

## UMOWA nr

Zawarta w dniu ..... 2024 r. pomiędzy:

**TBS Lokum sp. z o.o.** z siedzibą w Świnoujściu przy ul. Wyspiańskiego 35C, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000851315, NIP: 855-160-06-39, REGON: 386684858, reprezentowaną przez:

• **Panią Jolantę Kraszewską - Jurkowską – Prezes Zarządu,**  
zwaną dalej „Zamawiającym”

a:

..... z siedzibą w Świnoujściu przy ul. ...., wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w ....., ..... Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS ....., lub CEIDG, NIP: ....., REGON: ..... reprezentowaną przez:

• .....,  
zwanym/ą dalej „Wykonawcą”,  
zwani dalej łącznie „Stronami”

W wyniku postępowania o udzielenie zamówienia nr **PZP.242.....M.NB.2024**, przeprowadzonego na podstawie § 5 Regulaminu udzielania zamówień, których wartość jest mniejsza niż kwota 130.000 złotych netto (zwanego dalej: zamówieniem), z wyłączeniem stosowania ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 z późn. zm.), na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, została zawarta Umowa, dalej zwana „Umową”, o następującej treści:

### § 1

#### Przedmiot Umowy

1. Zamawiający zleca Wykonawcy, a Wykonawca zobowiązuje się **do wykonania na rzecz Zamawiającego w ramach<sup>1</sup>:**
  - 1) **Części nr 1 – okresowej rocznej kontroli budynków administrowanych przez TBS Lokum sp. z o.o.;**
  - 2) **Części nr 2 – okresowej pięcioletniej kontroli budynku położonego przy ul. Wojska Polskiego 1/19 w Świnoujściu.**
2. Szczegółowy zakres rzeczowy, opis i sposób wykonania przedmiotu Umowy określa Karta Postępowania<sup>2</sup> nr ID ..... wraz z załącznikami, stanowiąca **Załącznik nr 1** do Umowy, zwana dalej Kartą Postępowania.
3. Integralną część Umowy stanowi oferta Wykonawcy złożona w postępowaniu o udzielenie zamówienia.

<sup>1</sup> Zamawiający wykreśli odpowiednie części w zależności od części, na które zostanie złożona oferta.

<sup>2</sup> Kartę Postępowania stanowią wszystkie informacje i załączniki zamieszczone na Platformie Zakupowej, dotyczące przedmiotowego postępowania.

4. Wykonawca oświadcza, że jest w stanie terminowo wykonać Przedmiot Umowy, opisany w ust. 1 i 3 (dalej: „Przedmiot Umowy”), zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi i technicznymi oraz stosownie do aktualnej wiedzy technicznej.

## § 2

### Termin

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania usług objętych Umową w terminie **30 dni kalendarzowych od dnia zawarcia Umowy, tj. do dnia .....**

## §3

### Współdziałanie przy realizacji Umowy

1. Zamawiający i Wykonawca są obowiązani współdziałać w celu zapewnienia pełnej realizacji Umowy. Wszelkie uzgodnienia, powiadomienia oraz oświadczenia dotyczące realizacji Umowy powinny być kierowane w formie odpowiadającej co najmniej formie ich zgłoszenia bez zbędnej zwłoki, przy czym na każde zapytanie lub problem zgłoszony w formie pisemnej druga strona udzieli odpowiedzi również w formie pisemnej.
2. Przedstawicielami Zamawiającego upoważnionymi do kontroli wykonania Przedmiotu Umowy przez Wykonawcę i podpisywania dokumentów, stanowiących podstawę rozliczenia wynagrodzenia są:
  - a) Pani Justyna Sobczak, tel. 91 321 22 80 wew. 39, e-mail: [sekretariat@tbslokum.pl](mailto:sekretariat@tbslokum.pl)
  - b) Pan Viktor Potocki, tel. 91 321 22 80 wew. 59, e-mail: [sekretariat@tbslokum.pl](mailto:sekretariat@tbslokum.pl)
  - c) Pan Emanuel Kujawski, tel. 91 321 22 80 wew. 31, e-mail: [sekretariat@tbslokum.pl](mailto:sekretariat@tbslokum.pl)
3. Przedstawicielem Wykonawcy jest:.....
4. Strony zgodnie ustalają następujące formy wzajemnego kontaktu:
  - a) za pośrednictwem poczty elektronicznej – na adresy e-mail Zamawiającego i Wykonawcy wskazane zostały w ust. 2 i 3.
  - b) forma pisemna:
    - adres do korespondencji Zamawiającego: TBS Lokum sp. z o.o., ul. Wyspiańskiego 35 C, 72-600 Świnoujście,
    - adres do korespondencji Wykonawcy: .....
5. Koszty współpracy oraz ryzyko i pełną odpowiedzialność za podjęte działania lub zaniechanie osób nadzorujących i współpracujących z Wykonawcą ponosi Wykonawca.
6. Zamawiający jest uprawniony do wystąpienia z pisemnym uzasadnionym żądaniem zmiany którejkolwiek z osób personelu Wykonawcy, jeżeli w opinii Zamawiającego osoba ta nie wywiązuje się ze swoich obowiązków wynikających z Umowy. Żądanie to jest dla Wykonawcy wiążące, o ile Wykonawca nie udowodni, że skierowane zarzuty są nieprawdziwe i nie wynikają z zaniedbań obowiązków Wykonawcy.
7. Korespondencja w ramach niniejszej Umowy pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą będzie sporządzana w formie pisemnej w języku polskim. Zamawiający dopuszcza wysyłanie korespondencji pocztą elektroniczną.

