

**Projekt umowy nr GN/...../2026/TZ.AB/TT**

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

..... - 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 i z tytułu realizowanych usług 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 (utrącone korzyści) powstałe w wyniku zaniedbania tego obowiązku.
6. Oświadczenie Wykonawcy dotyczące jego statusu podatnika podatku VAT stanowi **załącznik nr 3 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 (utrącone 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 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 Wykonawcy dotyczące jego statusu podatnika podatku VAT stanowi **załącznik nr 3 do umowy.\***

W wyniku przeprowadzonego przez Zamawiającego postępowania o udzielenie zamówienia (Nr sprawy TZ.250.17.2026.AB) w trybie art. 275 i następnych ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych z dnia 11 września 2019 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.) została zawarta umowa o następującej treści:

## § 1

### Przedmiot umowy

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca zobowiązuje się do **wykonywania w roku 2026 robót konserwacyjnych, drobnych napraw oraz usuwania awarii w zakresie robót ogólnobudowlanych, sanitarnych i elektrycznych w budynkach mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność Skarbu Państwa administrowanych przez Gdańskie Nieruchomości.**
2. "Wykaz adresowy budynków" stanowi załącznik nr 2 do umowy.
3. Szczegółowy zakres robot określa § 2.

## § 2

### Szczegółowy zakres prac

#### I. Konserwacja ogólnobudowlana.

- 1) Konserwacja ogólnobudowlana i drobne naprawy w budynkach stanowiących własność Skarbu Państwa, **w częściach wspólnych budynków mieszkalnych** (klatki schodowe, korytarze piwniczne, strychy, wózkarnie, suszarnie, pralnie, oraz pomieszczenia schronowe) oraz **w budynkach użytkowych wolnostojących z uwzględnieniem garaży, komórek gospodarczych, w.c. wolnostojących** - obejmuje roboty w zakresie pokryć dachowych, elewacji budynków, stolarki okiennej i drzwiowej, przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych, np.:
  - miejscową likwidację przecieków wody poprzez przecięcie pęcherzy oraz wstawienie łat na powierzchni dachu,
  - uszczelnienie pokrycia dachowego,
  - czyszczenie i udrożnienie rynien i rur spustowych,

- konieczną wymianę rynien i rur spustowych i obróbek blacharskich,
- naprawę poprzez prostowanie, mocowanie i lutowanie drobnych uszkodzeń obróbek blacharskich, daszków, pasów nadrynnowych i podrynnowych, parapetów, rynien, rur spustowych itp. łącznie z zabezpieczeniem antykorozyjnym,
- uzupełnienie i uszczelnienie pokrycia dachówką oraz gąsiorów,
- reperację, wymianę włazów dachowych, elementów drabin, klamer włazowych, ław kominiarskich itp.,
- miejscową reperację odparzonego tynku bez względu na rodzaj podłoża,
- uzupełnienie ubytków tynku (podłoża) wraz z przetarciem nowego tynku,
- usunięcie drobnych uszkodzeń w elementach elewacji budynku (gzymsy, elementy balkonowe, loggie, zadaszenia, murki oporowe),
- naprawę płyt balkonowych (np. naprawa tynków, odwodnienia, izolacji),
- naprawę ściany na klatce schodowej,
- naprawę ściany z ewentualnym odgrzybieniem i dociepleniem na klatce schodowej przy drzwiach wejściowych i w okolicach strychu,
- zabezpieczenie uszkodzonych stropów przez podparcie do czasu remontu,
- dopasowanie stolarki okiennej i drzwiowej na klatce schodowej, strychach, w piwnicy oraz regulacja baskwili, zamków itp., szklenie, wymiana zamków i samozamykaczy,
- wymianę, naprawa drzwi wejściowych i wiatrołapów,
- naprawę uszkodzeń posadzek, podłóg i schodów (np. poręczy, tralek, słupków schodowych, stopni i podstopni) w pomieszczeniach wspólnego użytkowania,
- odnowienie (malowanie) pomieszczeń wspólnego użytkowania,
- reperację czap kominowych,
- przemurowanie główek kominowych,
- uzupełnienie spoinowania zewnętrznego komina względnie uzupełnienie lub wymiana tynku na kominie,
- przemurowanie pęknięć komina,
- wymianę i osadzenie drzwiczek wyczystnych,
- uzupełnienie krutek wentylacyjnych,
- wykonanie przełączy wg wskazań opinii kominiarskich,
- zabezpieczenie lokali mieszkalnych po wykwaterowaniu łącznie z dorobieniem kluczy do pomieszczeń wspólnych, skrzynek listowych.
- osadzenie wyłazów dachowych, płotków śniegowych, drabinek kominiarskich
- zabezpieczenie naderwanego lub zerwanego pokrycia dachowego,
- zabezpieczenie uszkodzeń w elementach elewacji budynku: gzymsy, elementy balkonowe, loggie, zadaszenia,
- zabezpieczenie uszkodzonej ściany przez podparcie do czasu remontu,
- zabezpieczenie uszkodzonego komina,
- zabezpieczenie lokali użytkowych,
- inne roboty konserwacyjne nie wymienione wyżej.

**2) Szczegółowy zakres rzeczowy robót w lokalach mieszkalnych do zasiedlenia, lokalach użytkowych i garażach przeznaczonych do wynajmu oraz w.c. wolnostojących**

stanowiących własność Skarbu Państwa, którego realizacja będzie uzależniona od środków finansowych posiadanych przez Zamawiającego, obejmuje:

- wymianę, naprawę stolarki okiennej i drzwiowej,
- wymianę i naprawę podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych,
- wymianę tynków oraz roboty odgrzybieniowe,
- odnowienie ścian i sufitów,
- wykonanie wentylacji z włączeniem do istniejących przewodów kominowych
- naprawę chodników, schodów do budynku, osadzenie poręczy, opasek przy budynkach, wykonanie korytek odpływowych przy rurach spustowych.

## II. Konserwacja instalacji elektrycznej.

1) Konserwacja instalacji elektrycznej, drobne naprawy i usuwanie awarii **w części wspólnej budynków mieszkalnych**, na klatkach schodowych, w piwnicach, korytarzach, w.c. wspólnych oraz **w budynkach użytkowych wolnostojących z uwzględnieniem garaży, komórek gospodarczych, w.c. wolnostojących** stanowiących własność Skarbu Państwa - obejmuje roboty w zakresie, np.:

- wymiany lub uzupełnienie żarówek w lampach na klatkach schodowych, piwnicach itp.,
- uzupełnienia brakujących kloszy,
- wymiany lub naprawy lamp, wyłączników, przycisków,
- naprawy, regulacje lub wymiany automatów schodowych,
- naprawy lub wymiany ograniczników mocy lub innych urządzeń ograniczających kradzież prądu,
- wymiany bezpieczników, gniazd i główek bezpiecznikowych w obwodzie administracyjnym budynku, wymiany dekli i pierścieni rozgałęźnych,
- utrzymanie skrzynek elektrycznych piętrowych i głównych w czystości,
- sprawdzenie umocowania przewodów elektrycznych,
- wyszukiwanie przerw i zwarcí w instalacji elektrycznej, usuwania przyczyn wraz z wymianą wypalonych końcówek w obwodzie elektrycznym administracyjnym budynku,
- usuwanie uszkodzeń w instalacji odgromowej budynku,
- w przypadku dużego zakresu robót zabezpieczenie obiektu przed skutkami awarii, np. przez odłączenie instalacji.
- wymiany elementów tablic licznikowych z wymianą bezpieczników za licznikowych obwodów mieszkaniowych,
- wymiany i sprawdzenia połączeń w pierścieniach rozgałęźnych w lokalach mieszkalnych,
- wymiany elementów tablic licznikowych obwodów administracyjnych / lokatorskich
- wymiany zabezpieczeń obwodów przed licznikowych, przeizolowanie puszek piętrowych lub ich wymiana,
- wymiany zabezpieczeń głównych pionów,
- podłączenie upalonych przewodów za tablicą główną,
- konserwacje i drobne naprawy instalacji domofonowej,
- inne roboty konserwacyjne nie wymienione wyżej.

