonawca ma prawo zakwestionować nadany przez Zamawiającego tryb realizacji Zlecenia, jeżeli w jego uzasadnionej opinii został o niewłaściwie określony w Zleceniu. W takim wypadku Zamawiający uwzględni zastrzeżenia Wykonawcy lub podtrzyma nadany przez siebie tryb po ponownym sprawdzeniu jego prawidłowości i odniesieniu się do argumentów Wykonawcy.**
  - f) rozpatrzenia żądania Zamawiającego, o którym mowa w §4 ust. 2d.
  - g) do wykonywania prac zgodnie ze sztuką, obowiązującymi przepisami i normami, warunkami technicznymi wykonania i odbioru prac oraz przy zachowaniu przepisów BHP i p.poż, Ochrony Środowiska i o odpadach, przy maksymalnym ograniczeniu uciążliwości prowadzenia prac dla użytkowników, przy dołożeniu należytej staranności;
  - h) zapewnić odpowiednią liczbę personelu o odpowiednich kwalifikacjach, do prawidłowego realizowania przedmiot umowy;
  - i) do wykonywania prac pod kierownictwem osób posiadających wymagane przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych oraz zatrudnienie przy realizacji usługi pracowników z odpowiednimi uprawnieniami i kwalifikacjami;
  - j) na bieżąco uzgadniać zakres i kolejność realizacji prac z wyznaczonymi pracownikami Działu TP;

- k) w przypadku prac, których całkowity koszt wykonania jest większy niż 5 tys. zł, Wykonawca przedstawi Zamawiającemu do akceptacji szczegółowy kosztorys realizacji zlecenia.
  - l) w przypadku zleceń przekazywanych bezpośrednio przez użytkowników lokali weryfikować je pod kątem ich zasadności i podziału obowiązków dotyczących utrzymania lokali i budynków świetle przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2025 r. poz. 1071 z późn. zm.) i powiadamiać użytkownika lokalu o odstąpieniu od realizacji niezasadnego zlecenia;
  - m) współpracować podczas usuwania awarii z służbami technicznymi dostawców mediów, takich jak: pogotowie ciepłownicze, gazowe, wod. - kan.;
  - n) na bieżąco prowadzić Rejestr Awarii tak aby Zamawiający miał dostęp do informacji na temat postępów usuwania awarii nie później niż w ciągu następnego dnia roboczego;
  - o) w przypadku stwierdzenia braku możliwości wykonania zlecenia – niezwłocznie poinformować Zamawiającego o uzasadnionej przyczynie niemożności wykonania prac za pomocą drogi elektronicznej (e-mail).;
  - p) po otrzymaniu zlecenia od Zamawiającego **w trybie innym niż awaryjny** skontaktować się telefonicznie z lokatorem w celu poinformowania go o wizycie, Jeżeli trzy próby kontaktu okażą się nieskuteczne, przed podjęciem wizyty należy poinformować Zamawiającego, wówczas Zamawiający zdecyduje o dalszym postępowaniu.
  - q) poinformować użytkownika lokalu oraz Zamawiającego o terminie, w jakim będzie usuwana awaria.
  - r) powiadomienie powinno nastąpić pierwszego następującego po zgłoszeniu awarii dnia roboczego,
  - s) zamieszczać raport o zakończonych pracach nie później niż w ciągu 2 dni od ich zakończeniu w aplikacji wskazanej w § 1 pkt.10. Raport obligatoryjnie musi zawierać informację dot. wykonanych prac oraz zdjęcia przedmiotu zlecenia przed realizacją i zdjęcia potwierdzające wykonanie prac. W przypadku braku aplikacji, Wykonawca ma obowiązek składania Zamawiającemu raportu zawierającego zdjęcia przedmiotu zlecenia przed realizacją oraz zdjęcia potwierdzające wykonanie prac;  
W ramach raportowania do faktury Wykonawca zobowiązany jest dołączyć zestawienie adresowe wykonanych prac z przypisanymi numerami KOI i podaniem rodzaju pracy (Zamawiający może zrezygnować z takiego zestawienia).
  - t) podania Zamawiającemu numeru telefonu i adresu email, na który będą zgłaszane awarie. Informację o adresie e-mail, numerze telefonu zgłoszeniowego i nazwie firmy Wykonawca wywiesi na klatkach schodowych nieruchomości wskazanych w zał. Nr 1, w terminie do 3 dni roboczych od dnia zawarcia umowy;
  - u) przygotowania identyfikatorów pracowników bezpośrednio świadczących usługę i przedstawienia ich w ciągu 14 dni od podpisania umowy i każdorazowo przy zmianie do uwiarygodnienia przez Zamawiającego,
  - v) zabezpieczenia wyraźnie oznakowanego samochodu wraz z kierowcą do obsługi transportowej,
5. Wykonawca ma obowiązek złożenia nie później niż w ciągu 7 dni od podpisania umowy, w przypadku każdej zmiany oraz na żądanie Zamawiającego, oświadczenia o zatrudnieniu na podstawie stosunku pracy (po podpisaniu Umowy i każdorazowo po zmianie) przez Wykonawcę lub podwykonawcę osób wykonujących czynności w zakresie realizacji przedmiotu zamówienia tj. konserwacyjnych usług ogólnobudowlanych, jeżeli wykonanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy (Dz. U. z 2025 r. poz. 277 z późn. zm.).
6. Oświadczenie to powinno zawierać w szczególności:
- dokładne określenie podmiotu składającego oświadczenie,
  - datę złożenia oświadczenia,
  - wskazanie, że wymagane przez Zamawiającego czynności wykonują osoby zatrudnione na podstawie stosunku pracy wraz ze wskazaniem liczby tych osób,
  - rodzaj stosunku pracy i wymiaru etatu,
  - podpis osoby uprawnionej do złożenia oświadczenia w imieniu wykonawcy lub podwykonawcy.
7. Niezbędne do wykonania przedmiotu umowy materiały i urządzenia zakupione przez Wykonawcę muszą posiadać dopuszczenie do obrotu i stosowania w budownictwie, posiadające odpowiednie aprobaty, certyfikaty i atesty upoważnionych instytucji (PZH, ITB, itp.) pozwalające na ich stosowanie. Transport materiałów na miejsce wykonania zamówienia oraz dostarczenie i eksploatacja maszyn i urządzeń niezbędnych do prawidłowego wykonania zamówienia obciążają Wykonawcę.