## § 4

### Obowiązki Stron

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:

- 1) zapłata wynagrodzenia za prawidłowo i terminowo wykonaną usługę.
2. Wykonawca zobowiązany jest do:
  - 1) kompleksowego wykonania Przedmiotu Umowy zgodnie z warunkami określonymi w Umowie, Zaproszeniu, zasadami współczesnej wiedzy technicznej i inżynierskiej, ewentualnymi wytycznymi Zamawiającego, obowiązującymi przepisami oraz właściwymi normami i wytycznymi, decyzjami, opiniami oraz uzgodnieniami.
  - 2) wykonania Przedmiotu Umowy:
    - a) z należytą starannością i w zakresie niezbędnym do osiągnięcia celu, któremu one służą,
    - b) z uwzględnieniem aktualnych przepisów, obowiązujących norm i zasad wiedzy technicznej,
    - c) informowania na bieżąco Zamawiającego o postępie i zaawansowaniu prac przy realizacji Przedmiotu Umowy oraz sygnalizowania pojawiających się zagrożeń, przy usunięciu, których może być pomocne działanie Zamawiającego.
3. Miejscem przekazania kluczy do ewentualnych pustostanów jest siedziba Zamawiającego.
4. Wykonawca oświadcza, że posiada niezbędny sprzęt, wiedzę oraz doświadczenie celem wykonania Przedmiotu Umowy i zobowiązuje się zrealizować usługę przy użyciu własnego wyposażenia.
5. Ponadto przy realizacji Przedmiotu Umowy Wykonawca zobowiązany jest do:
  - a) zapewnienia właściwej organizacji pracy,
  - b) przestrzegania przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, norm zawodowych, przepisów BHP i zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego,
  - c) powiadomienia na piśmie najemców/użytkowników lokali w budynkach o terminie wykonywania kontroli na **3 dni robocze** przed datą planowego przeglądu,
  - d) wywieszenia na tablicy ogłoszeń lub w miejscu ogólnodostępnym z min. **3 dniowym** wyprzedzeniem informacji o dniu i godzinach wykonania kontroli,
  - e) okazania przed wejściem do lokali, zlokalizowanych w budynkach, stanowiących odrębną własność, upoważnienia do przeprowadzenia kontroli,
  - f) niezwłocznego zawiadomienia Zamawiającego w formie pisemnej o jakichkolwiek przeszkodach w realizacji Przedmiotu Umowy, nie później niż w terminie **2 dni roboczych** od daty powzięcia przez Wykonawcę wiedzy o wystąpieniu przeszkody,
  - g) niezwłocznego zawiadomienia Zamawiającego w formie pisemnej o rażąco złym stanie technicznym budynków, nie później niż w terminie **2 dni roboczych** od daty powzięcia przez Wykonawcę wiedzy o ww. okoliczności.
6. Strony zgodnie ustalają, że:
  - a) w przypadku braku dostępu do poszczególnych lokali w budynkach, w wyznaczonym w trybie § 4 ust. 5 lit. c terminie, Wykonawca w terminie **7 dni roboczych** ponownie przystąpi do przeprowadzenia przeglądu, o czym poinformuje użytkowników lokali w formie ponownego zawiadomienia oraz pozostawi każdemu nieobecnemu użytkownikowi lokalu stosowną informację w skrzynce pocztowej lub na drzwiach lokalu,
  - b) w przypadku braku dostępu do poszczególnych lokali w budynkach, także po powtórnym wyznaczeniu terminu kontroli, Wykonawca poinformuje o ww. fakcie

Zamawiającego, który zawiadomi Wykonawcę o terminie wykonania przeglądu, o którym mowa w § 1 ust. 1.

## § 5

### Wynagrodzenie

1. Za wykonanie Przedmiotu Umowy Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wykonawcy **wynagrodzenia ryczałtowego** w kwocie:

1) dla części nr 1 – w wysokości:

a) za przeglądy roczne obiektów stanowiących własność Gminy – Miasto Świnoujście:

#### Lewobrzeże

| Lp. | Adres obiektu   | Pow.<br>(m <sup>2</sup> ) | Cena za<br>1 m <sup>2</sup><br>(zł netto) | Stawka<br>VAT<br>(%) | Cena za<br>budynek<br>(zł netto) | Cena za<br>budynek<br>(zł brutto) |
|-----|---|---------------------------|---|----------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 1   | Bol. Chrobrego 26-28 -<br>bud. mieszkalny               | 535                       |   |                      |                                  |                                   |
| 2   | Grunwaldzka 62B -<br>bud. mieszkalny                    | 246                       |   |                      |                                  |                                   |
| 3   | Grunwaldzka 62B -<br>bud. gosp. - obiekt I              | 22                        |   |                      |                                  |                                   |
| 4   | Grunwaldzka 62B -<br>garaż (dz. nr 51/2) -<br>obiekt II | 64                        |   |                      |                                  |                                   |
| 5   | Grunwaldzka 64 - bud.<br>mieszkalny                     | 347                       |   |                      |                                  |                                   |
| 6   | Grunwaldzka 64 - pom.<br>gosp.                          | 38                        |   |                      |                                  |                                   |
| 7   | Grunwaldzka 65  | 204,16                    |   |                      |                                  |                                   |
| 8   | Grunwaldzka 71A -<br>bud. użytkowy                      | 169                       |   |                      |                                  |                                   |
| 9   | Jachtowa 2 - bud. użyt.<br>(7 obiektów)                 | 1 444                     |   |                      |                                  |                                   |
| 10  | Karsiborska 12 -<br>portiernia                          | 35                        |   |                      |                                  |                                   |
| 11  | Łużycka 3 - bud.<br>mieszkalny                          | 206                       |   |                      |                                  |                                   |
| 12  | Łużycka 3 - pom. gosp.<br>- obiekt I                    | 29                        |   |                      |                                  |                                   |
| 13  | Łużycka 4 - bud.<br>mieszkalny                          | 293                       |   |                      |                                  |                                   |
| 14  | Łużycka 9 - schron                                      | 141                       |   |                      |                                  |                                   |
| 15  | Odrawców 7 - bud.<br>mieszkalny                         | 880                       |   |                      |                                  |                                   |
| 16  | Odrawców 9 - bud.<br>mieszkalny                         | 881                       |   |                      |                                  |                                   |
| 17  | Steyera 15 - bud.<br>mieszkalny                         | 2 972                     |   |                      |                                  |                                   |
| 18  | Toruńska 5 - bud.<br>mieszkalny                         | 197                       |   |                      |                                  |                                   |