**2) Konserwacja instalacji elektrycznej, drobne naprawy, usuwanie awarii w lokalach mieszkalnych zasiedlonych w budynkach Skarbu Państwa:**

- wymiana przewodów, puszek rozgałęźnych, puszek instalacyjnych do gniazd i wyłączników (bez osprzętu),
- wykonanie pomiarów ochronnych na instalacji oraz stanu izolacji i ochrony przeciwporażeniowej.

**3) Szczegółowy zakres rzeczowy robót w lokalach mieszkalnych do zasiedlenia oraz lokalach użytkowych i garaży do wynajmu, w.c. wolnostojących** stanowiących własność Skarbu Państwa, którego realizacja będzie uzależniona od środków finansowych posiadanych przez Zamawiającego, obejmuje:

- naprawę i wymianę uszkodzonych przewodów instalacji elektrycznej z wyjątkiem osprzętu,
- wykonanie pomiarów ochronnych na instalacji oraz stanu izolacji i ochrony przeciwporażeniowej,
- sprawdzenie instalacji elektrycznej wraz z pomiarami celem założenia licznika energii elektrycznej dla lokali mieszkalnych pod zasiedlenie.

**Konserwacji i drobnym naprawom podlega wewnętrzne zasilanie w energię od złącza kablowego Zakładu Energetycznego do odbiornika w budynkach Skarbu Państwa.**

**III. Konserwacja wewnętrznych instalacji sanitarnych: wodno - kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania i gazowych.**

**1) Konserwacja i drobne naprawy instalacji sanitarnych** w budynkach Skarbu Państwa w lokalach i częściach wspólnych oraz urządzeń i węzłów cieplnych w budynkach użytkowych Skarbu Państwa wolnostojących z uwzględnieniem garaży, komórek gospodarczych, w.c. wolnostojących - obejmuje roboty w zakresie, np.:

**2) Instalacji wodno-kanalizacyjnej:**

- sprawdzenie prawidłowości działania wodomierza głównego, kontrola plomb,
- sprawdzenie stanu instalacji wodnej wraz z usunięciem nieszczelności, poprzez uszczelnienie połączeń bądź wymianę odcinka przewodów,
- uszczelnienie, wymiana i montaż zaworów odcinających mieszkaniowych i innych na wewnętrznej instalacji,
- montaż wodomierzy mieszkaniowych,
- czyszczenie i udrożnienie pionów i poziomów kanalizacyjnych oraz usuwanie miejscowych przecieków, poprzez uszczelnienie połączeń lub wymianę odcinków przewodów,
- odpompowanie fekaliów i wody z piwnic - z zalania powstałego w czasie likwidacji awarii,
- naprawa i wymiana rur wywietrznikowych oraz zaworów napowietrzających zamontowanych na pionach kanalizacyjnych,
- okresowe oględziny i czyszczenie rewizji montaż brakujących rewizji na pionach bądź poziomach w piwnicach budynków,
- czyszczenie kratek, studzienek kanalizacji sanitarnej, deszczowej i studni wodomierzowych przy budynkach Skarbu Państwa, na sieciach będących w eksploatacji Zamawiającego,

- naprawa, uzupełnienie i wymiana włączów studzienek rewizyjnych, wodomierzowych i szamb łącznie z ich zamontowaniem,
- uszczelnienie, wykonanie nowych studzienek rewizyjnych w piwnicach budynków lub na zewnątrz budynków,
- naprawa lub wymiana urządzeń sanitarnych w pomieszczeniach wspólnego użytkowania,
- wymiana urządzeń w lokalach pod zasiedlenie,
- zamurowanie i otynkowanie wykutych otworów w ścianach i sufitach po robotach instalacyjnych,
- przeczyszczanie pionów i poziomów kanalizacyjnych, przykanalików ze studzienką przed budynkiem łącznie,
- uszczelnienie złącza i kielichów instalacji kanalizacyjnej,
- wymiana skorodowanych kształtek na instalacji wodnej od wodomierza głównego na budynku do punktu odbiorczego, który należy do lokatora,
- usunięcie ewentualnych przecieków instalacji wodociągowej wymiany uszczelnień od wodomierza głównego na budynku do punktu odbiorczego, który należy do lokatora,
- wymiana głowic w zaworach na pionach,
- w przypadku powstania innych awarii należy odciąć dopływ wody do mieszkania, pion lub budynek,
- zabezpieczenie instalacji wod.- kan. przed zamrażaniem w opróżnionych lokalach,
- klatkach schodowych i piwnicach opróżnionych budynków,
- odmrażanie instalacji wod.-kan.,
- inne roboty konserwacyjne nie wymienione wyżej.

**Prace do wykonania wyłącznie na pionach kanalizacyjnych poziomach w piwnicach budynków i na przykanaliku do pierwszej studzienki kanalizacyjnej, a w zakresie instalacji wodociągowej na odcinku od wodomierza głównego do zaworów odcinających w lokalach.**

### 3) Instalacji gazowej:

- usunięcie nieszczelności instalacji w budynku,
- kontrola funkcjonowania podejść pod gazomierz,
- przeprowadzenie prób szczelności instalacji lub jej części w razie podejrzeń o nieszczelność,
- okresowa kontrola zabezpieczenie kurka głównego, wymiana szafki i jej zamknięcia na zamek energetyczny oraz zaworów odcinających na urządzeniach, podejściach przed urządzeniami z oceną stanu zabezpieczenia antykorozyjnego instalacji,
- konserwacja antykorozyjna instalacji żółtą farbą ochronną,
- zamurowanie i otynkowanie wykutych otworów w ścianach i sufitach po robotach instalacyjnych,
- w razie konieczności odcięcia i zaspawania podejścia pod urządzenia gazowe zamontowane przez najemcę bez zgody wynajmującego,
- awaryjna likwidacja odwadniaczy, naprawa lub wymiana kurków,
- wymiana urządzeń w lokalach pod zasiedlenie,

- kontrola instalacji gazowej w lokalach do zasiedlenia,
- zlokalizowanie nieszczelności na instalacji gazowej od głównego kurka gazowego do przyboru włącznie,
- usuwanie przecieków gazu polegające na wymianie uszczelnienia instalacji gazowej wraz z wykonaniem próby szczelności,
- w przypadku powstania innych awarii gazowych odciąć dopływ gazu na instalacji gazowej,
- inne roboty konserwacyjne nie wymienione wyżej.