- a) dostarczyć nie później niż 14 dni po podpisaniu umowy wskazane w ust. 7 dokumenty wraz z oświadczeniem o stosowaniu wyłącznie wskazanych w tych dokumentach materiałów podczas trwania umowy. W przypadku zmiany tych materiałów Wykonawca zobowiązany jest ponownie dostarczyć dokumenty wskazane w ust. 7 dla każdego nowoużytego materiału nie później niż w ciągu 7 dni po dokonaniu odbioru robót, w których zostały one wykorzystane.
  - b) W momencie zakończenia terminu umowy wskazanego w § 6 Wykonawca wraz z ostatnią fakturą dostarczy wszelkie brakujące dokumenty wskazane w ust.7 oraz oświadczenie, iż wszystkie dokumenty wskazane w ust. 7 na użyte przez niego materiały zostały przekazane Zamawiającemu.
8. Posiadania w magazynie niezbędnych materiałów w celu szybkiego eliminowania powstałych zagrożeń, np.: taśmy ostrzegawcze, tablice informacyjne, słupki odgradzające, kłódki, materiały drewnopodobne i drewniane.
  9. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia we własnym zakresie wywozu i utylizacji odpadów powstałych w trakcie realizacji usług, zgodnie z przepisami ustawy o odpadach oraz udokumentowania tych czynności na żądanie Zamawiającego.
  10. Wykonawca zobowiązany jest do posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej na kwotę minimum 200 000,00 zł.
  11. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się ze wszystkimi warunkami i okolicznościami, które są niezbędne do wykonania przedmiotu umowy i nie wnosi żadnych uwag.
  12. Wykonawca jest zobowiązany do naprawienia szkody na koszt własny w przypadkach niewypełnienia lub nienależytego wypełnienia obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

## § 6

### Termin realizacji umowy

**Umowa obowiązuje od dnia podpisania umowy, jednak nie wcześniej niż od 01.02.2026 r. do dnia 31.05.2027 r. lub do wyczerpania środków.**

## § 7

### Wynagrodzenie

1. Podstawą obliczenia wynagrodzenia za przedmiot umowy określony w § 2 będą stawki netto za poszczególne rodzaje prac rozliczane z materiałem określone w załączniku nr 3 do umowy z zastrzeżeniem ust. 2 lit. b) niniejszego paragrafu.
2. Wynagrodzenie określone w ust. 1 obejmuje:
  - a) wykonywanie czynności opisanych w załączniku nr 3 lub prac o podobnym zakresie oraz wszystkie inne koszty niezbędne do realizacji tych prac, wraz z kosztami zastępstwa, w przypadku nieobecności któregoś z członków personelu i zapewnieniem narzędzi niezbędnych do świadczenia usług.
  - b) wykonywanie czynności takich jak: wizja lokalna, oględziny tj. nie wymagających wykonania napraw w godz. 7-15 – rozliczane godzinowo w wysokości ..... zł (słownie: ..... złotych ... /100) brutto za roboczogodzinę pracy.
3. Wynagrodzenie obejmuje odpowiednią liczbę pracowników o odpowiednich kwalifikacjach i uprawnieniach, która umożliwi terminową i zgodną z przepisami realizację zleceń.
4. Realizacja zakupu materiałów w przypadku prac wskazanych w Formularzu cenowym w pozycji 12 oraz wszelkich usług specjalistycznych niezbędnych w celu należytego wykonania usług będzie realizowana przez wykonawcę **z uwzględnieniem narzutu w wysokości do 2%**. Zamawiający pokryje udokumentowane faktycznie poniesione przez Wykonawcę koszty i wydatki na materiały (dotyczy pozycji 12 formularza cenowego) i usługi specjalistyczne na podstawie refaktury. Dopuszcza się realizację prac przez Wykonawcę z materiału powierzonego przez Zamawiającego.
5. Za wykonanie przedmiotu umowy strony ustalają wynagrodzenie maksymalne odpowiadające wartości szacunkowej zamówienia w wysokości brutto: ..... zł (słownie: ..... złotych 00/100 zł).
6. **Podatek VAT** naliczany będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami na dzień wystawienia zatwierdzonej faktury za wykonanie usług.
7. Z chwilą, gdy wynikające z sumy faktur miesięcznych, wynagrodzenie Wykonawcy osiągnie maksymalną wartość umowy określoną w § 7 ust. 5 umowa ulega zakończeniu przed upływem terminu określonego w § 6.

## § 8

### Rozliczenia i płatności

1. Rozliczenie za wykonane roboty będzie następowało w cyklach miesięcznych na podstawie przedłożonych przez Wykonawcę faktur wraz ze zbiorczym zestawieniem wykonanych prac, w tym: adresów na których były wykonywane, krótkim opisem wykonania i przedstawieniem podziału kosztów prac na poszczególne budynki.
2. Wykonawca dostarczy Zamawiającemu do 5 dnia następującego po miesiącu rozliczeniowym miesiąca zestawienie zrealizowanych i potwierdzonych przez Zamawiającego zleceń, pod warunkiem, że są one również zakończone w Rejestrze Awarii.
3. Zamawiający sprawdzi wskazane w ust. 2 rozliczenie w ciągu 5 dni roboczych. Jeżeli Zamawiający zaakceptuje przedłożone przez Wykonawcę rozliczenie, Wykonawca w ciągu 3 dni roboczych wystawi fakturę, jednak nie później niż do 20 dnia miesiąca.
4. Podstawę do rozliczenia usług specjalistycznych będą stanowiły następujące dokumenty:
  - a) raporty, o których mowa w § 5 ust. 4 lit. s ;
  - b) kopie faktur za usługi specjalistyczne.
5. **Fakturę za wykonane prace Wykonawca wystawi na nabywcę:**  
**Gmina Miasta Gdańska, ul. Nowe Ogrody 8/12, 80-803 Gdańsk, NIP 583-00-11-969.**
6. Płatnikiem faktury są: Gdańskie Nieruchomości – Samorządowy Zakład Budżetowy, ul. Partyzantów 74, 80-254 Gdańsk, NIP 957-08-44-969.
7. **Po wejściu w życie obowiązku korzystania z Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), faktury obowiązkowo należy wystawiać w następujący sposób:**

