

UMOWA nr 0131/...../2026

Zawarta w dniu

2026 roku w Piastowie pomiędzy:

Gminą Miastem Piastów z siedzibą przy ul. 11 Listopada 2, 05-820 Piastów, NIP 534-22-83-759, reprezentowanym przez:

..... –,

zwaną dalej „**Zamawiającym**”

a

..... z siedzibą, działającym w oparciu o wpis w Sądzie Rejonowym dla pod numerem, NIP:, REGON: reprezentowanym przez:

.....

zwanym dalej „**Wykonawcą**”,

zaś wspólnie Zamawiający oraz Wykonawca **zwani dalej „Stronami”**.

na podstawie postępowania o zamówienie publiczne przeprowadzonego w trybie podstawowym bez przeprowadzania negocjacji, zgodnie z art. 275 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320), na wykonanie zadania pn.: **Administrowanie budynkami pozostającymi w posiadaniu Gminy Miejskiej Piastów oraz lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Piastów,**

o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest administrowanie zasobem komunalnym Miasta Piastów - Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje do wykonania **usługi w zakresie administrowania budynkami pozostającymi w posiadaniu Gminy Miejskiej Piastów oraz lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Piastów,**
2. Szczegółowy opis przedmiotu umowy zawarty został w załączniku nr 1 do niniejszej umowy (opis i zakres prac), stanowiący integralną część do umowy.
3. Koordynację prac sprawują:
ze strony Zamawiającego – pracownik Wydziału Utrzymania Miasta Urzędu Miejskiego w Piastowie –
ze strony Wykonawcy –

§ 2

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonywać przedmiot umowy, o którym mowa w § 1 ze szczególną starannością, przy uwzględnieniu zawodowego charakteru prowadzonej przez siebie działalności.
2. Wykonawca zobowiązany jest czuwać nad prawidłową realizacją umów zawartych z osobami trzecimi, a także chronić interesy Zamawiającego w toku powierzonych zadań i czynności.

3. Wszelka dokumentacja stworzona przez Wykonawcę lub na jego zlecenie w okresie trwania umowy, dotycząca zasobu, jak i jego użytkowników staje się własnością Zamawiającego bezpośrednio po wytworzeniu.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo kontrolowania prawidłowości realizacji zadań wynikających z umowy, w tym żądania przedstawiania stosownych dokumentów i wyjaśnień.
5. Zamawiający zobowiązuje się udzielić Wykonawcy pełnomocnictw niezbędnych do wykonania zadań wynikających z przedmiotowej umowy.

§ 3

Termin obowiązywania umowy – 12 miesięcy liczonych od dnia zawarcia umowy, tj. do dnia

§ 4

1. Za wykonanie obowiązków wynikających z niniejszej umowy Wykonawcy przysługuje miesięczne wynagrodzenie, ustalone wg stawek wskazanych w ofercie, tj.:
 - 1) ... zł za 1 m² powierzchni użytkowej budynków pozostających w posiadaniu Gminy, pomniejszonej o powierzchnię użytkową lokali użytkowych położonych w tych budynkach,
 - 2) ... zł netto + należny podatek VAT w wysokości 23 % = ... zł brutto za 1 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych w budynkach pozostających w posiadaniu Gminy,
 - 3) ... zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.
2. Zmiana stawki podatku VAT, o której mowa w ust. 1 pkt 2) powyżej, spowoduje odpowiednią zmianę wysokości wynagrodzenia.
3. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy w zakresie o którym mowa w ust. 1 płatne będzie w częściach w okresach miesięcznych z dołu za każdy miesiąc, po zakończeniu każdego miesięcznego okresu świadczenia usług (a w przypadku ostatniej płatności po zakończeniu okresu obowiązywania umowy), w terminie do 21 dni od doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury z zastrzeżeniem, że w przypadku w którym zastosowanie znajduje ust. 13 – za doręczenie uznaje się otrzymanie w dniu przydzielenia w systemie Krajowego Systemu e-Faktur (dalej „KSeF”), numeru identyfikującego tę fakturę zgodnie z ustawą.
4. Za datę zapłaty uznaje się datę obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
5. Faktury należy wystawiać na:
Nabywca- Miasto Piastów ul. 11 Listopada 2, 05-820 Piastów, NIP 534-22-83-759.
Odbiorca- Urząd Miejski w Piastowie, 11 Listopada 2, 05-820 Piastów
oraz podać w jej treści numer niniejszej umowy.
6. W przypadku przedłożenia faktury opatrzonej błędem, termin zapłaty biegnie od dnia wpływu do siedziby Zamawiającego faktury korygującej.
7. Zapłata należności następować będzie każdorazowo przelewem na konto Wykonawcy wskazane na fakturze.
8. Zamawiający przy dokonywaniu płatności należności wynikającej z faktury wystawionej przez Wykonawcę stosować będzie mechanizm podzielonej płatności (split payment),