**Prace konserwacyjne należy wykonać na instalacji od kurka głównego do urządzeń odbiorczych w lokalach (z wyłączeniem tych urządzeń) w budynkach Skarbu Państwa.**

4) Instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej:

- w uzasadnionych przypadkach, w uzgodnieniu z GPEC, spuszczenie i uzupełnienie czynnika grzewczego w instalacji,
- kontrola stanu technicznego instalacji z usunięciem występujących przecieków,
- uszczelnienie lub wymiana pojedynczych zaworów, grzejnikowych i zaworów przelotowych pod pionami instalacji c.o. i c.w.u. oraz automatycznych odpowietrzników na pionach c.o.,
- wymiana skorodowanych odcinków rur wewnętrznych instalacji,
- przeprowadzanie przeglądów instalacji przed i po sezonie grzewczym,
- regulacja instalacji cyrkulacyjnej ciepłej wody użytkowej, wymiana lub naprawa pomp cyrkulacyjnych,
- sprawdzenie i uzupełnienie ubytków izolacji ciepłochronnej przewodów c.o., c.w.u.,
- zamurowanie i otynkowanie wykutych otworów w ścianach i sufitach po robotach instalacyjnych,
- uzupełnienie manometrów i termometrów na rozdzielaczach instalacji c.o.,
- okresowe czyszczenie filtrów siatkowych na instalacji c.w.u. oraz na instalacjach c.o. w pomieszczeniach rozdzielaczy,
- odmrażanie instalacji c.o. i c.w.u. w budynkach,
- uzupełnienie wody w instalacji wewnętrznej c.o. (dotyczy węzłów nie przekazanych do GPEC),
- odpowietrzenie instalacji c.o. (dotyczy węzłów nie przekazanych do GPEC),
- usuwanie przecieków zaworów grzejnikowych,
- usuwanie przecieków na złączach grzejnikowych,
- usuwanie przecieków dławic zaworów,
- usuwanie przecieków odpowietrzników,
- usuwanie przecieków na korkach grzejnikowych,
- w przypadku powstania przecieków na złączach grzejnikowych należy zdemontować grzejnik i zabezpieczyć gałązki korkami,
- inne roboty konserwacyjne nie wymienione wyżej.

**Prace dotyczą całej instalacji wewnętrznej w budynkach (mieszkalnych i użytkowych) Skarbu Państwa od:**

- zaworów progowych w węźle cieplnym, gdy węzeł eksploatowany jest przez Zamawiającego,
- rozdzielaczy, gdy węzeł cieplny jest eksploatowany przez GPEC.

5) **Szczegółowy zakres rzeczowy robót w lokalach mieszkalnych do zasiedlenia i lokalach użytkowych do wynajmu, w.c. wolnostojących** stanowiących własność Skarbu Państwa, którego realizacja będzie uzależniona od środków finansowych posiadanych przez Zamawiającego, obejmuje:

- uszczelnienie wewnętrznej instalacji c.o. i c.w.u. (bez urządzeń odbiorczych),
- naprawę i wymianę wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, zaworów grzejnikowych wraz z grzejnikami.

6) **Zapewnienie sprawności działania czujników tlenu węgla (czadu).**

W przypadku zgłoszenia przez najemcę sygnalizacji przez czujnik przekroczenia stężenia tlenu węgla (czadu) zapewnienie w ciągu 30 min. przyjazdu na miejsce zgłoszenia i ustalenie źródła emisji gazu. Wyłączenie z eksploatacji źródła powstania czadu, np.: pieca etażowego ogrzewania, piecyka gazowego do c.w.u., pieca kaflowego, westfalki, piecyka typu koza, kominka, kuchni gazowej, itp., sprawdzenie szczelności i sprawności przewodów dymowych i wentylacyjnych.

7) **Odczyty podliczników**

wykonywane raz w miesiącu (bez liczników głównych).

Na Stoku 48:

- podlicznik zimnej wody – 1 szt.

Na Stoku 49:

- podlicznik zimnej wody – 1 szt.

Na Stoku 50:

- podlicznik zimnej wody – 1 szt.

Podwale Przedmiejskie 30:

- podlicznik zimnej wody – 2 szt.
- podlicznik energii elektrycznej – 2 szt.

Wały Jagiellońskie 36:

- podlicznik zimnej wody – 1 szt.
- podlicznik energii elektrycznej – 16 szt.

Okopowa 5:

- podlicznik centralnego ogrzewania (raz w roku) – 6 szt.

Zakopiańska 40

- podlicznik ciepłej wody w kotłowni – 1 szt.

Razem:

- podlicznik zimnej i ciepłej wody – 7 szt.
- podlicznik energii elektrycznej – 18 szt.
- podlicznik centralnego ogrzewania – 6 szt.

### § 3

#### Obowiązki i prawa Zamawiającego

1. W zakresie prac konserwacyjnych Zamawiający zobowiązany jest do:
  - a) w przypadku konieczności wykonania robót konserwatorskich - telefonicznego powiadomienia przez inspektora nadzoru Wykonawcy o przekazaniu zlecenia drogą e-mail,
  - b) przekazania Wykonawcy zlecenia drogą e-mail, podpisanego przez Kierownika Działu Technicznego i Inspektora Nadzoru, którego wzór stanowi załącznik nr 4, określającego:
    - imię, nazwisko i adres osoby zgłaszającej,
    - adres budynku,
    - kod budynku (numer inwentarzowy),
    - numer lokalu,
    - poziom cen materiałów do wbudowania wg obowiązującego Informatora „Sekocenbud”- kwartalnik (t.j.: ceny materiałów minimalne bez kosztów zakupu, ceny materiałów średnie bez kosztów zakupu lub ceny materiałów średnie z kosztami zakupów),
    - wartość szacunkową prac,
    - szczegółowy zakres prac do wykonania,
    - termin wykonania prac,wystawionego w dwóch egzemplarzach, z czego jeden otrzymuje Wykonawca i jeden Zamawiający.
  - c) w przypadku wystąpienia prac awaryjnych i robót ulegających zakryciu - dokonania odbioru robót w terminie 2 dni od dnia ich zgłoszenia przez Wykonawcę,
  - d) terminowego dokonywania odbioru robót określonych zleceniem,
  - e) terminowego sprawdzania powykonawczych kosztorysów szczegółowych dostarczonych przez Wykonawcę.
2. Szczegóły dotyczące wykonywania robót i ich kolejności będą przekazywane bezpośrednio Wykonawcy przez inspektora nadzoru.
3. W zakresie usuwania awarii Zamawiający zobowiązany jest do:
  - a) przyjmowania od Wykonawcy wszelkich uwag i spostrzeżeń dotyczących przedmiotu niniejszej umowy,
  - b) terminowej akceptacji dokumentów przedstawianych przez Wykonawcę,
  - c) informowania przedstawiciela Wykonawcy o wydanych doraźnych poleceniach dla osób bezpośrednio wykonujących usługę,
  - d) uwiarygodnienia przedstawionych przez Wykonawcę identyfikatorów pracowników świadczących usługę usuwania awarii.
4. 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) 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,
- d) kontroli stanu zatrudnienia osób zatrudnionych przy realizacji zamówienia na podstawie stosunku pracy, a w szczególności do:
- a) wykonywania kontroli wobec Wykonawcy odnośnie spełniania przez Wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie stosunku pracy osób wykonujących wskazane czynności w zakresie realizacji zamówienia tj. usług konserwacyjnych, 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 usług,
- b) żądania oświadczeń i dokumentów, m.in.:
- 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.