**Nabywca - Podmiot2 wg struktury dla e-faktur w KSeF:**

Gmina Miasta Gdańska  
ul. Nowe Ogrody 8/12  
80-803 Gdańsk  
NIP: 5830011969

**Odbiorca - Podmiot3 wg struktury dla e-faktur w KSeF:**

Gdańskie Nieruchomości  
ul. Partyzantów 74  
80-256 Gdańsk  
NIP: 9570844969

**W przypadku braku danych Odbiorcy "Podmiot3" brak będzie możliwości realizacji płatności faktury.**

8. Zapłata wynagrodzenia nastąpi po wykonaniu usługi na podstawie faktury na rachunek bankowy Wykonawcy nr ..... w ciągu 30 dni od daty doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej pod względem merytorycznym i formalno-rachunkowym faktury. Za dzień zapłaty Strony uznają dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.
9. Wykonawca oświadcza, iż jest to rachunek rozliczeniowy\*/imienny rachunek w SKOK\*/rachunek oszczędnościowy osobisty\* otwarty w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.
10. Wykonawca oświadcza, iż rachunek bankowy wskazany w niniejszej umowie figuruje na tzw. „białej liście podatników VAT.”
11. **Zamawiający będzie dokonywał płatności z wykorzystaniem mechanizmu podzielonej płatności, zgodnie z art. 108a- 108b ust. z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług w brzmieniu obowiązującym od 1 listopada 2019 r.**
12. W przypadku powierzenia przez Wykonawcę części prac podwykonawcom do faktury powinny być załączone oświadczenia podwykonawców, że ich wynagrodzenia zostały w całości zapłacone.
13. W przypadku powierzenia części zamówienia podwykonawcy zasady płatności odbywać się będą zgodnie z art. 465 ustawy Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.).
14. Istnieje możliwość składania przez wykonawcę elektronicznych faktur ustrukturyzowanych przez Platformę Elektronicznego Fakturowania (PEF), bezpośrednio na konto Zamawiającego 9570844969.

## § 9

### Waloryzacja wynagrodzenia

1. W okresie pierwszych 6 miesięcy obowiązywania umowy, Zamawiający nie przewiduje waloryzacji wynagrodzenia za przedmiot umowy, a Wykonawca jest zobowiązany do zachowania cen określonych w ofercie.
2. Za wynagrodzenie, wynagrodzenie umowne uznaje się wynagrodzenie za poszczególne rodzaje prac określone w par. 7 ust. 1 i 2.

3. Ustalone w § 7 ust. 5 maksymalne wynagrodzenie brutto obejmuje stawkę podatku VAT naliczoną wg przepisów, obowiązujących na dzień zawarcia umowy i może ulec zmianie w przypadku zmian wysokości stawki podatku VAT, wynikających z odrębnych przepisów prawa z uwzględnieniem ust.4.
4. Po upływie 6 miesięcy od dnia zawarcia Umowy wysokość wynagrodzenia podana w ofercie, może ulec zmianie (zmniejszeniu lub zwiększeniu) w przypadku zmiany:
  - a) 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,
  - b) zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne,
  - c) 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, o wysokość wpływu tych zmian.
5. Ciężar wykazania stopnia (zakresu) wpływu powyższych zmian, na powiększony koszt wykonania zamówienia, spoczywa na Wykonawcy.
6. Zmiana wysokości wynagrodzenia w przypadku zaistnienia przesłanek z ust. 4 lit. a-c obejmuje wyłącznie część wynagrodzenia należnego Wykonawcy po wejściu w życie zmian, o których mowa w ust. 4 a-c, w odniesieniu do której nastąpiła zmiana wysokości kosztów wykonania umowy przez Wykonawcę.
7. Wniosek o zmianę wynagrodzenia Wykonawca składa, pod rygorem nieważności w postaci pisemnej, w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie powyższych zmian, o których mowa w ust. 4 a-c. Wniosek złożony po okresie 30 dni od wprowadzonych zmian wymienionych powyżej Zamawiający może zwrócić Wykonawcy bez rozpatrzenia.
8. Wykonawca zobowiązany jest do udokumentowania okoliczności, iż zmiany, o których mowa w ust. 4 lit. a-c miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Wykonawcę oraz wysokości tych kosztów. Zamawiający jest uprawniony do żądania przedłożenia od Wykonawcy stosownych dokumentów, w tym dokumentów pracowniczych i płacowych, w celu weryfikacji stanowiska i twierdzeń Wykonawcy. W szczególności Zamawiający może zażądać od Wykonawcy poniższych dokumentów:
  - a) pisemne zestawienie wynagrodzeń (zarówno przed jak i po zmianie) pracowników wykonujących czynności w ramach realizacji pozostałej do wykonania w momencie wejścia w życie zmiany, części przedmiotu umowy, wraz z określeniem zakresu (części etatu), w jakim wykonują oni prace związane bezpośrednio z realizacją przedmiotu umowy oraz części wynagrodzenia odpowiadającej temu zakresowi – w przypadku zmiany o której mowa w ust. 4 lit. a,
  - b) pisemne zestawienie wynagrodzeń (zarówno przed jak i po zmianie) pracowników wykonujących czynności w ramach realizacji pozostałej do wykonania w momencie wejścia w życie zmiany, części przedmiotu umowy, wraz z kosztami składek uiszczanych do ZUS/ KRUS w części finansowanej przez Wykonawcę, z określeniem zakresu (części etatu) w jakim wykonują oni prace związane bezpośrednio z realizacją przedmiotu umowy oraz części wynagrodzenia odpowiadającej temu zakresowi – w przypadku zmiany o której mowa w ust. 4 lit. b.
  - c) dokumenty potwierdzające: liczbę pracowników, którzy przystąpili do PPK, zatrudnionych w dacie wejścia w życie zmiany zasad gromadzenia i wysokości wpłat do PPK w ramach realizacji przedmiotu niniejszej Umowy oraz przewidzianych do wykonywania czynności w ramach przedmiotu Umowy do czasu jej zakończenia wraz z pisemnym zestawieniem określającym zakres (część etatu) w jakim wykonują oni prace związane bezpośrednio z realizacją przedmiotu Umowy oraz część wynagrodzenia odpowiadającej temu zakresowi (zarówno przed jak i po zmianie), wysokość kosztów ponoszonych przez Wykonawcę jako pracodawcę przed i po ww. zmianie z tytułu obowiązkowych składek na PPK za ww. pracowników w części dotyczącej bezpośrednio realizacji przedmiotu Umowy – w przypadku zmiany o której mowa w ust 4 lit. c).
9. Jeżeli powyższe dokumenty nie zostaną złożone wraz z wnioskiem to Wykonawca jest obowiązany do przedłożenia żądanych dokumentów w terminie 7 dni od dnia pisemnego wezwania przez Zamawiającego pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania. Dokumenty nie mogą zawierać danych osobowych pracowników, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych, tj. w szczególności adresów, nr PESEL pracowników. Zamawiający zastrzega sobie prawo żądania od Wykonawcy przedłożenia dodatkowych wyjaśnień lub dokumentów, jeśli określone w ust. 8 okażą się niewystarczające dla oceny wniosku Wykonawcy.