- w przypadku gdy zastosowanie tego mechanizmu będzie wynikało z obowiązujących przepisów prawa.
9. Wykonawca zobowiązany jest podać w fakturze rachunek bankowy należący do niego, który jest objęty mechanizmem podzielonej płatności (split payment) – został dla niego utworzony wydzielony rachunek VAT, w przypadku gdy zastosowanie mechanizmu podzielonej płatności będzie wynikało z obowiązujących przepisów prawa.
 10. Zamawiający wstrzyma się z dokonaniem płatności wynagrodzenia w przypadku, gdy rachunek bankowy, o którym mowa w ust. 7 i ust. 8 nie będzie widniał w wykazie podmiotów zarejestrowanych jako podatnicy VAT prowadzonym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, do czasu pojawienia się tego rachunku w wykazie. W niniejszym przypadku Zamawiający nie pozostaje w opóźnieniu w płatności wynagrodzenia.
 11. **Szacunkowa wartość wynagrodzenia Wykonawcy za cały okres jej obowiązywania,** o którym mowa w §3 wynosi: zł.
 12. Wykonawca oświadcza, że w wynagrodzeniu, o którym mowa w ust. 11 powyżej, określonym na podstawie jego Oferty stanowiącej Załącznik nr 2 do Umowy, ujął wszystkie koszty niezbędne do prawidłowego wykonania Przedmiotu Umowy.
 13. Jeśli zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego, wystawiający fakturę na podstawie przedmiotowej Umowy powinien dokonać wystawienia oraz udostępnienia faktury za pośrednictwem KSeF, to tylko wtedy strony dodatkowo stosują przepisy ust. (14-16) niniejszego paragrafu, oraz przepisy prawa powszechnie obowiązującego dotyczące KSeF.
 14. W przypadku czasowej niedostępności KSeF, w tym w szczególności awarii - faktura może zostać przekazana w formie elektronicznej (PDF) na adres e-mail wskazany do komunikacji pomiędzy stronami tj. (faktury@piastow.pl) przy czym po przywróceniu działania systemu faktura zostanie niezwłocznie wprowadzona do KSeF przez wystawcę, lecz nie później niż zgodnie z terminem określonym w przepisach prawa powszechnie obowiązującego.
 15. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za prawidłowe wystawienie faktur w KSeF, w tym za zgodność danych z rzeczywistością oraz z przepisami prawa podatkowego. Zamawiający nie jest odpowiedzialny, za szkody albo inne roszczenia wywołane zawinionym brakiem lub zawinionym błędnym wystawieniem faktury w KSeF ze strony Wykonawcy. W szczególności Zamawiający nie odpowiada za opóźnienia w płatnościach wywołane opóźnionym zamieszczeniem faktury w KSeF przez Wykonawcę.
 16. W momencie wejścia w życie obowiązku wystawiania faktur ustandaryzowanych przy użyciu KSeF Wykonawca po wystawieniu faktury w Systemie niezwłocznie dostarczy Zamawiającemu na adres jego siedziby albo prześle w formacie PDF na adres Zamawiającego: faktury@piastow.pl, wizualizację tej faktury, która będzie zawierała kod umożliwiający dostęp do tej faktury w Systemie. Dotychczasowe załączniki do faktury Wykonawca będzie zobowiązany załączyć do wizualizacji faktury.

§ 5

1. Wykonawca nie będzie dokonywał w powierzonym mieniu zmian, uzupełnień i przeróbek bez zgody Zamawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
2. Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia wszelkich awarii oraz ich skutków, jak również innych zdarzeń losowych powstałych z przyczyn niezależnych od Zamawiającego.
3. Wszelkie koszty związane z bieżącą konserwacją oraz usuwaniem wszelkich awarii, o których mowa w ust. 2 powyżej, a także wymaganych prawem przeglądów pokrywa Wykonawca w ramach wynagrodzenia, o którym mowa w § 4 ust. 11.
4. W przypadku stwierdzenia konieczności przeprowadzenia remontów Wykonawca zobowiązany jest każdorazowo poinformować Zamawiającego o tym fakcie, wraz z podaniem zakresu niezbędnych do wykonania prac remontowych oraz szacunkowych kosztów ich realizacji.
5. W przypadku zgłoszenia przez mieszkańców administrowanych zasobów bezpośrednio do Wykonawcy robót koniecznych do wykonania, a wykraczających poza zakres prac wynikających z umowy, Wykonawca zobowiązany jest przekazać niezwłocznie tę informację Zamawiającemu wraz z opinią o zasadności ich wykonania oraz kosztach wykonania.

§ 6

1. Wykonawca oświadcza, że posiada aktualną polisę ubezpieczeniową od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, w szczególności za szkody wyrządzone w związku z realizacją przedmiotu umowy, jak i w wyniku zaniechania lub jego niewłaściwego wykonania, w tym wyrządzone osobom trzecim na kwotę nie mniejszą niż szacunkowa wartość umowy, o której mowa w § 4 ust. 11 umowy. Wykonawca utrzyma wysokość ubezpieczenia przez cały okres realizacji umowy.
2. Ubezpieczenie winno być zawarte na okres trwania umowy. Po zakończeniu okresu ubezpieczeniowego w trakcie realizacji niniejszej umowy Wykonawca przedstawi Zamawiającemu kopie polisy oraz OWU wraz z dowodem uiszczenia składki (lub pierwszej raty) świadczącej o kontynuacji ubezpieczenia – w terminie 7 dni od jej zawarcia.
3. Wykonawca zobowiązany jest w dniu zawarcia umowy przedłożyć Zamawiającemu polisę potwierdzającą zawarcie umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności wraz z OWU oraz dowodem opłacenia składki bądź pierwszej raty.