#### **§ 4**

##### **Obowiązki i prawa Wykonawcy**

1. W zakresie robót konserwacyjnych Wykonawca zobowiązuje się do:
  - a) przyjmowania zleceń drogą e-mail we wszystkie dni robocze od Działu Technicznego w godzinach pomiędzy 7<sup>00</sup> a 9<sup>00</sup>,
  - b) podania numeru telefonu, pod którym Zamawiający będzie mógł zostawić wiadomość w przypadku wystąpienia robót wymagających natychmiastowego przystąpienia do ich wykonania,
  - c) przyjmowania zleceń drogą e-mail na wykonywane roboty oraz wykonywania zlecenia na warunkach w nich określonych,
  - d) zgłoszenie Zamawiającemu przypadków wystąpienia robót dodatkowych,
  - e) wykonywania robót określonych zleceniami w godzinach pomiędzy 7<sup>00</sup> a 19<sup>00</sup>,
  - f) uzgadniania z inspektorem nadzoru konieczności wykonywania robót w godzinach innych niż określono w ppkt. e),
  - g) prowadzenia bieżących uzgodnień z inspektorem nadzoru,
  - h) w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości niemożliwych do usunięcia przez Wykonawcę - do określenia sposobu i terminu realizacji.
2. W zakresie usuwania awarii Wykonawca zobowiązuje się do:
  - a) przyjmowania przez całą dobę zgłoszeń o awariach od Zamawiającego lub najemców i użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność Skarbu Państwa,
  - b) weryfikacji zasadności zgłoszenia o awarii przed przystąpieniem do jej usunięcia, m. in. dot.; adresu, własności Skarbu Państwa, zakresu robót zgodnego z § 2 niniejszej umowy,

- c) prowadzenia książki zgłoszeń awarii, w której będzie dokonywał adnotacji dotyczącej adresu, nr telefonu zgłaszającego, rodzaju awarii, sposobu jej usunięcia oraz zastosowanych materiałów,
  - d) wypełniania druku zgłoszenia awarii, w której lokator własnym podpisem potwierdzi: godzinę zgłoszenia awarii, przyjazdu na miejsce awarii oraz usunięcia awarii,
  - e) podczas usuwania awarii lub stwierdzenia większego jej zakresu współpracy ze służbami technicznymi dostawców mediów, takich jak: pogotowie energetyczne, ciepłownicze, gazowe, wod-kan.,
  - f) przybycia na miejsce awarii w terminie zadeklarowanym w ofercie i przystąpienia do usunięcia awarii,
  - g) podania numerów telefonów, pod które będą zgłaszane przez najemców i użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych awarie – podstawowy numer zgłoszeniowy musi być numerem miejscowym i stacjonarnym oraz numeru telefonu komórkowego, jako dodatkowego numeru zgłoszeniowego,
  - h) wywieszenia informacji o numerach telefonów zgłoszeniowych na tablicach informacyjnych w klatkach schodowych budynków, w siedzibie Działu Technicznego i dyrekcji Gdańskich Nieruchomości,
  - i) przygotowania identyfikatorów ze zdjęciem oraz legitymacji służbowych pracowników bezpośrednio świadczących usługę i przedstawienia ich do uwiarygodnienia przez Zamawiającego,
  - j) wykonywania usługi usuwania awarii całodobowo,
  - k) zabezpieczenia wyraźnie oznakowanego samochodu wraz z kierowcą do obsługi transportowej,
  - l) zapewnienie kontaktu pomiędzy osobą odbierającą zgłoszenie, a ekipą usuwającą awarie przebywającą w terenie, poprzez wyposażenie pracowników w środki łączności bezprzewodowej,
  - m) ponoszenia skutków i kosztów w przypadku nie usunięcia zgłoszonej awarii i nie podjęcia należytych działań,
  - n) Wykonawca następnego dnia roboczego dostarczy druki zgłoszenia awarii do Działu Technicznego na wszystkie awarie z dnia poprzedniego.
3. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania robót budowlanych zgodnie ze sztuką budowlaną, obowiązującymi przepisami i normami, warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych oraz przy zachowaniu przepisów BHP i p.poż, Ochrony Środowiska i o odpadach, przy maksymalnym ograniczeniu uciążliwości prowadzenia robót u Zamawiającego, przy dołożeniu należytej staranności.
4. Wykonawca zobowiązany jest do wykonywania robót pod kierownictwem osób posiadających wymagane przygotowanie zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie oraz zatrudnienie przy realizacji usługi pracowników z odpowiednimi uprawnieniami.
5. Wykonawca lub podwykonawca zobowiązany jest do zatrudnienia na podstawie stosunku pracy osób wykonujących czynności w zakresie realizacji zamówienia, tj. usług konserwacyjnych, jeżeli wykonanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób

określony w art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 277 z późn. zm.) oraz:

- w przypadku rozwiązania stosunku pracy przez pracowników zatrudnionych na podstawie stosunku pracy lub przez pracodawcę przed zakończeniem okresu realizacji wymaganych przez Zamawiającego czynności, do zatrudnienia innego pracownika na podstawie stosunku pracy, który będzie wykonywała określone czynności,
  - złożenia odpowiedniej dokumentacji w przypadku zmian w zatrudnieniu, obejmującej okres, w którym wystąpiły te zmiany.
6. Wykonawca ma obowiązek składania na koniec każdego miesiąca kalendarzowego oraz na koniec prac oświadczenia o zatrudnieniu na podstawie stosunku pracy przez Wykonawcę lub podwykonawcę osób wykonujących czynności w zakresie realizacji przedmiotu zamówienia tj. usług konserwacyjnych, 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, o ile takie czynności były w danym miesiącu (okresie) wykonywane.
  7. 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.
  8. Wykonawca zapewnia materiały i urządzenia niezbędne do wykonania przedmiotu umowy dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie, posiadające odpowiednie aprobaty, certyfikaty i atesty upoważnionych instytucji (PZH, ITB, itp.) pozwalające na ich stosowanie. Transport materiałów na plac budowy (miejsce wykonania zamówienia) oraz dostarczenie i eksploatacja maszyn i urządzeń niezbędnych do prawidłowego wykonania zamówienia obciążają Wykonawcę.
  9. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia we własnym zakresie wywozu i utylizacji odpadów powstałych w trakcie realizacji robót, zgodnie z przepisami ustawy o odpadach oraz udokumentowania tych czynności na żądanie Zamawiającego.
  10. Wykonawca zobowiązany jest do terminowego rozliczania wykonanej roboty nie później niż w ciągu 7 dni od jej zakończenia.
  11. Wykonawca ma obowiązek stosowania się do poleceń inspektorów nadzoru oraz organów nadzoru budowlanego.
  12. Wykonawca zobowiązuje się do przekazywania Zamawiającemu certyfikatów, deklaracji zgodności i/lub innych dokumentów wymaganych przepisami szczegółowymi dotyczącymi materiałów zużytych do realizacji przedmiotu zamówienia.
  13. Wykonawca zobowiązany jest w przypadku wykonywania robót dekarских do

codziennego zakrywania dachu i opierzeń w technologicznych przerwach roboczych celem uniknięcia zalania budynku i zniszczenia mienia użytkowników.