10. W terminie 30 dni od dnia przekazania kompletnego wniosku, Zamawiający przekaze Wykonawcy informację o zakresie, w jakim zatwierdza wniosek oraz wskaże kwotę, o którą wynagrodzenie należne Wykonawcy powinno ulec zmianie, albo informację o niezatwierdzeniu wniosku wraz z uzasadnieniem. Negatywne rozpoznanie wniosku nie stanowi dla Wykonawcy przesłanki do odstąpienia od umowy.
11. W przypadku zatwierdzenia wniosku Zamawiający przygotowuje w terminie 30 dni projekt aneksu do umowy zmieniającego wysokość wynagrodzenia umownego Wykonawcy. Zmiana wysokości wynagrodzenia umownego nastąpi aneksem do umowy.
12. Waloryzacja przysługuje Wykonawcy raz na 6 miesięcy począwszy od daty zawarcia niniejszej Umowy. Dokumenty przedstawione przez Wykonawcę w przypadku zaakceptowania wniosku przez Zamawiającego podlegają załączeniu do umowy.
13. W przypadku zmniejszenia wysokości stawek i wskaźników, o których mowa w art. 436 pkt 4 lit. b) ustawy PZP, powyższe zapisy stosuje się odpowiednio, przy czym nie jest wymagany wniosek Wykonawcy. Na żądanie Zamawiającego Wykonawca jest zobowiązany przedstawić stosowne dokumenty, o których mowa w ust. 8, w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego w formie dokumentowej lub postaci elektronicznej.
14. W razie zamówień realizowanych wspólnie przez kilku Wykonawców postanowienia umowy odnośnie waloryzacji wynagrodzenia stosuje się odpowiednio do Wykonawców wspólnie realizujących zamówienie.
15. Zmiana wynagrodzenia umownego, polegająca na jego zmniejszeniu lub zwiększeniu, wymaga sporządzenia aneksu do niniejszej umowy.
16. W przypadku obowiązku zapłaty kary umownej z jakiegokolwiek tytułu wskazanego w umowie, Zamawiającemu przysługuje prawo potrącenia umownego należności z tego tytułu choćby jeszcze niewymagalnej do pełnej wysokości zwaloryzowanego wynagrodzenia Wykonawcy, niezależnie od prawa potrącenia wynikającego z art. 498 Kodeksu Cywilnego.
17. Waloryzacja wynagrodzenia umownego w przypadku zmiany cen materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia, zgodnie z art. 439 ust. 1-4 ustawy Pzp, jest możliwa według następujących zasad:
  - a) Sposób ustalenia zmiany wynagrodzenia: wynagrodzenie może ulec zmianie w razie zmiany cen produkcji budowlano-montażowej w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w porównaniu z tym wskaźnikiem z miesiąca złożenia wniosku o waloryzację i miesiąca składania oferty o wartość nie mniejszą niż określona w ust 17 lit. b
  - b) Poziom zmiany cen produkcji budowlano-montażowej uprawniający do żądania zmiany wynagrodzenia: zmiana wskaźnika, o którym mowa w ust. 17 lit. a jest większa niż 5 %,
  - c) Wniosek o zmianę może dotyczyć wyłącznie wynagrodzenia za zakres Przedmiotu Umowy niezrealizowany przez Wykonawcę przed dniem złożenia wniosku,
  - d) Wartość zmiany (WZ) określa się na podstawie wzoru:  $WZ = W \times F[\%]$ , przy czym:  
W – wynagrodzenie netto za zakres Przedmiotu Umowy, o którym mowa w ust. 17 ppkt.c,  
F – wartości zmiany cen produkcji budowlano-montażowej wynikających z komunikatów prezesa GUS, o których mowa w ust. 17 ppkt. a i b – za dany okres,
  - e) Obliczoną w sposób określony w ust. 17 ppkt. d wartość należy w 50% dodać proporcjonalnie do pozostałej wartości umowy, o której mowa w ust. 17 ppkt. c, co oznacza, że podział ryzyka jest po 50% dla każdej ze stron umowy,
  - f) Wartość zmiany należy powiększyć o należny podatek VAT,
  - g) Początkowy termin ustalenia zmiany wynagrodzenia: pierwsza waloryzacja może być procedowana na wniosek Wykonawcy złożony po 6 miesiącach od dnia zawarcia umowy w odniesieniu do wskaźników obowiązujących w miesiącu zawarcia umowy. Kolejne waloryzacje mogą odbywać się co 6 miesięcy od miesiąca dnia poprzedniej waloryzacji, względem wskaźników z miesiąca ostatniej waloryzacji,
  - h) Zamawiający nie przewiduje waloryzacji wynagrodzenia za prace wykonane w okresie pierwszych 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy. Waloryzacji podlegać będzie wynagrodzenie należne Wykonawcy po upływie ww. okresu. Wykonawca uprawniony jest do złożenia wniosku o waloryzację od 6 miesiąca, licząc od dnia zawarcia umowy,
  - i) Sposób określenia wpływu zmiany cen materiałów lub kosztów na koszt wykonania zamówienia: Wykonawca zobowiązany jest uzasadnić wniosek o waloryzację wskazując w jaki sposób zmiana cen materiałów lub kosztów wpłynie na koszt wykonania Przedmiotu umowy, przedkładając wycenę wartości realizacji zamówienia prac z wyszczególnieniem zmian wartości cen za poszczególne elementy usług,
  - j) Termin na rozpatrzenie wniosku przez Zamawiającego wynosi 30 dni od dnia wpływu kompletnego wniosku. Na żądanie Zamawiającego Wykonawca jest zobowiązany przedstawić stosowne dokumenty, o których mowa w ust. 17 lit. i, w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego na piśmie pod rygorem nieważności,
  - k) W razie uwzględnienia wniosku Wykonawcy, Zamawiający zwaloryzuje wynagrodzenie umowne.