§ 7

1. Zamawiający może obciążyć Wykonawcę karą umowną w przypadku:
 - 1) niewykonania lub nienależytego wykonania przez Wykonawcę któregośkolwiek z obowiązków wynikających z niniejszej umowy w wysokości 300 zł za każdy przypadek stwierdzonego niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków,

- 2) za odstąpienie przez którąkolwiek ze stron od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 15% szacunkowej wartości umowy, o której mowa w § 4 ust. 11,
 - 3) niedopełnienia wymogu zatrudnienia osób na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów Kodeksu pracy, w wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego na podstawie przepisów o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (obowiązujących w chwili stwierdzenia przez Zamawiającego niedopełnienia przez Wykonawcę wymogu zatrudniania Pracowników wykonujących robotę budowlaną na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów Kodeksu Pracy) oraz liczby miesięcy w okresie realizacji umowy, w których nie dopełniono przedmiotowego wymogu, odrębnie za każdą osobę w stosunku do której nie dopełniono wymogu,
 - 4) brak zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty w wysokości 1% szacowanej wartości umowy, o której mowa w § 4 ust. 11 za każdy przypadek,
 - 5) brak zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcy z tytułu zmiany wysokości wynagrodzenia, o której mowa § 10 ust. 7 umowy w wysokości 10% wartości brutto wynagrodzenia brutto należnego podwykonawcy za każdy przypadek braku zapłaty,
 - 6) nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcy z tytułu zmiany wysokości wynagrodzenia, o której mowa w § 10 ust. 7 umowy w wysokości 0,1 % łącznego wynagrodzenia umownego brutto umowy o podwykonawstwo (w której doszło do nieterminowej zapłaty wynagrodzenia) za każdy rozpoczęty dzień zwłoki odrębnie dla każdej z tych umów do dnia realizacji włącznie.
2. Niezależnie od kar umownych określonych w niniejszej umowie, każda ze stron umowy może domagać się odszkodowania uzupełniającego za szkodę przekraczającą wysokość kar umownych, na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.
 3. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu naliczone kary umowne w terminie 7 dni od otrzymania właściwej noty obciążeniowej.
 4. Wykonawca upoważnia Zamawiającego do potrącenia z należnego mu wynagrodzenia kar umownych naliczonych przez Zamawiającego bez wcześniejszego wzywania Wykonawcy do ich zapłaty.
 5. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego odpowiedzialność za wszelkie szkody wynikłe z jego działania lub zaniechania.
 6. Zapłata kar umownych nie zwalnia Wykonawcy z realizacji obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
 7. W celu uniknięcia wątpliwości, strony zgodnie ustalają, że przy dochodzeniu kar umownych Zamawiający nie ma obowiązku wykazywania poniesionej szkody ani jej wysokości.
 8. Przez szkodę rozumie się zarówno poniesiony przez Zamawiającego uszczerbek majątkowy, jak i utracone przez Zamawiającego korzyści, które Zamawiający uzyskalby, gdyby Wykonawca wykonywał swoje obowiązki w sposób należyty.
 9. Łączna maksymalna wysokość kar umownych, których mogą dochodzić strony nie może przekroczyć 15% szacunkowej wartości umowy, o której mowa w § 4 ust. 11.
 10. Rozwiązanie umowy, bądź odstąpienie od niej pozostaje bez wpływu na obowiązek zapłaty należnych Zamawiającemu kar umownych oraz odszkodowań.