14. Wykonawca zobowiązany jest w przypadku zgłoszenia przez Najemcę przekroczenia stężenia tlenu węgla w pomieszczeniach, w których zainstalowane są czujniki, do przyjazdu w ciągu 30 min na miejsce zgłoszenia w celu wyłączenia z eksploatacji źródła powstania czadu oraz sprawdzenia szczelności i sprawności przewodów dymowych i wentylacyjnych.
15. Wykonawca zobowiązany jest do posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej na kwotę minimum 500 000,00 zł.
16. Wykonawca jest zobowiązany do naprawienia szkody w przypadkach niewypełnienia lub nienależytego wypełnienia obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
17. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się ze wszystkimi warunkami i okolicznościami, które są niezbędne do wykonania przedmiotu umowy i nie wnosi żadnych uwag.
18. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody wynikłe podczas realizacji przedmiotu umowy wobec osób trzecich.
19. W przypadku powierzenia części zamówienia podwykonawcom, Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia Zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo.
20. Wykonawca, w czasie realizacji umowy, nie może zlecić wykonania całości lub części określonych w umowie robót osobie trzeciej (podwykonawcy) bez zgody Zamawiającego wyrażonej na piśmie lub w formie dokumentowej
21. Części zamówienia powierzone podwykonawcom oraz nazwy podwykonawców

.....  
nazwa części zamówienia

.....  
nazwa podwykonawcy

## § 5

### Termin realizacji umowy

1. **Umowa obowiązuje od dnia podpisania umowy do dnia 31.12.2026 r. lub do wyczerpania środków.**
2. Z dniem podpisania umowy Wykonawca zobowiązany jest do wykonywania określonych umową robót.
3. Termin rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych robót konserwacyjnych określa Zamawiający w zleceniu.

## § 6

### Wynagrodzenie

1. Podstawą obliczenia wynagrodzenia będą następujące składniki cenotwórcze, zgodne z ofertą:

a) **usługa wykonywana w godzinach od 7:00 do 19:00**

- stawka 1 roboczogodziny brutto (z narzutami) - ..... zł
- w tym:
  - stawka 1 rbg netto R = .....zł
  - koszty pośrednie ..... % (do R i S) .....zł

- zysk ..... % (do R, S i KP) .....zł

b) **usługa wykonywana w godzinach od 19:00 do 7:00**

- stawka 1 roboczogodziny brutto (z narzutami) określona w pkt a) **powiększona o 20 %** - .....zł

w tym:

- stawka 1 rbg netto R = .....zł

- koszty pośrednie ..... % (do R i S) .....zł

- zysk .....% (do R, S i KP) .....zł

2. **Czas przyjazdu Wykonawcy na miejsce wykonywania usługi od zgłoszenia ..... minut.**

3. Podane stawki roboczogodziny oraz narzuty obejmują wszystkie składniki związane z wykonywaniem robót stanowiących przedmiot umowy dla prac konserwacyjnych, tj. dojazdu do budynków, wykonanie obmiarów robót i kosztorysów, koszty organizacji i dozoru zaplecza, utylizacji gruzu i odpadów oraz składowania materiałów z rozbiórki, koszty łączności telefonicznej, utrzymanie bazy, utrzymanie sprzętu, koszty dojazdów do miejsca awarii, koszty rozliczania robót, itp.

4. Za wykonanie przedmiotu umowy strony ustalają wynagrodzenie maksymalne odpowiadające wartości szacunkowej zamówienia w wysokości **brutto: .....zł** (słownie: ..... zł).

5. **Podatek VAT w wysokości 8% i 23%** naliczany będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami na dzień wystawienia zatwierdzonej faktury za wykonanie robót.

6. Z chwilą, gdy wynikające z sumy faktur miesięcznych wynagrodzenie wykonawcy osiągnie wartość umowną, umowa ulega rozwiązaniu przed upływem terminu obowiązywania umowy.

7. Aneks musi zostać sporządzony w każdym przypadku, kiedy zmiana umowy będzie wynikała z zapisów § 15 ust. 3 pkt. a).

## § 7

### Rozliczenia i płatności

1. Rozliczenie za wykonane roboty będzie następowało w cyklach miesięcznych na podstawie przedłożonych przez Wykonawcę faktur.

2. Podstawę do rozliczenia robót będą stanowiły następujące dokumenty:

a) protokół odbioru robót potwierdzony przez inspektora nadzoru – bez zastrzeżeń,

b) sprawdzone i zatwierdzone przez inspektora nadzoru kosztorysy szczegółowe powykonawcze dla każdego zlecenia na poszczególne obiekty.

3. Kosztorysy szczegółowe powykonawcze zostaną sporządzone na podstawie KNR z zastosowaniem następujących czynników cenotwórczych:

a) stawek roboczogodziny, kosztów pośrednich, zysku określonych w § 6 ust. 1 a i b,

b) cen materiałów – poziom cen materiałów dla każdego zlecenia określi Inspektor Nadzoru na podstawie aktualnego na czas wykonywania zlecenia Informatora Sekocenbud spośród trzech poziomów cenowych:

– cen materiałów minimalnych bez kosztów zakupu,

– cen materiałów średnich bez kosztów zakupu,

- cen materiałów średnich z kosztami zakupów, o ile dane materiały w nim występują,
  - c) cen materiałów w wysokości wynikającej z faktur zakupu o ile dane materiały nie występują w cenniku „Sekocenbud-u”,
  - d) cen najmu sprzętu nie wyższych niż ogłoszone w aktualnym na czas wykonywania robót Informatorze „Sekocenbud-u” (poziom minimalnych cen krajowych),
  - e) narzutów (kosztów pośrednich i zysku) do pracy sprzętu jak do stawek 1 rbg określonych w § 6 ust. 1a i b.
4. Kosztorysy szczegółowe powykonawcze sporządzone przez Wykonawcę na własny koszt podlegają sprawdzeniu przez inspektora nadzoru.
- 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.
7. 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.
8. Po wejściu w życie obowiązku korzystania z Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), faktury obowiązkowo należy wystawić w następujący sposób:

**Nabywca – sekcja Podmiot2 wg struktury KSeF, pole oznaczone JST należy wpisać „1”:**

Gmina Miasta Gdańska  
Ul. Nowe Ogrody 8/12  
80-803 Gdańsk  
NIP: 583-00-11-969

**Odbiorca – sekcja Podmiot3 wg struktury KSeF, należy określić rolę jako „8”.**

Gdańskie Nieruchomości  
Ul. Partyzantów 74  
80-254 Gdańsk  
NIP: 957-08-44-969

**Uwagi!**

- a) W celu prawidłowego przekazywania faktur w strukturze KSeF Wykonawca jest zobowiązany do prawidłowego oznaczania ról zgodnie z oznaczeniami wskazanymi powyżej,
- b) Dostęp do faktury zakupu będzie możliwy, gdy Sprzedawca poda na fakturze prawidłowe dane Odbiorcy w sekcji Podmiot3 i określi rolę jako „8” (nazwa, adres, NIP Gdańskich Nieruchomości) oraz wystawca faktury musi obowiązkowo podać w sekcji Podmiot 2 i uzupełnić pole znacznikiem JST – wpisać 1,
- c) Brak tych danych spowoduje, że Gdańskie Nieruchomości **NIE BĘDĄ** miały dostępu do faktur zakupu, lub faktury znajdą się w całej bazie Gminy Gdańsk i trudno będzie weryfikować jakiej jednostki ta faktura dotyczy (bufor błędnych faktur),