- l) W przypadku uwzględnienia wniosku o dokonanie waloryzacji, zostanie zawarty stosowny aneks zwiększający wynagrodzenie Wykonawcy o zwaloryzowaną kwotę,
  - m) Waloryzacji podlegać będzie wyłącznie wynagrodzenie za część prac niewykonanych w miesiącu złożenia wniosku o waloryzację.
  - n) Waloryzacja odbywa się w okresach 6-miesięcznych. W przypadku zawarcia umowy po 180 dniach od dnia upływu terminu składania ofert, początkowym terminem ustalenia zmiany wynagrodzenia jest dzień otwarcia ofert. W takim wypadku pierwsza waloryzacja może odbyć się po upływie 180 dni od dnia otwarcia ofert,
  - o) Łączna maksymalna wartość brutto zmiany wynagrodzenia z tytułu wszystkich waloryzacji, o których mowa w niniejszym paragrafie nie będzie przekraczać 10% cen i stawek wynikających z oferty Wykonawcy będącej podstawą zawarcia niniejszej Umowy,
  - p) Przez zmianę cen materiałów lub kosztów rozumie się wzrost cen lub kosztów, jak i ich obniżenie, względem ceny lub kosztu przyjętych w celu ustalenia wynagrodzenia wykonawcy zawartego w ofercie,
  - q) Zamawiający zastrzega prawo do zwaloryzowania wynagrodzenia umownego w przypadku obniżenia cen, w oparciu o poziom zmian cen materiałów lub kosztów wskazany w pkt a, na zasadach wskazanych powyżej.
18. W przypadku dokonania zmiany wynagrodzenia Wykonawcy określonego w par. 7 ust. 1 i 2 zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu, na podstawie art. 439 ust. 5 ustawy pzp, Wykonawca zobowiązany jest do zmiany wynagrodzenia przysługującego Podwykonawcy, z którym zawarł umowę, w zakresie odpowiadającym zmianom cen materiałów lub kosztów dotyczącym zobowiązania Podwykonawcy.
19. W przypadku dokonania zmiany wynagrodzenia Wykonawcy określonego w par. 7 ust. 1 i 2 zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu, Wykonawca:
- a) w terminie 14 dni od dnia zawarcia Aneksu wprowadzającego ww. zmianę wynagrodzenia – przedłoży Zamawiającemu oświadczenie zawierające wykaz podwykonawców, których umowy spełniają warunki określone w niniejszym paragrafie wraz z wartościami zmiany wynagrodzeń Podwykonawców oraz wskazaniem terminów zapłaty kwot zmiany wynagrodzenia Podwykonawców,
  - b) w terminie 7 dni od dnia zapłaty przekaze Zamawiającemu oświadczenie o uregulowaniu wynagrodzenia Podwykonawcy z tytułu zmiany wynagrodzenia, o której mowa w niniejszym paragrafie.

## § 10

### Przedstawiciele stron

- 1. Przedstawicielami Zamawiającego do prowadzenia spraw wynikających z niniejszej umowy będzie Pani Agata Kozłowska i Pan Zbigniew Miaskowski lub inne wyznaczone przez Zamawiającego osoby w formie pisemnej lub dokumentowej.
- 2. **Przedstawicielem Wykonawcy będzie .....**
- 3. Zmiana przedstawicieli stron wyznaczonych do kontaktu następuje w formie pisemnej i nie stanowi zmiany umowy.

## § 11

### Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

- 1. Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 3% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 7 ust. 5 umowy, tj. .... **zł** (słownie: ..... złotych .../100 ).
- 2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostanie wniesione w **formie .....** najpóźniej w dniu zawarcia umowy.
- 3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy będzie zwracane przez Zamawiającego w następujący sposób:
  - 70 % wartości zabezpieczenia zostanie zwrócone w terminie 30 dni od dnia zakończenia umowy i przyjęcia prac w ramach niej wykonanych przez Zamawiającego,
  - 30 % wartości zabezpieczenia zostanie zwrócone w terminie 15 dni po upływie terminu gwarancji na ostatnie wykonane w ramach umowy prace, oraz komisyjnym stwierdzeniu usunięcia ujawnionych w tym okresie wad i usterek.
- 4. Zamawiający zwraca zabezpieczenie należytego wykonania umowy wniesione w:
  - pieniądzu wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego na którym było ono przechowywane pomniejszone o koszt prowadzenia rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek Wykonawcy.
  - innej formie niż pieniądzu, poprzez złożenie gwarantowi lub poręczycielowi oświadczenia o zwolnieniu z zabezpieczenia (dokument złożony w postaci elektronicznej).