|    |                         |         |  |  |  |  |
|----|-------------------------|---------|--|--|--|--|
| 19 | Toruńska 5 - pom. gosp. | 45      |  |  |  |  |
| 20 | Wojska Polskiego 1/19   | 3845,19 |  |  |  |  |

**Prawobrzeże:**

| Lp. | Adres obiektu  | Pow.<br>(m <sup>2</sup> ) | Cena za<br>1 m <sup>2</sup><br>(zł netto) | Stawka<br>VAT<br>(%) | Cena za<br>budynek<br>(zł netto) | Cena za<br>budynek<br>(zł brutto) |
|-----|--|---------------------------|---|----------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 1   | Bunkrowa 2 - bud. mieszk. (+ pom. tymczasowe)        | 174                       |   |                      |                                  |                                   |
| 2   | Modrzejewskiej 20 - bud. socjalny                    | 4 520                     |   |                      |                                  |                                   |
| 3   | Modrzejewskiej 20 - plac zabaw i urządzeń zabawowych | 100                       |   |                      |                                  |                                   |
| 4   | Norweska 1 - bud. mieszkalny                         | 215                       |   |                      |                                  |                                   |

b) przeglądy roczne obiektów stanowiących własność TBS Lokum sp. z o.o.:

**Lewobrzeże:**

| Lp. | Adres obiektu  | Pow.<br>(m <sup>2</sup> ) | Cena za<br>1 m <sup>2</sup><br>(zł netto) | Stawka<br>VAT<br>(%) | Cena za<br>budynek<br>(zł netto) | Cena za<br>budynek<br>(zł brutto) |
|-----|--|---------------------------|---|----------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 1   | Dąbrowskiego 4 - budynek użytkowy (+ rampy i pochylnie zewnętrzne) | 4 803                     |   |                      |                                  |                                   |
| 2   | Dąbrowskiego 4 - zagospodarowanie terenu (w tym parking)           | 2 816                     |   |                      |                                  |                                   |
| 3   | Grunwaldzka 1A - bud. użytk. (łąznicz)                             | 725                       |   |                      |                                  |                                   |
| 4   | Grunwaldzka 1A - ciąg pieszy                                       | 273                       |   |                      |                                  |                                   |
| 5   | Grunwaldzka 62A - bud. mieszkalny                                  | 189                       |   |                      |                                  |                                   |
| 6   | Grunwaldzka 62A - pom. gosp.                                       | 27                        |   |                      |                                  |                                   |
| 7   | Grunwaldzka 62A - pom. użytkowe                                    | 65                        |   |                      |                                  |                                   |
| 8   | Karsiborska 12 - bud. użytkowe (2 budynki użytkowe)                | 2 799                     |   |                      |                                  |                                   |
| 9   | Lutycka 5A - bud. użytkowy   | 455                       |   |                      |                                  |                                   |
| 10  | Łużycka 1 - bud. mieszkalny  | 408                       |   |                      |                                  |                                   |
| 11  | Łużycka 1 - pom. gosp. (blaszaki)                                  | 24                        |   |                      |                                  |                                   |

|    |   |       |  |  |  |  |
|----|---|-------|--|--|--|--|
| 12 | Łużycka 5 - bud. mieszkalny                       | 188   |  |  |  |  |
| 13 | Łużycka 5 - pom. gosp. - obiekt I                 | 41    |  |  |  |  |
| 14 | Piastowska 61 - bud. mieszkalny                   | 355   |  |  |  |  |
| 15 | Piastowska 61 - pom. gosp.                        | 60    |  |  |  |  |
| 16 | Piastowska 62 - budynek użytkowy                  | 749   |  |  |  |  |
| 17 | Steyera 11-13 - bud. mieszkalny                   | 3 588 |  |  |  |  |
| 18 | Steyera 51 - budynek socjalny (+ pom. tymczasowe) | 635   |  |  |  |  |
| 19 | Wyszyńskiego 2 - bud. mieszkalny                  | 416   |  |  |  |  |
| 20 | Wyszyńskiego 2 - pom. gosp.                       | 21    |  |  |  |  |
| 21 | Wyszyńskiego 7 - bud. mieszkalny                  | 493   |  |  |  |  |
| 22 | Wyszyńskiego 8 - bud. mieszkalny                  | 505   |  |  |  |  |
| 23 | Wyspiańskiego 35C - bud. użytkowy                 | 1 865 |  |  |  |  |