- d) Na fakturach Wykonawca jest zobowiązany do podawania numery umowy, który należy umieścić w polu „Warunki Transakcji”,
  - e) Za prawidłowo wystawioną fakturę ustrukturyzowaną, zgodną pod względem merytorycznym i formalnym uznaje się fakturę przesłaną do KSeF, która zawiera w szczególności kompletne i poprawne dane identyfikujące Podmiot3 oraz rolę JST-Odbiorca, w tym numer NIP jednostki, nazwę, adres oraz numer umowy, zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy,
  - f) Faktura ustrukturyzowana będzie uznana za otrzymaną przy użyciu Krajowego Systemu e-Faktur w dniu przydzielenia w tym systemie numeru identyfikującego tę fakturę (art. 106n ust. 3 ustawy o VAT),
  - g) Faktura ustrukturyzowana, która nie spełnia powyższych wymogów, nie będzie uznawana za prawidłową i nie stanowi podstawy dokonania zapłaty. Wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego uzupełnienia brakujących danych i wystawienia faktury korygującej w systemie KSeF,
  - h) Wyjątkiem od zasad określonych w niniejszym ustępie są tryby awarii oraz niedostępności KSeF, o których mowa w art. 106nda, 106nh, 106nf oraz 106 ng ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 755 z późn.zm.). Jednak w takich przypadkach, Wykonawca zobowiązany jest do wystawienia faktury zgodnie z aktualnym wzorem (za wyjątkiem awarii całkowitej, o której mowa w art. 106ng ustawy VAT, opatrzenia jej odpowiednim kodem QR (lub kodami),
  - i) Do czasu dostarczenia Zamawiającemu (Odbiorcy) prawidłowo wystawionej faktury ustrukturyzowanej w systemie KSeF bieg terminu wymagalności (płatności) nie rozpoczyna się,
  - j) Zasady, o których mowa powyżej stosuje się odpowiednio do załączników ustrukturyzowanych.
9. Zamawiający/płatnik może dokonać płatności z wykorzystaniem mechanizmu podzielonej płatności, zgodnie z art. 108a-108b ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług w brzmieniu obowiązującym od 1 listopada 2019r.
10. W przypadku powierzenia przez Wykonawcę części prac podwykonawcom do faktury powinny być załączone oświadczenia podwykonawców, że ich wynagrodzenia zostały w całości zapłacone.
11. 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.).

## **§ 8**

### **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. Ustalone w § 6 ust. 4 całkowite 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. 3.

3. 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 13 września 2024 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.
4. Ciężar wykazania stopnia (zakresu) wpływu powyższych zmian, na powiększony koszt wykonania zamówienia, spoczywa na Wykonawcy.
5. Zmiana wysokości wynagrodzenia w przypadku zaistnienia przesłanek z ust. 3 lit. a)-c) obejmuje wyłącznie część wynagrodzenia należnego Wykonawcy po wejściu w życie zmian, o których mowa w ust. 3 lit. a)-c), w odniesieniu do której nastąpiła zmiana wysokości kosztów wykonania umowy przez Wykonawcę.
6. 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. 3 lit. a)-c). Wniosek złożony po okresie 30 dni od wprowadzonych zmian wymienionych powyżej Zamawiający może zwrócić Wykonawcy bez rozpatrzenia.
7. Wykonawca zobowiązany jest do udokumentowania okoliczności, iż zmiany, o których mowa w ust. 3 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. 3 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. 3 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 3 lit. c).
8. 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.
  9. 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.
  10. W przypadku zatwierdzenia wniosku Zamawiający przygotuje w terminie 30 dni projekt aneksu do umowy zmieniającego wysokość wynagrodzenia umownego Wykonawcy pod warunkiem dysponowania przez Zamawiającego wystarczającymi środkami finansowymi na podwyższenie wynagrodzenia w zatwierdzonym planie finansowym. Zmiana wysokości wynagrodzenia umownego nastąpi aneksem do umowy.
  11. Waloryzacja przysługuje Wykonawcy raz na 6 miesiące począwszy od daty zawarcia niniejszej Umowy. Dokumenty przedstawione przez Wykonawcę w przypadku zaakceptowania wniosku przez Zamawiającego podlegają załączeniu do umowy.
  12. W przypadku zmniejszenia wysokości stawek i wskaźników, o których mowa w art. 439 ust. 2 pkt 2 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.
  13. W razie zamówień realizowanych wspólnie przez kilku Wykonawców postanowienia umowy odnośnie waloryzacji wynagrodzenia stosuje się odpowiednio do Wykonawców wspólnie realizujących zamówienie.
  14. Zmiana wynagrodzenia umownego, polegająca na jego zmniejszeniu lub zwiększeniu, wymaga sporządzenia aneksu do niniejszej umowy.
  15. 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.

16. Waloryzacja wynagrodzenia umownego w przypadku zmiany cen 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 wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej ogłoszonego w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w porównaniu z tym wskaźnikiem w stosunku do miesiąca złożenia oferty o wartość nie mniejszą niż określona w lit. b);
- b) Poziom zmiany cen towarów lub usług uprawniający do żądania zmiany wynagrodzenia: zmiana wskaźnika, o którym mowa w 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 lit. c),  
F – wartości zmiany cen produkcji budowlano-montażowej wynikających z komunikatów prezesa GUS, o których mowa w lit. a) i b) – za dany okres,
- e) Obliczoną w sposób określony w lit. d) wartość należy w 50% dodać proporcjonalnie do pozostałej wartości umowy, o której mowa w lit. 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 miesiące od dnia poprzedniej waloryzacji, względem wskaźników z daty 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 7 miesiąca, licząc od dnia zawarcia umowy,
- i) Sposób określenia wpływu zmiany cen lub kosztów na koszt wykonania zamówienia: Wykonawca zobowiązany jest uzasadnić wniosek o waloryzację wskazując, w jaki sposób zmiana cen lub kosztów wpłynie na koszt wykonania Przedmiotu umowy, przedkładając wycenę wartości realizacji pozostałej części prac z wyszczególnieniem zmian wartości cen za poszczególne elementy robót niezrealizowanych na dzień złożenia wniosku,
- 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 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, Wykonawca zobowiązany jest do aktualizacji formularza cenowego i przedłożenia go Zamawiającemu do akceptacji. Po sprawdzeniu poprawności zaktualizowanego formularza cenowego przez Zamawiającego, zostanie zawarty stosowny aneks zwiększający wynagrodzenie Wykonawcy o zwaloryzowaną kwotę,
  - m) Waloryzacji podlegać będzie wyłącznie wynagrodzenie za część prac niewykonanych w dniu 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% ceny brutto wynikającej z oferty Wykonawcy będącej podstawą zawarcia niniejszej Umowy,
  - p) Przez zmianę kosztów rozumie się wzrost kosztów, jak i ich obniżenie, względem kosztów 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 wskazanych w pkt a), na zasadach wskazanych powyżej.
17. W przypadku dokonania zmiany wynagrodzenia Wykonawcy określonego w § 6 ust. 4 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 lub kosztów dotyczących zobowiązania Podwykonawcy.
18. W przypadku dokonania zmiany wynagrodzenia Wykonawcy określonego w § 6 ust. 4 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 przekaże Zamawiającemu oświadczenie o uregulowaniu wynagrodzenia Podwykonawcy z tytułu zmiany wynagrodzenia, o której mowa w niniejszym paragrafie.