§ 8

Zmiana umowy

1. Umowa może zostać zmieniona w sytuacji wystąpienia okoliczności wskazanych w niniejszym paragrafie poniżej lub jeżeli zmiana jest dopuszczalna na podstawie przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych.
2. Każda ze Stron Umowy możeawnioskować o jej zmianę. W celu dokonania zmiany Umowy Strona o to wnioskująca zobowiązana jest do złożenia drugiej Stronie propozycji zmiany w terminie 21 dni od dnia zaistnienia okoliczności będących podstawą zmiany.
3. Wniosek o zmianę Umowy powinien zawierać co najmniej:
 - 1) zakres proponowanej zmiany, a w przypadku zmiany wysokości wynagrodzenia szczegółowy sposób wyliczenia określający wysokość wynagrodzenia po zmianie,
 - 2) opis okoliczności faktycznych uprawniających do dokonania zmiany,
 - 3) podstawę dokonania zmiany, to jest podstawę prawną wynikającą z przepisów Ustawy lub postanowień Umowy,
 - 4) informacje i dowody potwierdzające, że zostały spełnione okoliczności uzasadniające dokonanie zmiany Umowy.
4. Dowodami, o których mowa w ust. 3 pkt 4 powyżej, są wszelkie dokumenty, które uzasadniają dokonanie proponowanej zmiany.
5. W przypadku złożenia wniosku o zmianę druga Strona jest zobowiązana w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku do ustosunkowania się do niego. Przede wszystkim druga Strona może:
 - 1) zaakceptować wniosek o zmianę,
 - 2) wezwać Stronę wnioskującą o zmianę do uzupełnienia wniosku lub przedstawienia dodatkowych wyjaśnień wraz ze stosownym uzasadnieniem takiego wezwania,
 - 3) zaproponować podjęcie negocjacji treści umowy w zakresie wnioskowanej zmiany,
 - 4) odrzucić wniosek o zmianę. Odrzucenie wniosku o zmianę powinno zawierać uzasadnienie.
6. Z negocjacji treści zmiany umowy Strony sporządzają notatkę przedstawiającą przebieg spotkania i jego ustalenia.
7. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszej umowy, wymagają aneksu sporządzonego z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.
8. Zamawiający przewiduje możliwość zmiany postanowień zawartej umowy w następujących przypadkach:
 - 1) w zakresie zmiany terminu wykonania:
 - a) z powodu nieprzewidzianego braku płynności finansowej u Zamawiającego (o ilość dni trwania przeszkody uniemożliwiającej wykonanie przedmiotu umowy);
 - b) w przypadku wystąpienia siły wyższej i innych zdarzeń nadzwyczajnych (o ilość dni wystąpienia wskazanego zdarzenia oraz czasu koniecznego do usunięcia skutków tego zdarzenia),
 - c) wystąpienia okoliczności niezależnych od Wykonawcy, skutkujących niemożliwością dotrzymania terminu realizacji przedmiotu umowy, jeżeli Zamawiający uzna je za stosowne – na pisemny wniosek Wykonawcy (o ilość dni trwania przeszkody uniemożliwiającej wykonanie przedmiotu umowy),

- 2) w zakresie zmiany wynagrodzenia i innych:
 - a) z powodu zmiany stawki podatku VAT (o wysokość różnicy pomiędzy starą a nową stawkę; zmianie podlegać będzie wyłącznie cena brutto, cena netto pozostanie bez zmian, zmianie podlegać będzie wyłącznie wynagrodzenie należne po zmianie stawki);
 - b) z powodu zmiany powierzchni zasobu powierzonego w zarząd i administrowanie w przypadku przekształceń własnościowych,
 - 3) w przypadku zmiany w obowiązujących przepisach, jeżeli zgodnie z nimi konieczne będzie dostosowanie treści umowy do aktualnego stanu prawnego,
 - 4) w przypadku przekształcenia formy organizacyjno-prawnej Wykonawcy lub wynikających z następstwa prawnego zgodnie z obowiązującymi przepisami.
9. Powyższe postanowienia stanowią katalog zmian, na które Zamawiający może wyrazić zgodę. Nie stanowią jednocześnie zobowiązania do wyrażenia takiej zgody.
10. Stosownie do treści art. 439 ustawy Prawo zamówień publicznych Zamawiający, na zasadach określonych w ust. 11-16 poniżej, przewiduje możliwość zmiany wysokości wynagrodzenia, w przypadku zmiany ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia.
11. Sposób ustalania zmiany wynagrodzenia – miernikiem zmiany ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia jest kwartalny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszany w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
12. Waloryzacja wynagrodzenia Wykonawcy, w oparciu o połowę wskaźnika wskazanego w ust. 11, liczonego kumulatywnie w okresie obowiązywania umowy do ostatniego kwartału poprzedzającego wniosek o waloryzację (a w przypadku kolejnej waloryzacji w okresie od dokonania waloryzacji do ostatniego kwartału poprzedzającego wniosek o waloryzację), będzie następowała nie częściej niż raz na 6 miesięcy licząc od miesiąca, w którym zawarto Umowę – pierwsza waloryzacja wynagrodzenia Wykonawcy może nastąpić po upływie 7 miesięcy od dnia zawarcia Umowy, z zastrzeżeniem, iż waloryzacji podlega jedynie wynagrodzenie należne za zakres zamówienia wykonany po upływie 7 miesięcy. Każda ze Stron umowy jest uprawniona do żądania zmiany wysokości wynagrodzenia Wykonawcy, gdy wskaźnik, o którym nowa w ust. 11 liczony kumulatywnie w okresie obowiązywania umowy do ostatniego kwartału poprzedzającego wniosek o waloryzację (a w przypadku kolejnej waloryzacji w okresie od dokonania waloryzacji do ostatniego kwartału poprzedzającego wniosek o waloryzację) wzrośnie/spadnie o poziom 10 %.
13. Maksymalna wartość zmiany wynagrodzenia, jaką dopuszcza Zamawiający w efekcie zastosowania postanowień o zasadach wprowadzania zmian wysokości wynagrodzenia w przypadku zmiany ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia nie może przekroczyć kumulatywnie 15% szacunkowej wartości umowy, określonego w §4 ust. 11 umowy.
14. Zmiana wynagrodzenia może polegać zarówno na jego wzroście jak i obniżeniu.
15. W przypadku zaistnienia sytuacji uprawniającej do waloryzacji wynagrodzenia Strona umowy występująca o zmianę wynagrodzenia winna złożyć drugiej stronie umowy wniosek o dokonanie zmiany wysokości wynagrodzenia zawierający szczegółowe