**Prawobrzeże:**

| Lp. | Adres obiektu                                      | Pow. (m <sup>2</sup> ) | Cena za 1 m <sup>2</sup> (zł netto) | Stawka VAT (%) | Cena za budynek (zł netto) | Cena za budynek (zł brutto) |
|-----|--|------------------------|-------------------------------------|----------------|----------------------------|-----------------------------|
| 1   | Jaracza 65 - bud. mieszkalny                       | 321                    |                                     |                |                            |                             |
| 2   | Miodowa 8 - bud. mieszkalny                        | 166                    |                                     |                |                            |                             |
| 3   | Okólna 15 - bud. administracyjny                   | 738                    |                                     |                |                            |                             |
| 4   | Okólna 15 - bud. warsztatowy                       | 891                    |                                     |                |                            |                             |
| 5   | Okólna 15 - wiata warsztatowa - spawalnia          | 110                    |                                     |                |                            |                             |
| 6   | Sosnowa 2 - bud. usługowy                          | 319                    |                                     |                |                            |                             |
| 7   | Szwedzka - Węgierska (dz. nr 30) - ścieżka zdrowia | 209                    |                                     |                |                            |                             |

**2) dla części nr 2 – w wysokości:**

- ..... zł netto,

- ..... zł ....% podatku VAT,
  - ..... zł brutto.
2. Jednocześnie Strony ustalają, że maksymalne wynagrodzenie Wykonawcy z tytułu wykonania Przedmiotu Umowy nie może przekroczyć kwoty:
    - ..... zł netto,
    - ..... zł brutto, w tym:
    - ..... zł ...% podatku VAT.
  3. Wynagrodzenie ryczałtowe, o którym mowa w ust. 1, zawiera wszystkie koszty związane z realizacją Przedmiotu Umowy według stanu prawnego na dzień złożenia oferty Wykonawcy, stanowiącej **Załącznik nr 2** do Umowy.
  4. Wykonawca oświadcza, że w cenie oferty uwzględnił wszystkie koszty i ryzyka, wynikające z wymagań określonych w Umowie, Zaprośzeniu oraz w obowiązujących przepisach w tym koszty użytych przez Wykonawcę materiałów i urządzeń.
  5. Podstawę wystawienia przez Wykonawcę faktury VAT jest protokół przeprowadzonego przeglądu, potwierdzający, że Przedmiot Umowy został wykonany, podpisany przez upoważnionego przedstawiciela Zamawiającego.
  6. Wykonawca zobowiązany jest do wystawienia faktury VAT w terminie **7 dni kalendarzowych** od daty podpisania protokołu odbioru.
  7. Wynagrodzenie płatne jest przez Zamawiającego przelewem w terminie **14 dni kalendarzowych** od daty otrzymania przez Zamawiającego poprawnie wystawionej przez Wykonawcę faktury VAT na rachunek bankowy wskazany na fakturze. Wykonawca oświadcza, że wskazany rachunek bankowy będzie zgodny z numerem rachunku ujawnionym w wykazie prowadzonym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej. W przypadku, gdy w wykazie ujawniony będzie inny rachunek bankowy, płatność Wynagrodzenia dokonana zostanie na rachunek bankowy ujawniony w wykazie.
  8. Za dzień zapłaty uznaje się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
  9. Wykonawca bez pisemnej zgody Zamawiającego nie może dokonać cesji wierzytelności, wynikających z tytułu realizacji Umowy na inne podmioty z wyłączeniem podwykonawców.
  10. Faktura winna być wystawiona na:

TBS Lokum sp. z o.o.  
ul. Wyspiańskiego 35c  
72-600 Świnoujście  
NIP: 855-160-06-39

## § 6

### Zatrudnienie i zapłata Podwykonawcy

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać zakres rzeczowy robót:
  - 1) Siłami własnymi - **TAK/NIE** (niepotrzebne skreślić)
  - 2) Siłami podwykonawców - **TAK/NIE** (niepotrzebne skreślić)

- a) Podwykonawca wykona część zamówienia w zakresie .....
- b) Nazwa firmy podwykonawcy/ów.....
2. Wykonawca jest odpowiedzialny za działania lub zaniechania podwykonawcy, jego przedstawicieli lub pracowników, jak za własne działania lub zaniechania. Wykonawca jest zobowiązany do sprawowania na bieżąco nadzoru nad pracami wykonywanymi przez podwykonawcę i do ich koordynacji. Powierzenie wykonania części zamówienia podwykonawcom nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności za należyte wykonanie tego zamówienia.
  3. Wykonawca w trakcie wykonywania Umowy może:
    - a) zrezygnować z podwykonawstwa,
    - b) zmienić podwykonawcę.
  4. Wykonawca zawiadamia Zamawiającego o wszelkich zmianach w odniesieniu do informacji, o których mowa w ust.1, w trakcie realizacji zamówienia, a także przekazuje wymagane informacje na temat nowych podwykonawców, którym w późniejszym okresie zamierza powierzyć realizację prac.