## § 12

### Kontrola i odbiór prac

1. Zamawiający ma prawo kontroli wykonanych usług w ciągu 14 dni roboczych od dnia zgłoszenia ich zakończenia przez Wykonawcę oraz uznania ich za zakończone w Rejestrze Awarii., uwzględniając również usługi specjalistyczne i dodatkowe, z wyłączeniem prac, o których mowa w ust. 2.
2. W przypadku wystąpienia prac ulegających zakryciu Wykonawca zgłosi prace celem ich odbioru przed zakryciem. Zamawiający dokona odbioru prac w terminie do 3 dni od dnia ich zgłoszenia przez Wykonawcę.
3. Jeżeli Zamawiający stwierdzi, że prace nie zostały zakończone, to może wyznaczyć dodatkowy termin odbioru.
4. Protokół odbioru powinien zawierać co najmniej:
  - a) datę sporządzenia protokołu,
  - b) wymienienie wad i usterek,
  - c) terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad i usterek,
  - d) decyzje Zamawiającego co do przyjęcia prac,
  - e) wykaz osób uczestniczących w odbiorze wraz z ich podpisami.
5. Jeżeli w toku czynności odbiorowych zostaną stwierdzone:
  - a) wady i usterki nadające się do usunięcia, a nie wykluczające prawidłowego użytkowania nieruchomości, Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia wad i usterek w terminie ustalonym przez Zamawiającego i ponownego zgłoszenia przedmiotu umowy do odbioru,
  - b) wady i usterki nie nadające się do usunięcia, a nie wykluczające użytkowania przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, to Zamawiający zastrzega sobie prawo obniżenia wynagrodzenia umownego odpowiednio do utraconej wartości użytkowej, estetycznej i technicznej. Powyższe nie powoduje utraty uprawnień do naprawy wad i usterek, które wystąpiły w okresie gwarancji,
  - c) wady nie nadające się do usunięcia i uniemożliwiające, w myśl przepisów budowlanych użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, to Zamawiający odstąpi od czynności odbioru przedmiotu umowy i zażąda wykonania przedmiotu umowy ponownie. Wykonawca zobowiązany jest do spełnienia tego żądania pod rygorem odmowy przez Zamawiającego dokonania odbioru przedmiotu umowy i zapłaty wynagrodzenia umownego.
6. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad w ciągu 3 dni od ich usunięcia. Usunięcie wad powinno być stwierdzone protokolarnie nie później niż w ciągu 7 dni od otrzymania zawiadomienia o ich usunięciu.

## § 13

### Gwarancja

1. Na podstawie niniejszej umowy Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na wykonane prace będące przedmiotem umowy na **okres ..... miesięcy od dnia ich wykonania.**
2. O wykryciu wady w okresie gwarancji, Zamawiający zobowiązany jest zawiadomić na piśmie Wykonawcę nie później niż w terminie 14 dni od daty jej ujawnienia, przesyłając Wykonawcy protokół określający wadę, jej istotność i termin usunięcia, chyba, że strony ustalą inny termin.
3. Wykonawca jest zobowiązany wydać Zamawiającemu dokumenty gwarancyjne materiałów, jeśli takich udzielił producent, nie później niż w dniu złożenia ostatniej faktury.
4. Niezależnie od powyższego Wykonawca, w przypadku udzielenia lub posiadania gwarancji na daną rzecz, zobowiązuje się przenieść na rzecz Zamawiającego wszelkie uprawnienia z tytułu gwarancji. Zamawiający jest uprawniony do korzystania z uprawnień z rękojmi i/lub gwarancji, według własnego wyboru.
5. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji i rękojmi także po okresie określonym w ust. 1, jeżeli zgłosił wadę przed upływem tego okresu.
6. Okres gwarancji ulega odpowiednio przedłużeniu o czas napraw gwarancyjnych.
7. Okres rękojmi i gwarancji rozpoczyna się z dniem złożenia faktury, która dotyczy danego adresu.
8. Wykonawca zobowiązany jest do przystąpienia do usuwania wady lub usterki niezwłocznie, nie później jednak niż w wyznaczonym terminie. W terminie tym Wykonawca dokona naprawy oraz usunie wszelkie skutki wystąpienia wady lub usterki, w szczególności wszelkie uszkodzenia lub zanieczyszczenia infrastruktury lub innego majątku pozostającego w dyspozycji Zamawiającego lub osoby trzeciej, którego dotyczy gwarancja.
9. Jeżeli Wykonawca nie przystąpi do usunięcia wad w terminie 14 dni od daty zgłoszenia wad przez Zamawiającego, to Zamawiający może zlecić usunięcie ich stronie trzeciej na koszt Wykonawcy, bez konieczności uzyskiwania upoważnienia sądu do wykonania zastępczego.

W tym przypadku koszty usuwania wad będą pokrywane w pierwszej kolejności z niewypłaconego jeszcze wynagrodzenia Wykonawcy, a następnie z zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

10. Jeżeli termin usunięcia wad jest niewystarczający, Wykonawca może zwrócić się do Zamawiającego pisemnie, o wyrażenie zgody na przesunięcie terminu usunięcia wad z podaniem uzasadnienia.
11. Istnienie wady strony potwierdzą protokolarnie, uzgadniając sposób i termin usunięcia wady.
12. Wady ujawnione w okresie objętym gwarancją, będą usuwane przez Wykonawcę na jego koszt, o ile nie powstały z winy Zamawiającego.
13. W przypadku nie usunięcia wad przez Wykonawcę w uzgodnionym terminie, Zamawiający po uprzednim zawiadomieniu Wykonawcy, zleci ich usunięcie osobie trzeciej, na koszt i ryzyko Wykonawcy.