kalkulacje obrazujące, czy i w jakim stopniu zmiana przyjętego wskaźnika wpłynęła na koszty wykonania umowy. Wniosek musi zawierać dowody potwierdzające jednoznacznie, że zmiana cen materiałów lub kosztów na poziomie co najmniej wskaźnika, o którym mowa w ust. 11 liczonego kumulatywnie w okresie obowiązywania umowy do ostatniego kwartału poprzedzającego wniosek o waloryzację (a w przypadku kolejnej waloryzacji w okresie od dokonania waloryzacji do ostatniego kwartału poprzedzającego wniosek o waloryzację) w stosunku do cen lub kosztów obowiązujących w terminie składania oferty, wpłynęła na koszty wykonania przedmiotu umowy.

16. W terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku, strona umowy, która wniosek otrzymała przekaże drugiej stronie 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.
17. Wykonawca, którego wynagrodzenie zostało zmienione zgodnie z ust. 10-16 zobowiązany jest do zmiany wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy, z którym zawarł umowę, w zakresie odpowiadającym zmianom cen materiałów lub kosztów dotyczących zobowiązania podwykonawcy, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:
 - 1) przedmiotem umowy są roboty budowlane, dostawy lub usługi;
 - 2) okres obowiązywania umowy przekracza 6 miesięcy.
18. Nie stanowi zmiany umowy, w rozumieniu art. 454 ustawy z dn. 11.09.2019 r. – Prawo zamówień publicznych:
 - 1) zmiana danych związanych z obsługą administracyjno-organizacyjną Umowy (np. zmiana nr rachunku bankowego),
 - 2) zmiana danych teleadresowych, zmiany osób reprezentujących Stronę,
19. Zmiana przedstawicieli Stron oraz zmiana podwykonawców nie skutkują koniecznością zmiany umowy.

§ 9

1. Niniejsza umowa może być przez Zamawiającego rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym w przypadku naruszenia przez Wykonawcę postanowień umowy, których niewykonanie lub nienależyte wykonanie skutkowało nałożeniem kar, o których mowa w §7.
2. Zamawiający ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym na podstawie jednostronnego oświadczenia woli w przypadku, jeżeli uprzednio trzykrotnie pisemnie zwrócił Wykonawcy uwagę na nienależyte wykonywanie przez niego obowiązków nawet wówczas, gdy naruszenia te nie miały charakteru rażącego i nie skutkowały nałożeniem kary.
3. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach:
 - 1) w razie 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 istotnemu interesowi bezpieczeństwa państwa lub bezpieczeństwu publicznemu,
 - 2) w przypadku wydania nakazu zajęcia majątku Wykonawcy lub zrzeczenia się przez Wykonawcę majątku na rzecz wierzycieli, wszczęcia egzekucji wobec Wykonawcy, przystąpienia przez Wykonawcę do likwidacji swej firmy, utraty płynności finansowej Wykonawcy, zagrożenia niewypłacalnością lub niewypłacalności

Wykonawcy,

- 3) gdy co najmniej dwukrotnie naliczono kary umowne za niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu umowy,
 - 4) gdy zmiana została dokonana z naruszeniem art. 454 i 455 pzp,
 - 5) gdy wykonawca w chwili zawarcia umowy podlegał wykluczeniu z postępowania na podstawie art. 108 pzp,
 - 6) gdy Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej stwierdził, w ramach procedury przewidzianej w art. 258 Traktatu o Funkcjonowaniu Unii Europejskiej, że Rzeczpospolita Polska uchybiła zobowiązaniom, które ciążą na niej na mocy Traktatów, dyrektywy 2014/24/UE, dyrektywy 2014/25/UE i dyrektywy 2009/81/WE, z uwagi na to, że zamawiający udzielił zamówienia z naruszeniem przepisów prawa Unii Europejskiej,
 - 7) w przypadku rażącego naruszenia celu i zakresu przetwarzania powierzonych danych osobowych przez Wykonawcę,
 - 8) jeżeli w wyniku kontroli Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych zostanie wykazane, że Wykonawca nie podjął środków zabezpieczających, o których mowa w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych oraz rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 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).
4. Odstąpienie od umowy z powodów określonych w ust. 3 niniejszego paragrafu, powinno nastąpić w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o okolicznościach uprawniających do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.
 5. Odstąpienie od umowy ma skutek ex nunc i odnosi się do niespełnionej przed złożeniem oświadczenia części świadczeń stron.
 6. W przypadku odstąpienia od umowy, wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy.
 7. Odstąpienie od umowy oraz rozwiązanie umowy, pod rygorem nieważności, wymaga zachowania formy pisemnej.
 8. W terminie 10 dni roboczych od daty wygaśnięcia umowy, rozwiązania umowy lub odstąpienia od umowy Wykonawca zobowiązany jest do zwrotu Zamawiającemu pełnej dokumentacji dotyczącej zarządzanego i administrowanego zasobu oraz poszczególnych najemców, użytkowników oraz do dokonania innych czynności niezbędnych do przejęcia zasobów i majątku przez Zamawiającego lub osobę przez niego wskazaną.
 9. Przekazanie dokumentacji nastąpi komisyjnie na podstawie protokołu podpisanego przez Wykonawcę i Zamawiającego albo upoważnionych przez nich pracowników.
 10. Rozliczenie pomiędzy Wykonawcą i Zamawiającym w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy nastąpi na podstawie sporządzonego przez Wykonawcę zestawienia obejmującego zobowiązania i wierzytelności wraz z załącznikami, protokołu przekazania dokumentacji oraz oświadczenia Wykonawcy o zniszczeniu komputerowych baz danych, w których zgromadzone były wszelkie informacje związane z wykonywaniem umowy (np. dane księgowe, dane osobowe itp.). Rozliczenie nastąpi w ciągu 30 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.