## §7

### Ubezpieczenie

1. Wykonawca zobowiązany jest do posiadania przez cały okres realizacji Umowy opłaconej polisy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej związanej z realizacją Przedmiotu Umowy, na kwotę nie niższą niż **15 000,00 zł**. Polisa stanowi **Załącznik nr 3** do Umowy.
2. Wykonawca zobowiązuje się do utrzymania ciągłości wymaganego ubezpieczenia. Jeżeli umowa ubezpieczenia została zawarta na okres krótszy niż wymagany na podstawie ust. 1, Wykonawca, na co najmniej **7 dni kalendarzowych** przed terminem końcowym istniejącej umowy ubezpieczenia, przedstawi Zamawiającemu dowody ubezpieczenia na kolejny okres. Wykonawca ma obowiązek po każdorazowym odnowieniu polisy przedłożyć Zamawiającemu jej kserokopię, potwierdzoną za zgodność z oryginałem wraz z dowodem jej opłacenia, w takim terminie, aby była zachowana ciągłość ubezpieczenia.
3. W przypadku nieodnowienia przez Wykonawcę w trakcie realizacji Umowy polisy o której mowa w ust. 1, Zamawiający może odstąpić od Umowy albo ubezpieczyć Wykonawcę na jego koszt. Koszty poniesione na ubezpieczenie Wykonawcy Zamawiający potrąci z wynagrodzenia Wykonawcy, a gdyby potrącenie to nie było możliwe – z zabezpieczenia należytego wykonania Umowy. Odstąpienie od Umowy z przyczyn, o których mowa w niniejszym ustępie, stanowi odstąpienie z przyczyn zawinionych przez Wykonawcę.
4. W sytuacji, gdy wystąpi konieczność przedłużenia terminu realizacji przedmiotu zamówienia, Wykonawca zobowiązany jest do przedłużenia terminu ważności polisy OC albo, jeśli nie jest to możliwe – do wniesienia nowej polisy OC na okres wynikający z przedłużonego terminu realizacji Umowy.
5. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność prawną i finansową za szkody powstałe w związku z prowadzonymi robotami w trakcie trwania umowy, w okresie gwarancji i rękojmi, a w szczególności za:
  - 1) śmierć lub kalectwo spowodowane działaniem lub zaniechaniem Wykonawcy w stosunku do osób upoważnionych do przebywania na terenie budowy i osób trzecich, które nie są upoważnione do przebywania na terenie budowy;



- 2) za uszkodzenie wszelkiej własności Zamawiającego i osób trzecich, a w szczególności: uszkodzenia budynków, ich wyposażenia i urządzeń stanowiących własność użytkownika lub Zamawiającego spowodowane działaniem lub zaniechaniem Wykonawcy oraz powstałymi wadami w wykonanych

## **§ 8**

### **Kary umowne**

1. Kary umowne będą naliczane w następujących wypadkach i wysokościach:
  - 1) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w następujących przypadkach:
    - 1) za zwłokę w realizacji Przedmiotu Umowy w wysokości **0,5%** Wynagrodzenia brutto ustalonego w § 5 ust. 2, za każdy dzień zwłoki licząc od daty, w której usługa miała zostać wykonana zgodnie z treścią Umowy lub ustaleniami Stron,
    - 2) za nienależyte wykonanie obowiązków – w wysokości **0,5%** wynagrodzenia brutto, ustalonego w § 5 ust. 2, za każde uchybienie,
    - 3) za brak protokołu z okresowej kontroli budynków z winy Wykonawcy w przypadku nałożenia kary przez upoważnione organy kontrolujące - w kwocie równej nałożonej przez upoważniony organ kontrolujący kary;
    - 4) za odstąpienie od Umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości **20%** Wynagrodzenia brutto ustalonego w § 5 ust. 2,
    - 5) w przypadku braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom w wysokości **4%** wartości każdej niezapłaconej faktury, za każdy stwierdzony przypadek, w stosunku do każdego podwykonawcy i dalszego podwykonawcy.
  - 2) Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne w następujących przypadkach:
    - 1) za zwłokę w przeprowadzeniu odbioru w wysokości **0,2%** Wynagrodzenia brutto ustalonego w § 5 ust. 2 za każdy dzień zwłoki,
    - 2) z tytułu odstąpienia od Umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości **20%** Wynagrodzenia brutto ustalonego w § 5 ust. 1.
2. Roszczenie o zapłatę kar umownych z tytułu zwłoki, ustalonych za każdy rozpoczęty dzień, staje się wymagalne:
  - a) za pierwszy rozpoczęty dzień zwłoki - w tym dniu,
  - b) za każdy następny rozpoczęty dzień zwłoki - odpowiednio w każdym z tych dni.
3. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo do potrącania kar umownych z faktury wystawionej przez Wykonawcę.

## **§ 9**

### **Odbiory**

1. Przedstawienie protokołu z przeglądu będzie stanowiło potwierdzenie wykonania Umowy.
2. Wykonawca zgłosi Zamawiającemu gotowość do odbioru Przedmiotu Umowy pisemnie. Skutki zaniechania tych obowiązków obciążać będą Wykonawcę.
3. Zamawiający przystąpi do czynności odbioru Przedmiotu Umowy w terminie **30 dni kalendarzowych** od daty otrzymania od Wykonawcy protokołu kontroli budynków wraz

- z dokumentami, określonymi w **Załączniku nr 1** do Umowy, poprzez podpisanie protokołu odbioru końcowego z wykonania Przedmiotu Umowy lub zwrot protokołu kontroli budynków z podaniem na piśmie przyczyn odmowy odbioru.
4. O terminie odbioru Wykonawca ma obowiązek poinformowania podwykonawców, przy udziale których wykonywał Przedmiot Umowy.
  5. Jeżeli odbiór został dokonany, Wykonawca od daty zgłoszenia gotowości do odbioru nie pozostaje w zwłoce ze spełnieniem zobowiązania wynikającego z Umowy. Termin usunięcia wad oraz daty ich odbioru wyznacza Zamawiający.
  6. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad bez względu na wysokość związanych z tym kosztów.
  7. Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia uchybień stwierdzonych w Przedmiocie Umowy, w terminie nie dłuższym niż **10 dni roboczych** od daty ich zgłoszenia przez Zamawiającego, o ile Strony nie ustalą w danym przypadku innego terminu.
  8. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad oraz do żądania wyznaczenia terminu ponownego odbioru zakwestionowanych uprzednio prac jako wadliwych.
  9. Usunięcie wad zostanie udokumentowane protokołem.