## **§ 9**

### **Przedstawiciele stron**

1. Przedstawicielami Zamawiającego do prowadzenia spraw wynikających z niniejszej umowy będą inspektorzy nadzoru.
2. Inspektorzy nadzoru uprawnieni są do wydawania Wykonawcy poleceń związanych z jakością i ilością robót, które są niezbędne do prawidłowego oraz zgodnego z umową, zleceniem i przepisami prawa wykonania przedmiotu umowy.

### 3. Przedstawicielem Wykonawcy będzie:

- kierownik budowy .....

4. Kierownik Budowy, jako przedstawiciel Wykonawcy będzie przyjmował od inspektorów nadzoru, pisemne zalecenia kierowane do Wykonawcy lub formie dokumentowej.
5. W przypadku zmiany na stanowisku kierownika budowy lub kierowników robót Wykonawca jest zobowiązany zawiadomić pisemnie lub w formie dokumentowej Zamawiającego o tym fakcie.

## § 10

### Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

1. Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 3% wynagrodzenia umownego brutto za przedmiot umowy, tj. .... **zł (słownie: .....00/100 )**.
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 przekazania robót i przyjęcia ich przez Zamawiającego, jako należycie wykonanych,
  - 30 % wartości zabezpieczenia zostanie zwrócone w terminie 15 dni po upływie terminu gwarancji, oraz komisijnym 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)

## § 11

### Odbiór prac

1. Strony postanawiają, że przedmiotem odbioru będą zakresy prac określone poszczególnymi zleceniami konserwacji.
2. Przed przystąpieniem do odbioru Wykonawca zobowiązany jest:
  - a) zakończyć wszystkie prace objęte danym zleceniem,
  - b) przeprowadzić wymagane przez przepisy próby i sprawdzenia techniczne instalacji i urządzeń z wynikiem pozytywnym oraz przekazać wyniki tych prób. O ile próby odbywać się będą przed terminem odbioru Wykonawca powiadomi o ich terminie Zamawiającego,
  - c) uprzątnąć teren.
3. Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego zawiadomienia Zamawiającego o wykonaniu zakresu prac określonego danym zleceniem i gotowości do odbioru.

4. Termin odbioru końcowego nie może nastąpić później niż 7 dni od daty zgłoszenia przez Wykonawcę do odbioru.
5. W przypadku wystąpienia robót ulegających zakryciu Zamawiający dokona odbioru robót w terminie 3 dni od dnia ich zgłoszenia przez Wykonawcę.
6. Jeżeli Zamawiający stwierdzi, że roboty nie zostały zakończone, to w porozumieniu z Wykonawcą wyznaczy dodatkowy termin odbioru.
7. Protokół odbioru powinien zawierać co najmniej:
  - a) datę sporządzenia protokołu,
  - b) wynik dokonanego sprawdzenia ilości i jakości robót,
  - c) wymienienie wad i usterek,
  - d) terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad i usterek,
  - e) decyzje Zamawiającego, co do przyjęcia robót,
  - f) oświadczenia i wyjaśnienia Wykonawcy,
  - g) wykaz osób uczestniczących w odbiorze wraz z ich podpisami.
8. Jeżeli w toku czynności odbiorowych zostaną stwierdzone:
  - a) wady i usterki nadające się do usunięcia, a nie wykluczające prawidłowego użytkowania lokalu, Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia wad i usterek w terminie ustalonym przez strony 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.
9. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad. Usunięcie wad powinno być stwierdzone protokolarnie.
10. Za datę odbioru końcowego uważać się będzie datę sporządzenia i podpisania protokołu odbioru przedmiotu umowy bez zastrzeżeń.
11. W przypadku nie przystąpienia Zamawiającego do odbioru końcowego w terminie 10 dni od daty przewidzianej w § 11 ust. 4 Wykonawca jest uprawniony do dokonania jednostronnego odbioru robót i wystawienia faktury.

## § 12

### Gwarancja

1. Na podstawie niniejszej umowy Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na wykonane prace będące przedmiotem umowy na **okres 12 miesięcy od dnia ich wykonania**.
2. Termin gwarancji rozpoczyna się z dniem odbioru końcowego prac konserwacyjnych.

3. 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.
4. Istnienie wady strony potwierdzą protokolarnie, uzgadniając sposób i termin usunięcia wady.
5. Wady ujawnione w okresie objętym gwarancją, będą usuwane przez Wykonawcę na jego koszt, o ile nie powstały z winy Zamawiającego.
6. W przypadku nie usunięcia wad przez Wykonawcę w uzgodnionym terminie, Zamawiający po uprzednim pisemnym zawiadomieniu Wykonawcy, zleci ich usunięcie osobie trzeciej, na koszt i ryzyko Wykonawcy.

### **§ 13**

#### **Kary umowne**

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu następujące kary umowne:
  - a) 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 § 6 ust. 4 umowy,
  - b) z tytułu zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,02% wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust. 4 umowy za każdy dzień zwłoki, liczonego od dnia wyznaczonego w każdorazowym zleceniu na wykonanie roboty do dnia faktycznego odbioru przedmiotu umowy bez usterek i wad,
  - c) z tytułu nie usunięcia usterek i wad w wyznaczonym terminie w wysokości 0,05% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 6 ust. 4 umowy za każdy dzień zwłoki,
  - d) z tytułu nie usunięcia usterek i wad w okresie gwarancji w wyznaczonym terminie w wysokości 0,05 % wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 6 ust. 4 umowy za każdy dzień zwłoki,
  - e) z tytułu przekroczenia określonego w § 6 ust. 2 czasu przyjazdu na miejsce awarii, zostaną naliczone kary umowne w wysokości 5 % od przekazanego zlecenia,
  - f) 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,
    - Każda z osób zatrudnionych przez niepełny miesiąc lub okres wykonywania wymaganych prac (czynności) będzie traktowana oddzielnie, tj. np. zatrudnienie 1 osoby przez niepełny miesiąc lub dany okres będzie traktowane, jako niewykazanie 1 osoby zatrudnionej na podstawie stosunku pracy w danym miesiącu lub danym okresie, zatrudnienie 2 osób przez niepełny miesiąc lub dany okres będzie traktowane,

jako niewykazanie 2 osób zatrudnionych na podstawie stosunku pracy w danym miesiącu lub danym okresie, itd.

2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy następujące kary umowne:
  - a) za zwłokę w odbiorze przedmiotu umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości 0,01% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 6 ust. 4 umowy za każdy dzień zwłoki, jednak nie więcej niż 5% wynagrodzenia umownego określonego w § 6 ust. 4 umowy,
  - b) z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości 10% sumy wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 6 ust. 4, za wyjątkiem wystąpienia sytuacji unormowanej w art. 456 ust. 1 ustawy „Prawo Zamówień Publicznych”.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo potrącenia kar umownych z faktur Wykonawcy, zabezpieczenia należytego wykonania umowy lub ich dochodzenia na zasadach ogólnych.
5. Niezależnie od kar umownych Zamawiającemu przysługuje dochodzenie odszkodowania za straty powstałe w wyniku nie wykonania lub nienależytego wykonania postanowień umowy.
6. Łączna wysokość naliczonych Wykonawcy kar umownych nie może przekraczać 30% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 6 ust. 4.