11. Rozwiązanie umowy bądź odstąpienie od niej pozostaje bez wpływu na obowiązek zapłaty należnych Zamawiającemu kar umownych oraz odszkodowań, jak również innych obowiązków wynikających z umowy.
12. Jeżeli Wykonawca będzie wykonywał przedmiot umowy wadliwie albo sprzecznie z umową Zamawiający może wezwać go do zmiany sposobu wykonywania umowy i wyznaczyć mu w tym celu odpowiedni termin; po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Zamawiający, w terminie 30 dni, może od umowy odstąpić, powierzyć poprawnie lub dalsze wykonanie przedmiotu umowy innemu podmiotowi na koszt Wykonawcy.

§ 10

1. Wykonawca może powierzyć wykonanie umowy podwykonawcom w zakresie tej części przedmiotu umowy, która została wskazana przez niego w jego ofercie chyba, że uzyska uprzednią zgodę Zamawiającego, wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności, w zakresie powierzenia podwykonawcom innej części przedmiotu umowy na następujących zasadach:
 - 1) Wykonawca przedkłada Zamawiającemu projekty umów (również projekty aneksów do umów), które będą zawarte z podwykonawcami. Projekty umów oraz aneksów winny określać zakres, wynagrodzenie, terminy realizacji,
 - 2) jeżeli Zamawiający, w terminie 14 dni roboczych od daty otrzymania projektu umowy lub aneksu, o którym mowa w pkt 1, nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń, uważa się, że wyraził zgodę na zawarcie umowy lub aneksu na warunkach określonych w projekcie,
 - 3) bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego, Wykonawca nie ma prawa, pod rygorem nieważności, zmienić postanowień umów z podwykonawcami,
 - 4) w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy z podwykonawcami na warunkach określonych w pkt 1-3, Wykonawca przekazuje Zamawiającemu 1 egzemplarz zawartej umowy lub aneksu (wraz ze wszelkimi załącznikami i danymi) lub jej uwierzytelniony odpis,
 - 5) Zamawiający zaakceptuje Podwykonawcę tylko wtedy, gdy kwalifikacje i doświadczenie Podwykonawcy będzie odpowiednie do zakresu prac przewidzianych do podzlecenia.
2. Wykonanie przedmiotu umowy w podwykonawstwie nie zwalnia Wykonawcy od odpowiedzialności i zobowiązań wynikających z warunków umowy. Wykonawca będzie odpowiedzialny za działania, uchybienia i zaniechania podwykonawcy w takim zakresie, jak gdyby były one działaniami, uchybieniami lub zaniechaniem samego Wykonawcy. Wykonawca zapewnia, że Podwykonawcy będą przestrzegać wszelkich postanowień Umowy.
3. Jeżeli Wykonawca będzie chciał zmienić podwykonawcę na zasoby którego powoływał się wykazując spełnianie warunków udziału w postępowaniu opisanych w SWZ, zobowiązany jest złożyć takie same dokumenty i oświadczenia jakie składał wraz z ofertą dla podmiotu na którego zasoby się powoływał. Zamawiający ma prawo odmówić zaakceptowania zmiany takiego podwykonawcy.

4. Zamawiający dokona zapłaty wynagrodzenia Wykonawcy, pod warunkiem uprzedniego przedstawienia przez niego dowodów potwierdzających zapłatę wymagalnego wynagrodzenia Podwykonawcom lub dalszym Podwykonawcom.
5. Wykonawca zobowiązany jest dokonać zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy za ustalony w umowie zakres, fakturami/rachunkami wystawionymi za wykonany i odebrany przedmioty umowy, płatnymi w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty dostarczenia faktury/rachunku przez Podwykonawcę.
6. Jeżeli termin zapłaty wynagrodzenia w przedłożonej umowie jest dłuższy niż termin określony w ust. 5, Zamawiający informuje o tym Wykonawcę i wzywa go do doprowadzenia do zmiany tej umowy pod rygorem wystąpienia o zapłatę kary umownej.
7. Wysokość wynagrodzenia dla podwykonawcy (dalszego podwykonawcy) nie może być większa niż wynagrodzenie Wykonawcy wynikające z umowy pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą.
8. Podwykonawcę lub dalszego Podwykonawcę w stosunkach z Zamawiającym reprezentuje Wykonawca.