## § 10

### **Split payment**

1. Zamawiający oświadcza, że będzie realizować płatności za faktury z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności, tzw. split payment.
2. Podzieloną płatność, tzw. split payment stosuje się wyłącznie przy płatnościach bezgotówkowych, realizowanych za pośrednictwem polecenia przelewu lub polecenia zapłaty dla czynnych podatników VAT. Mechanizm podzielonej płatności nie będzie wykorzystywany do zapłaty za czynności lub zdarzenia pozostające poza zakresem VAT (np. zapłata za odszkodowanie), a także za świadczenia zwolnione z VAT, opodatkowane stawką 0%.
3. Wykonawca oświadcza, że numer rachunku rozliczeniowego wskazany we wszystkich fakturach, które będą wystawione w jego imieniu, jest rachunkiem dla którego zgodnie z rozdziałem 3a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 2488 z późn. zm.) prowadzony jest rachunek VAT.
4. Jednocześnie Wykonawca oświadcza, że rachunek bankowy, o którym mowa w ust. 3, jest rachunkiem bankowym wpisanym w wykazie podmiotów zarejestrowanych jako podatnicy VAT, niezarejestrowanych oraz wykreślonych i przywróconych do rejestru VAT (biała lista podatników VAT).
5. W przypadku braku możliwości dokonania zapłaty przez Zamawiającego z wykorzystaniem mechanizmu podzielonej płatności, w szczególności w przypadku złożenia przez Wykonawcę nieprawdziwego oświadczenia, o którym mowa w ust. 3, Zamawiający uprawniony jest do wstrzymania płatności do czasu wskazania przez Wykonawcę rachunku, o którym mowa w ust. 3.

## § 11

### **Zmiana umowy**

1. Zmiana Umowy może nastąpić:

- 1) w zakresie przedłużenia terminu zakończenia realizacji Umowy o okres trwania przyczyn, z powodu których będzie zagrożone dotrzymanie terminu zakończenia Umowy, w następujących sytuacjach:
  - a) z powodu Siły wyższej rozumianej jako zdarzenie nadzwyczajne, zewnętrzne, niemożliwe do przewidzenia i zapobieżenia, którego nie dało się uniknąć nawet przy zachowaniu najwyższej staranności, a które uniemożliwia Wykonawcy wykonanie jego zobowiązania w całości lub części. Do siły wyższej należy zaliczyć między innymi: pożar, powódź, huragan, eksplozję, awarie energetyczne, wojnę, operacje wojskowe, rozruchy, niepokoje społeczne, ograniczenia i zakazy wydane przez organy administracji publicznej, a także inne nadzwyczajne zjawiska losowe i przyrodnicze, atmosferyczne. W razie wystąpienia siły wyższej Strony Umowy zobowiązane są do dołożenia wszelkich starań w celu ograniczenia do minimum zwłoki w wykonywaniu swoich zobowiązań umownych.
2. Zamawiający przewiduje dokonanie zmiany również w następujących sytuacjach:
  - a) rezygnacji przez Zamawiającego z realizacji części Przedmiotu Umowy, w takim przypadku wynagrodzenie przysługujące Wykonawcy zostanie odpowiednio pomniejszone, przy czym Zamawiający zapłaci za wszystkie wykonane prace; pomniejszenie wynagrodzenia, o którym mowa wyżej nastąpi w oparciu o dane zawarte w ofercie Wykonawcy stanowiącej załącznik do niniejszej Umowy. Niezależnie od powyższego Zamawiający ma prawo ustalić wysokość kwoty pomniejszonego wynagrodzenia w oparciu o opinię biegłego rzeczoznawcy, w szczególności w sytuacji, jeżeli pomniejszenie zakresu Umowy nie będzie możliwe na podstawie wytycznych o których mowa wyżej;
  - b) konieczności zrealizowania Przedmiotu Umowy przy zastosowaniu innych rozwiązań technicznych lub materiałowych ze względu na zmiany obowiązującego prawa.
3. W sytuacji wystąpienia następujących okoliczności:
  - 1) trwania wojny napastniczej przeciwko Rzeczypospolitej Polskiej lub działań zbrojnych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, terytorium państwa członkowskiego Unii Europejskiej, terytorium Państwa-Strony Traktatu Północnoatlantyckiego albo na terytorium innego państwa graniczącego z Rzeczpospolitą Polską lub okupacji na tych terytoriach lub
  - 2) obowiązywania na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu klęski żywiołowej, stanu wyjątkowego albo stanu wojennego,
4. Strony Umowy dopuszczają zmianę Umowy w zakresie, o którym mowa w ust. 3, jeśli powyższe okoliczności mają wpływ na należyte wykonanie Umowy.
5. Strony Umowy wzajemnie informują się o wpływie okoliczności, o których mowa w ust. 3 na należyte wykonanie Umowy potwierdzając ten wpływ oświadczeniami lub dokumentami.
6. Każda ze Stron Umowy może żądać przedstawienia dodatkowych oświadczeń lub dokumentów potwierdzających wpływ okoliczności, o których mowa w ust. 3 na należyte wykonanie tej Umowy.