## **§ 14**

### **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:
  - a) 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,
  - b) wielokrotnego dokonywania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy lub konieczności dokonania bezpośrednich zapłat na sumę większą niż 5 % wartości umowy,
  - c) 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.
  - d) dokonania zmiany umowy z naruszeniem art. 454 i art. 455 ustawy Pzp,
  - e) 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 30 dni od powzięcia wiadomości o okolicznościach określonych w § 14 ust. 1.
4. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.

5. W przypadkach odstąpienia od umowy, o którym mowa w § 14 ust. 1 podpunkt a) lub rozwiązania umowy za porozumieniem stron, Wykonawca ma prawo żądać wynagrodzenia należnego za zakres prac wykonanych do dnia odstąpienia lub rozwiązania umowy.
6. Nie stawienie się Wykonawcy przez kolejne dwa dni robocze zgodnie z zapisami § 4 ust. 1 punkt a) traktowane jest jako niewykonywanie przedmiotu umowy.
7. Zamawiający może rozwiązać umowę w przypadku rażącego naruszenia przez Wykonawcę jej postanowień bez ponoszenia skutków prawnych.
8. 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 okresy, Zamawiający będzie traktował, jako nienależyte wykonanie umowy, co może skutkować prawem wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym.

## **§ 15**

### **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 § 6 ust. 4 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 § 2.
    - 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 termin wykonania umowy określony w § 5 w przypadku nie wykorzystania środków finansowych przeznaczonych na realizację umowy w terminie określonym § 5.

- f) łączna wartość zmian jest mniejsza od 10% wartości zamówienia określonej pierwotnie w umowie,
  - g) zmianie może ulec „Wykaz adresowy budynków”, gdzie wykonywane będą roboty konserwacyjne, określonych w załączniku nr 2 do umowy – „Wykaz adresowy budynków”, gdy:
    - zostaną przekazane obiekty w zarząd innemu zarządcy,
    - zostaną przejęte w zarząd nowe obiekty,
  - h) zmianie może ulec osoba Kierownika robót, jako przedstawiciela Wykonawcy pod warunkiem wcześniejszego powiadomienia o tym fakcie Zamawiającego w przypadku, gdy:
    - zmiana osoby Kierownika robót nastąpi z przyczyn losowych, niezależnych od Zamawiającego i Wykonawcy, np. śmierci, choroby lub w przypadku rozwiązania przez Wykonawcę umowy z Kierownikiem robót,
    - Zamawiający zaakceptuje zmianę Kierownika robót, gdy kwalifikacje/uprawnienia wskazanej osoby będą spełniać warunki postawione w tym zakresie w specyfikacji warunków zamówienia oraz będzie miała nie mniejsze doświadczenie niż osoba wskazane w ofercie.
  - i) zmianie może ulec podwykonawca lub może nastąpić rezygnacja z podwykonawcy, na którego zasoby Wykonawca powołał się na zasadach określonych w art. 118 ust. 1 ustawy prawo zamówień publicznych 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,
  - j) 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 d).
5. Zmiana umowy dokonana z naruszeniem zapisu 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 ustawy Prawo Zamówień Publicznych 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.

## **§ 16**

### **Postanowienia końcowe**

1. Strony ustalają, że w sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie przepisy ustawy „Prawo Zamówień publicznych”, Kodeksu cywilnego i Prawa Budowlanego.
2. Strony umowy zobowiązują się do niezwłocznego, pisemnego powiadomienia o każdej zmianie siedzib lub nazw firm, osób reprezentujących, numerów telefonów, nr rachunku bankowego, itp.
3. W przypadku niezrealizowania zobowiązania wskazanego w ust. 2, pisma dostarczone pod adres wskazany w niniejszej umowie uważa się za dostarczone.
4. Wykonawca nie może bez zgody Zamawiającego przenieść całości lub części wierzytelności z niniejszej umowy na osoby trzecie.
5. Ewentualne spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
6. Wykonawca, jako załącznik do umowy składa odpowiednie oświadczenie dotyczące podatnika VAT.
7. W przypadku podpisu własnoręcznego umowę sporządzono w 3 egzemplarzach, 1 egzemplarz dla Wykonawcy, 2 dla Zamawiającego/ W przypadku podpisu elektronicznego umowę sporządzono w postaci elektronicznej z użyciem kwalifikowanych podpisów elektronicznych.

**Zamawiający**

**Wykonawca**

Załączniki:

- 1) Formularz cenowy – załącznik nr 1
- 2) Zdolność zawodowa – „Wykaz osób” – załącznik nr 1a
- 3) Wykaz adresowy budynków – załącznik nr 2
- 4) Oświadczenie dotyczące podatnika VAT dla osoby fizycznej/ prawnej prowadzącej działalność gospodarczą – załącznik nr 3\*
- 5) Wzór zlecenia – załącznik nr 4
- 6) Wzór zgłoszenia awarii – załącznik nr 5

\*niepotrzebne skreślić

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

Gdańsk, dnia .....

.....  
.....  
(imię, nazwisko, adres osoby zgłaszającej)

### ZLECENIE

.....  
Budynek (Skarb Państwa, adres)

.....  
Kod budynku (nr inwentarzowy)

.....  
Nr lokalu (Skarb Państwa)

Zakres prac do wykonania:

.....  
**(Termin wykonania prac)**

.....  
**(Wartość szacunkowa prac)**

Poziom cen materiałów do wbudowania i sporządzenia kosztorysu powykonawczego (wg obowiązującego Informatora „Sekocenbud”- kwartalnik)\*:

- 1) ceny materiałów minimalne bez kosztów zakupu
- 2) ceny materiałów średnie bez kosztów zakupu
- 3) ceny materiałów średnie z kosztami zakupu**

.....  
(poziom cen materiałów do realizacji zlecenia określony przez inspektora nadzoru)\*

.....  
podpis Inspektora Nadzoru  
Technicznego

.....  
podpis Kierownika Działu

.....  
podpis osoby potwierdzającej wykonanie prac  
(osoby zgłaszającej)

.....  
podpis Wykonawcy

**ZGŁOSZENIE AWARII**

Data zgłoszenia ..... godzina zgłoszenia .....

Opis zgłoszenia .....  
.....  
.....

Adres zgłoszenia .....

Imię i Nazwisko zgłaszającego .....

Adres zgłaszającego .....

Telefon zgłaszającego .....

Potwierdzenie godziny zgłoszenia .....

.....  
Podpis odbiorcy zgłoszenia

**USUNIĘCIE AWARII**

Data i godzina przyjazdu na miejsce awarii .....

Data usunięcia awarii .....

Opis usuniętej awarii  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Potwierdzenie i uwagi lokatora o godzinie przyjazdu oraz usunięciu awarii  
.....  
.....  
.....

Imię i nazwisko lokatora .....

Adres lokatora ..... data i podpis .....