## **§ 14**

### **Kary umowne**

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu następujące kary umowne:
  - 1) za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, bądź rozwiązania umowy z jego winy w wysokości 20 % sumy wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 7 ust. 5 umowy,
  - 2) z tytułu zwłoki w wykonaniu prac w wysokości 0,05 % wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust. 5 umowy za każdy dzień zwłoki, liczonego od dnia wyznaczonego w każdorazowym zleceniu na wykonanie roboty do dnia faktycznego wykonania prac lub odbioru prac bez usterek i wad,
  - 3) z tytułu nieusunięcia usterek i wad w wyznaczonym terminie w wysokości 0,05 % wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 7 ust. 5 umowy za każdy dzień zwłoki,
  - 4) z tytułu nieusunięcia usterek i wad w okresie gwarancji w wyznaczonym terminie w wysokości 0,05 % wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 7 ust. 5 umowy za każdy dzień zwłoki.
  - 5) z tytułu przekroczenia określonego w § 5 ust. 4 lit. b umowy czasu dojazdu na miejsce awarii, zostaną naliczone kary umowne w wysokości 50% od wartości określonej za 1 roboczogodzinę za każdą 1 godz. przekroczenia czasu;
  - 6) z tytułu nieprowadzenia Rejestru Awarii lub nieprzekazania Zamawiającemu w terminie informacji wskazanych w § 5 ust. 4 lit. o,q,s,t– zostaną naliczone kary umowne w wysokości odpowiadającej 1 roboczogodzinie za każdy 1 dzień zwłoki;
  - 7) Z tytułu nieprzedłożenia Zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo zgodnie z § 5 ust. 2 Wykonawca zapłaci karę w wysokości 0,05 % wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 7 ust. 5 umowy za każdy dzień zwłoki.
  - 8) Z tytułu niepoinformowania Zamawiającego o zleceniu części realizacji zadania Podwykonawcy w wysokości 3% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 7 ust. 5
  - 9) w przypadku niezatrudnienia przy realizacji zamówienia osób na podstawie stosunku pracy, wykonawca będzie zobowiązany do zapłacenia zamawiającemu kary umownej w wysokości iloczynu kwoty najniższego wynagrodzenia wraz z należnymi składkami na ubezpieczenie społeczne oraz liczby miesięcy lub odpowiedniej części miesiąca w okresie realizacji danych czynności - za każdego niezatrudnionego.
    - Zatrudnienie osób przez niepełny okres wykonywania wymaganych prac (czynności) będzie traktowane, jako niespełnienie wymaganych warunków realizacji zamówienia.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy następującą karę umowną z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 7 ust. 5, za wyjątkiem wystąpienia sytuacji unormowanej w art. 456 ust. 1 PZP.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania uzupełniającego obejmującego poniesione szkody i straty, a przewyższającego wysokość naliczonych kar umownych.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo potrącenia kar umownych z faktur Wykonawcy, zabezpieczenia należytego wykonania umowy lub ich dochodzenia ich na zasadach ogólnych.
5. Łączna wysokość naliczonych Wykonawcy kar umownych nie może przekraczać 30 % wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 7 ust. 5.

## **§ 15**

### **Wypowiedzenie umowy i odstąpienie od umowy**

1. Oprócz przypadków określonych w księdze trzeciej, tytuł XV Kodeksu Cywilnego, Zamawiający może odstąpić od umowy w następujących przypadkach:
  - 1) powzięcia wiadomości o zaistnieniu 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,

- 2) wielokrotnego dokonywania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy lub konieczności dokonania bezpośrednich zapłat na sumę większą niż 5% wartości umowy,
- 3) stwierdzenia niewykonywania lub nienależytego wykonywania przedmiotu umowy przez Wykonawcę. Odstąpienie od umowy będzie poprzedzone bezskutecznym wezwaniem do usunięcia naruszeń wraz z wyznaczeniem terminu nie krótszego niż 3 dni robocze.
- 4) dokonania zmiany umowy z naruszeniem art. 454 i art. 455 ustawy Pzp,
- 5) wykonawca w chwili zawarcia umowy podlegał wykluczeniu na podstawie art. 108 ustawy Pzp.
2. Odstąpienie od umowy musi nastąpić w formie pisemnej z podaniem uzasadnienia.
3. Odstąpienie od umowy może nastąpić w terminie do 30 dni od powzięcia wiadomości o okolicznościach określonych w ust. 1.
4. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.
5. W przypadkach odstąpienia od umowy, o którym mowa w ust. 1 pkt 1); lub rozwiązania umowy za porozumieniem stron, Wykonawca ma prawo żądać wynagrodzenia należnego za zakres prac wykonanych do dnia odstąpienia lub rozwiązania umowy.
6. W przypadku Zamawiający może wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym:
  - a) w przypadku określonym w ust. 1 pkt 1);
  - b) w sytuacji powtarzania się przypadków niezatrudniania przy realizacji wymaganych prac (czynności) osób na podstawie stosunku pracy w ilości koniecznej do ich realizacji, przez co najmniej dwa miesiące.
7. Zamawiający może rozwiązać umowę w przypadku rażącego naruszenia przez Wykonawcę jej postanowień bez ponoszenia skutków prawnych.