7. Zamawiający, po stwierdzeniu, że okoliczności, o których mowa w ust. 3, wpływają na należyte wykonanie Umowy, w uzgodnieniu z Wykonawcą może dokonać zmiany Umowy przez:
  - 1) zmianę terminu wykonania Umowy lub jej części, lub czasowe zawieszenie wykonywania Umowy lub jej części,
  - 2) zmianę sposobu wykonywania Przedmiotu Umowy,
  - 3) zmianę zakresu świadczenia Wykonawcy i odpowiadającą jej zmianę wynagrodzenia lub sposobu rozliczenia wynagrodzenia Wykonawcy,- o ile wzrost wynagrodzenia spowodowany każdą kolejną zmianą nie przekroczy 50% wartości pierwotnej Umowy.
8. Wszystkie powyższe postanowienia stanowią katalog zmian, na które Zamawiający może wyrazić zgodę. Nie stanowią jednocześnie zobowiązania do wyrażenia takiej zgody i nie rodzą żadnej ze Stron Umowy roszczenia o zawarcie aneksu (obie Strony muszą wyrazić zgodę na zawarcie aneksu).
9. Niezależnie od powyższego, Strony dopuszczają możliwość zmian redakcyjnych Umowy lub wynikających z oczywistych błędów pisarskich lub rachunkowych, , a także zmian korzystnych z punktu widzenia realizacji przedmiotu Umowy, w szczególności przyspieszających realizację, obniżających koszt ponoszony przez Zamawiającego na wykonanie, utrzymanie lub użytkowanie Przedmiotu Umowy bądź zwiększających użyteczność Przedmiotu Umowy. W takiej sytuacji, Strony wprowadzą do Umowy stosowne zmiany weryfikujące redakcyjne dotychczasowe brzmienie Umowy albo też - kierując się poszanowaniem wzajemnych interesów, zasadą równości Stron oraz ekwiwalentności świadczeń i przede wszystkim zgodnym zamiarem wykonania przedmiotu Umowy - określą zmiany korzystne z punktu widzenia realizacji Przedmiotu Umowy.
10. W razie wątpliwości, przyjmuje się, że nie stanowią zmiany Umowy następujące zmiany:
  - a) danych związanych z obsługą administracyjno-organizacyjną Umowy,
  - b) danych teled adresowych,
  - c) danych rejestrowych,będących następstwem sukcesji uniwersalnej po jednej ze stron Umowy.
11. Zamawiający zastrzega, że jeśli w wyniku wprowadzenia zmian do Umowy, o których mowa w § 11 Umowy, dojdzie do ograniczenia zakresu zamówienia przez Zamawiającego, minimalna wartość świadczenia stron wynosi **70%** wartości Zamówienia.
12. Wynagrodzenie Wykonawcy określone w § 5 ust. 2 ulegnie zmianie o poniesione przez Wykonawcę koszty w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego wprowadzonej odpowiednim aktem prawnym – zmianie ulegnie wyłącznie kwota VAT w stopniu wynikającym z wprowadzonej zmiany, przy zachowaniu stałej ceny netto.
13. Zmiana wysokości wynagrodzenia obowiązywać będzie od dnia wejścia w życie zmian, o których mowa w ust. 12.
14. W przypadku zmiany, o której mowa w ust. 12, wartość brutto niefakturowanej części wynagrodzenia zostanie wyliczona na podstawie nowych przepisów.
15. Strony zgodnie postanawiają, iż dopuszczają również zmianę Umowy, w szczególności w zakresie terminu jej realizacji, na skutek wystąpienia nieprzewidzianych przez Strony okoliczności mających wpływ na realizację Umowy.

## § 12

### Procedura zmiany umowy

1. Jeżeli dana Strona uważa się za uprawnioną do zmiany Umowy w przypadkach opisanych w § 11, zobowiązana jest do przekazania Zamawiającemu wniosku dotyczącego zmiany Umowy wraz z opisem zdarzenia lub okoliczności stanowiących podstawę do żądania takiej zmiany.
2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 powinien być przekazany niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie **14 dni roboczych** od dnia, w którym Wykonawca dowiedział się lub powinien dowiedzieć się o danym zdarzeniu lub okolicznościach.
3. Strona zobowiązana jest do dostarczenia wraz z wnioskiem, o którym mowa w ust. 1 wszelkich innych dokumentów wymaganych Umową, w tym informacji uzasadniających żądanie zmiany Umowy, stosownie do zdarzenia lub okoliczności stanowiących podstawę żądania zmiany.
4. Strona zobowiązana jest do przechowywania dokumentacji koniecznej dla uzasadnienia żądania zmiany.
5. Wykonawca zobowiązany jest do bieżącej dokumentacji koniecznej dla uzasadnienia żądania zmiany.
6. W terminie **10 dni roboczych** od dnia otrzymania żądania zmiany, Zamawiający powiadomi Wykonawcę o akceptacji żądania zmiany Umowy i terminie zawarcia aneksu do Umowy lub odpowiednio o braku akceptacji zmiany.