§ 11

1. Zamawiający stosownie do art. 95 ustawy Prawo zamówień publicznych, wymaga zatrudnienia przez wykonawcę na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności w zakresie realizacji zamówienia, których wykonanie zawiera cechy stosunku pracy określone w art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy.
2. Rodzaje czynności niezbędnych do realizacji zamówienia do wykonania, których Zamawiający wymaga zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez wykonawcę osób wykonujących czynności w trakcie realizacji zamówienia: administrowanie budynkami/lokalami.
3. Wykonawca zobowiązany jest w terminie 7 dni od przystąpienia do realizacji umowy, przekazać Zamawiającemu wykaz wszystkich osób wykonujących czynności wskazane powyżej. Wykaz powinien zawierać imiona i nazwiska zatrudnionych osób, zakres czynności wykonywanych przez poszczególne osoby oraz termin obowiązywania umowy o pracę oraz rodzaj umowy o pracę dla każdej wskazanej osoby. Wykonawca zobowiązany jest do bieżącej aktualizacji wykazu.
4. W trakcie realizacji umowy i weryfikacji zatrudniania Zamawiający zastrzega sobie prawo do żądania:
 - 1) od Wykonawcy oświadczenia o zatrudnieniu pracowników na podstawie umowy o pracę wykonujących czynności wskazane powyżej, w terminie 3 dni roboczych od otrzymania wezwania,
 - 2) od zatrudnionego pracownika Wykonawcy oświadczenia o zatrudnieniu na podstawie umowy o pracę, w terminie 7 dni roboczych od otrzymania wezwania,
 - 3) od Wykonawcy dostarczenia, w terminie 3 dni roboczych od otrzymania wezwania, poświadczonych za zgodność z oryginałem kopii umów o pracę i kopii aneksów do tych umów,
 - 4) od Wykonawcy dostarczenia, w terminie 3 dni roboczych od otrzymania wezwania, poświadczonych za zgodność z oryginałem kopii dowodów potwierdzających zgłoszenie pracownika przez pracodawcę do ubezpieczeń,

- 5) od Wykonawcy dostarczenia, w terminie 14 dni roboczych od otrzymania wezwania, zaświadczeń właściwego oddziału ZUS potwierdzających opłacanie składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne z tytułu zatrudniania na podstawie umów o pracę za ostatni okres rozliczeniowy,
- 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.
5. Z tytułu niespełnienia przez wykonawcę zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w ust. 2 powyżej czynności Zamawiający przewiduje sankcje w postaci zapłaty przez Wykonawcę kary umownej w wysokości określonej w §7 umowy. Niezłożenie przez wykonawcę w wyznaczonym przez zamawiającego terminie żądanych przez zamawiającego dowodów w celu potwierdzenia spełniania przez wykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę traktowane będzie jako niespełnienie przez wykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w ust. 2 powyżej czynności.
6. W przypadku uzasadnionych wątpliwości co do przestrzegania prawa pracy przez Wykonawcę, Zamawiający może zwrócić się o przeprowadzenie kontroli przez Państwową Inspekcję Pracy.

§ 12

1. Zamawiający jest Administratorem danych osobowych znajdujących się w dokumentacji dotyczącej zasobu.
2. Zamawiający powierza Wykonawcy na zasadzie art. 28 rozporządzenia RODO, a Wykonawca wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych przechowywanych i przetwarzanych w urządzeniach wyłącznie w zakresie niezbędnym do należytego wykonania umowy. Wykonawca zobowiązuje się przetwarzać dane osobowe z należytą starannością.
3. Powierzenie przetwarzania danych osobowych obowiązuje na czas obowiązywania niniejszej umowy na administrowanie zasobami.
4. Zakres przetwarzanych danych osobowych obejmuje następujące kategorie danych osobowych osób zamieszkujących w zasobach: imię, nazwisko, adres, pesel, adres zamieszkania, data urodzenia, dane kontaktowe.
5. Wykonawca oświadcza, że dysponuje odpowiednimi środkami, w tym należytymi zabezpieczającymi i umożliwiającymi przetwarzanie danych osobowych oraz przygotował stosowną dokumentację wymaganą od podmiotu, któremu powierzono przetwarzanie danych osobowych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych, rozporządzeniem RODO.
6. Wykonawca przy przetwarzaniu danych osobowych zobowiązany jest stosować środki techniczne i organizacyjne zapewniające ochronę przetwarzanych danych, a w szczególności powinien zabezpieczyć dane przed ich udostępnieniem osobom nieupoważnionym, utratą, uszkodzeniem lub zniszczeniem.
7. Przetwarzanie powierzonych danych następuje na koszt Wykonawcy.
8. Wykonawca nie jest uprawniony do przekazywania danych osobowych osobom trzecim, z wyłączeniem osób współpracujących lub pracujących dla Zamawiającego, jeżeli jest to