## **§ 16**

### **Zmiany w umowie**

1. Zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga zgody obu stron wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
2. Zakazuje się zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru wykonawcy, z wyłączeniem zakresu zmian określonych w niniejszym paragrafie.
3. Zmiany w umowie mogą nastąpić, jeżeli:
  - a) Wykonawcę, któremu Zamawiający udzielił zamówienia, ma zastąpić nowy Wykonawca:
    - w wyniku sukcesji, wstępując w prawa i obowiązki wykonawcy, w następstwie przejęcia, połączenia, podziału, przekształcenia, upadłości, restrukturyzacji, dziedziczenia lub nabycia dotychczasowego wykonawcy lub jego przedsiębiorstwa, o ile nowy wykonawca spełnia warunki udziału w postępowaniu, nie zachodzą wobec niego podstawy wykluczenia oraz nie pociąga to za sobą innych istotnych zmian umowy, a także nie ma na celu uniknięcia stosowania przepisów ustawy,
    - w wyniku przejęcia przez zamawiającego zobowiązań wykonawcy względem jego podwykonawców, w przypadku, o którym mowa w art. 465 ust. 1 ustawy Pzp;
  - b) zmiany, niezależnie od ich wartości, nie są istotne w rozumieniu ust. 4,
  - c) Zamawiający ma prawo podwyższenia wartości umowy określonej w § 7 ust. 5 o 10 % jej wartości:
    - zmiana wartości umowy może nastąpić po wyczerpaniu środków przewidzianych umową przed umownym terminem jej zakończenia i konieczności realizowania kolejnych usług określonych w § 1.
    - zmiana umowy może nastąpić w przypadku posiadania dodatkowych środków finansowych zabezpieczonych na dalszą realizację umowy,
  - d) zmianie może ulec termin realizacji umowy określony w §6 w przypadku nie wykorzystania środków określonych w par. 7 ust. 5.
  - e) Zmianie może ulec Wykaz adresowy budynków, gdzie wykonywane będą roboty konserwacyjne, określonych w załączniku nr 1 do umowy – „Wykaz adresowy budynków”, gdy:
    - zostaną przekazane obiekty w zarząd lub administrowanie innemu Zarządcy,
    - zostaną przejęte w zarząd lub administrowanie nowe obiekty.
  - f) Zmianie może ulec podwykonawca lub może nastąpić rezygnacja z podwykonawcy, na którego zasoby Wykonawca powołał się na zasadach określonych w art. 118 ust. 1 PZP w przypadku, gdy proponowany inny podwykonawca (lub Wykonawca samodzielnie) spełni dany warunek udziału w postępowaniu w stopniu nie mniejszym niż wymagany w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia.
  - g) Realizacja umowy przez podwykonawców (zawarcie umów o podwykonawstwo) na etapie jej realizacji, może nastąpić w przypadku braku zadeklarowania realizacji zamówienia przy pomocy podwykonawców na etapie składania ofert, jeżeli w stosunku do części zamówienia, na którą ma być zawarta umowa o podwykonawstwo nie została wyłączona dopuszczalność podwykonawstwa.

4. Zmianę postanowień zawartych w umowie uznaje się za istotną, jeżeli:
  - a) wprowadza warunki, które, gdyby były postawione w postępowaniu o udzielenie zamówienia, to w tym postępowaniu wzięliby lub mogliby wziąć udział inni Wykonawcy lub przyjęte zostałyby oferty innej treści,
  - b) narusza równowagę ekonomiczną umowy na korzyść Wykonawcy w sposób nieprzewidziany w pierwotnej umowie,
  - c) w sposób znaczny rozszerza lub zmniejsza zakres świadczeń i zobowiązań wynikających z umowy,
  - d) polega na zastąpieniu Wykonawcy, któremu Zamawiający udzielił zamówienia, nowym Wykonawcą, w przypadkach innych niż wskazane w ust. 3 pkt a.
5. Zmiana umowy dokonana z naruszeniem zapisów ust. od 1 do 4 jest nieważna.
6. Wykonawca, jeśli uważa się za uprawnionego do wystąpienia z żądaniem zmiany Umowy w związku z wystąpieniem okoliczności, o których mowa powyżej, zobowiązany jest złożyć pisemny wniosek o zmianę umowy. Wniosek Wykonawcy, o którym mowa wyżej winien zawierać przywołanie podstawy prawnej żądania Wykonawcy z przywołaniem właściwych postanowień Umowy i/lub przepisów PZP oraz zawierać uzasadnienie wniosku w oparciu o te podstawy. We wniosku Wykonawca winien precyzyjnie określić, w jakim zakresie domaga się zmiany Umowy, przedstawiając w tym zakresie stosowne kalkulacje i obliczenia, jeśli ich wykonanie jest niezbędne do należytej oceny wniosku o zmianę Umowy przez Zamawiającego.
7. Z wnioskiem o zmianę Umowy może również wystąpić Zamawiający.

## § 17

### Postanowienia końcowe

1. Strony ustalają, że w sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie przepisy PZP, Kodeksu cywilnego i Prawa Budowlanego.
2. Wszelkie zmiany do niniejszej umowy będą wprowadzane w formie pisemnej (aneks).
3. Strony umowy zobowiązują się do niezwłocznego, pisemnego powiadomienia o każdej zmianie siedzib lub nazw firm, osób reprezentujących, numerów telefonów, konta bankowego itp.
4. W przypadku niezrealizowania zobowiązania wskazanego w ust. 1, pisma dostarczone pod adres wskazany w niniejszej umowie uważa się za dostarczone.
5. Wykonawca nie może bez zgody Zamawiającego przenieść całości lub części wierzytelności z niniejszej umowy na osoby trzecie.
6. Ewentualne spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
7. Umowę sporządzono w postaci elektronicznej z użyciem kwalifikowanych podpisów elektronicznych.

Zamawiając

Wykonawca

.....

.....

#### Załączniki:

1. Wykaz adresowy budynków Obszar Administracyjny nr 1, 2, 3 i 4 – załącznik nr 1.
2. Wzór KOI – załącznik nr 2.
3. „Formularz cenowy - zadanie 2” zawierający szczegółowy wykaz prac – załącznik nr 3.
4. Oświadczenie dotyczące podatnika VAT dla osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą – załącznik nr 4.
5. Oświadczenie dotyczące podatnika VAT dla osoby prawnej prowadzącej działalność gospodarczą – załącznik nr 4

Dotyczy osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą.

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że jako osoba prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą:

.....  
NIP .....

REGON.....

jestem/nie jestem\* zarejestrowanym czynnym podatnikiem podatku VAT.

Jednocześnie oświadczam, że nie zawiesiłem/łam\* i nie zaprzestałem/łam\* wykonywania działalności gospodarczej oraz zobowiązuję się do niezwłocznego pisemnego powiadomienia o zmianach powyższego statusu.

.....dnia.....

.....

\*niepotrzebne skreślić

Dotyczy osób prawnych prowadzących działalność gospodarczą.

OŚWIADCZENIE

Jako osoba/y\* upoważniona/e\* do reprezentowania spółki:

.....  
NIP .....

REGON.....

Oświadczam/my\*, że Spółka jest/nie jest\* zarejestrowanym czynnym podatnikiem podatku VAT.

Jednocześnie oświadczam, że Spółka nie zawiesiła i nie zaprzestała wykonywania działalności gospodarczej oraz zobowiązuję się do niezwłocznego pisemnego powiadomienia o zmianach powyższego statusu.

.....dnia.....

.....

\*niepotrzebne skreślić