### § 13

#### Odstąpienie od Umowy

1. Niezależnie od przepisów Kodeksu Cywilnego, Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy, w następujących sytuacjach:
  - 1) w razie wystąpienia 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 Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie **30 dni kalendarzowych** od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. W takim wypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części Umowy,
  - 2) Wykonawca nie rozpoczął prac na realizację Umowy w ciągu **3 dni kalendarzowych** od dnia jej zawarcia oraz nie podejmuje ich pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie,
  - 3) Wykonawca przerwał realizację prac bez uzasadnionych przyczyn i przerwa ta trwa dłużej niż **3 dni kalendarzowych** i nie przystąpił do wznowienia realizacji Umowy pomimo uprzedniego, pisemnego wezwania Zamawiającego,
  - 4) jeżeli Wykonawca w chwili złożenia oferty podlegał wykluczeniu na podstawie okoliczności, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (t.j. Dz. U. 2024 poz. 507) i złożył w tym zakresie nieprawdziwe oświadczenie lub po dniu składania ofert, w tym także w toku realizacji niniejszej Umowy wystąpiły wobec Wykonawcy okoliczności (podstawy wykluczenia), o których mowa w tym przepisie,
  - 5) Wykonawca nie wykonuje obowiązków w zakresie zawarcia umów ubezpieczenia lub utrzymywania (opłacenia) zawartych umów ubezpieczenia, lub nie przedstawia dowodów na zawarcie i opłacenie takich umów, stosownie do zobowiązań Wykonawcy w tym zakresie wskazanych w § 7 Umowy.

2. Niezależnie od przepisów Kodeksu Cywilnego Wykonawcy przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy w szczególności, jeżeli:
  - 1) Zamawiający odmawia bez uzasadnionej przyczyny odbioru prac lub podpisania protokołu odbioru,
  - 2) Wykonawca nie otrzyma kwoty należnej wg wystawionej Zamawiającemu faktury i załączonego do niej protokołu odbioru wykonanych robót w terminie **60 dni kalendarzowych** od upływu terminu płatności, z wyjątkiem dokonanych potrąceń w szczególności z tytułu roszczeń Zamawiającego lub kar umownych,
  - 3) na skutek polecenia Zamawiającego przerwa lub opóźnienie w wykonywaniu prac trwa dłużej niż **14 dni kalendarzowych**.
3. Strony mogą odstąpić od Umowy w terminie **21 dni kalendarzowych** od powzięcia wiadomości o okolicznościach stanowiących podstawę odstąpienia lecz nie później, niż w terminie **30 dni kalendarzowych** od dnia zawarcia Umowy.
4. Odstąpienie od Umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności i powinno zawierać uzasadnienie.
5. W przypadku odstąpienia od Umowy Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki szczególne:
  - 1) w terminie 7 dni od daty odstąpienia od Umowy Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji prac w toku wg stanu na dzień odstąpienia;
  - 2) protokół sporządzony zgodnie z pkt 1) stanowić będzie podstawę do wzajemnych rozliczeń;
  - 3) Wykonawca w ciągu 7 dni od daty odstąpienia przekaze Zamawiającemu dokumentację, jaką wykonał do dnia odstąpienia od Umowy.
6. W razie odstąpienia od Umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, Zamawiający zobowiązany jest do dokonania odbioru wykonanych prac oraz do zapłaty wynagrodzenia za prace, które zostały wykonane do dnia odstąpienia.

#### **§ 14**

##### **Prawo właściwe**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne odpowiednie przepisy prawa.
2. Właściwym do rozpoznania sporów wynikłych na tle realizacji niniejszej Umowy jest Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

#### **§ 15**

##### **Ochrona danych osobowych**

1. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z klauzulą informacyjną RODO, stanowiącą **Załącznik nr 4** do niniejszej Umowy.

#### **§ 16**

##### **Dokumenty Umowy i ich pierwszeństwo**

1. Poniżej wymienione dokumenty należy traktować jako stanowiące łącznie Umowę, które wzajemnie się uzupełniają i wyjaśniają. W przypadku wystąpienia wykluczających się wzajemnie postępowań i wytycznych zawartych w dokumentach będących częścią

składową Umowy, ustala się następującą hierarchię ich ważności według następującego porządku:

- 1) Umowa,
  - 2) Karta Postępowania wraz z załącznikami,
  - 3) Oferta Wykonawcy wraz z załącznikami.
2. Jeżeli w trakcie realizacji Przedmiotu niniejszej Umowy Wykonawca uświadomi sobie istnienie jakiegokolwiek błędu lub wady natury technicznej w którymkolwiek z dokumentów, o których mowa w ust. 1, to zobowiązany jest bezzwłocznie powiadomić o tym fakcie Zamawiającego tj. nie później niż w terminie **3 dni roboczych**.

## § 17

### Postanowienia końcowe

1. Zmiana postanowień zawartej Umowy może nastąpić za zgodą obu Stron wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności takiej zmiany.
2. Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
3. Integralną część niniejszej Umowy stanowią:
  - 1) Załącznik nr 1 – Karta Postępowania ID nr....., w formie elektronicznej na płycie CD-R;
  - 2) Załącznik nr 2 – oferta Wykonawcy z dnia ....., w formie elektronicznej na płycie CD-R;
  - 3) Załącznik nr 3 – opłacona polisa OC, w formie elektronicznej na płycie CD-R;
  - 4) Załącznik nr 4 – wzór karty gwarancyjnej,
  - 5) Załącznik nr 5 – Klauzula Informacyjna RODO.

**WYKONAWCA:**

**ZAMAWIAJĄCY:**