- niezbędne do wykonania umowy. Wykonawca nakłada na osobę trzecią te same obowiązki i gwarancje jakie zostały nałożone na Wykonawcę.
9. Wykonawca zobowiązany jest do powiadomienia Zamawiającego - Administratora o fakcie i okolicznościach utraty, a także zagrożeniu utraty danych osobowych w ciągu 12 godzin od faktu utraty lub powstania zagrożenia ich utraty.
 10. Wykonawca zobowiązany jest do współpracy z Zamawiającym poprzez odpowiednie środki techniczne i organizacyjne, zobowiązany jest wywiązywać się z obowiązku informacyjnego, odpowiadania na żądania osoby, której dane dotyczą, w zakresie wykonywania jej praw, zgłaszania naruszeń ochrony danych, ocenie skutków dla ochrony danych określonych w Rozdziale III RODO.
 11. Wykonawca zobowiązany jest do przeszkolenia swoich pracowników lub współpracowników w zakresie sposobów zabezpieczenia przetwarzanych danych.
 12. Zamawiający ma prawo kontroli właściwego przetwarzania przez Wykonawcę powierzonych danych osobowych. Wykonawca zobowiązany jest umożliwić Zamawiającemu przeprowadzenie przedmiotowej kontroli, w szczególności poprzez udostępnienie systemów komputerowych, dokumentacji i pomieszczeń, w zakresie niezbędnych informacji dotyczących realizacji niniejszych postanowień.
 13. Wykonawca jest zobowiązany powiadomić Zamawiającego jako Administratora danych osobowych o każdej kontroli Prezesa Urzędu, jeżeli ma ona związek z przetwarzaniem powierzonych danych osobowych oraz o każdym piśmie Prezesa Urzędu, dotyczącym składania wyjaśnień w zakresie powierzonych danych.
 14. W przypadku szkody spowodowanej działaniem Wykonawcy, ponosić on będzie odpowiedzialność za wszelkie szkody poniesione przez Zamawiającego jako Administratora danych. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za działania swoich pracowników i innych osób, przy pomocy których przetwarza powierzone dane osobowe, jak za własne działanie i zaniechanie.
 15. W przypadku nałożenia na Zamawiającego jako Administratora danych przez Prezesa Urzędu kary za niezgodne z prawem przetwarzanie danych osobowych przez Wykonawcę, Wykonawca zwróci Administratorowi danych kwotę stanowiącą 100% kary nałożonej na Zamawiającego. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kwoty kary, o jakiej mowa w zdaniu poprzedzającym z wynagrodzenia.
 16. Wykonawca po zakończeniu umowy zobowiązuje się przekazać Zamawiającemu wszystkie przetwarzane dane osobowe oraz trwale je usunąć ze swojego systemu informatycznego oraz wszelkich innych nośników. Trwale usunięcie z systemu informatycznego Wykonawcy nastąpi najpóźniej w terminie 10 dni od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy. Wykonawca składa Zamawiającemu oświadczenie o wykonaniu obowiązku usunięcia.
 17. Wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania Administratora danych o jakimkolwiek postępowaniu, w szczególności administracyjnym lub sądowym, dotyczącym przetwarzania przez Wykonawcę danych osobowych określonych w umowie, o jakiegokolwiek decyzji administracyjnej lub orzeczeniu, dotyczącym przetwarzania tych danych, skierowanych do Wykonawcy, a także o wszelkich planowanych, o ile są wiadome, lub realizowanych kontrolach i inspekcjach dotyczących przetwarzania przez Wykonawcę tych danych osobowych. Niniejszy ustęp dotyczy

wyłącznie danych osobowych powierzonych przez Administratora danych.

§ 13

1. Wykonawca nie może bez uprzedniej zgody Zamawiającego, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, przenosić ani zbyć wierzytelności już wymagalnych, a także przyszłych, przysługujących Wykonawcy na podstawie niniejszej umowy na osobę trzecią. Powyższy zakaz dotyczy także praw związanych z wierzytelnością, w szczególności roszczeń o zaległe odsetki – art. 509 §1 i 2 k.c.
2. Wykonawca zobowiązany jest umieścić na fakturze dotyczącej realizacji niniejszej umowy informację o zakazie cesji wierzytelności bez uprzedniej zgody Zamawiającego, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 14

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy powszechnie obowiązującego prawa, w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz ustawie Prawo budowlane.

§ 15

Wszelkie zaistniałe spory strony będą starały się rozwiązać w drodze polubownej. W przypadku braku porozumienia, spory wynikłe między stronami w trakcie realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 16

Następujące Załączniki do umowy stanowią jej integralną część:

Załącznik nr 1: Szczegółowy opis przedmiotu umowy;

Załącznik nr 2: Oferta Wykonawcy.

§ 17

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Wykonawcy i trzy egzemplarze dla Zamawiającego.

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY