

**WZÓR UMOWY OKREŚLAJĄCY WARUNKI NA JAKICH UMOWA W SPRAWIE ZAMÓWIENIA  
PUBLICZNEGO ZOSTANIE ZAWARTA**

**UWAGA!** - Nie dopuszcza się możliwości dokonywania jakichkolwiek zmian przez Wykonawcę w treści umowy.

W rezultacie dokonania przez Zamawiającego wyboru oferty w przetargu nieograniczonym została zawarta umowa w dniu ..... pomiędzy **Gminą Lublin**, w imieniu której działa **Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie** mający siedzibę w Lublinie przy ul. Grodzkiej 12, zwany dalej Zamawiającym, reprezentowany przez:

**mgr inż. Marka Pastusiaka –Z-cę Dyrektora ds. Eksploatacji**

z jednej strony, a:

.....  
(nazwa podmiotu będącego Wykonawcą)

mającym siedzibę:

.....  
(adres Wykonawcy)

zwanym dalej "Wykonawcą", reprezentowanym przez:

.....  
(imiona i nazwiska umocowanych przedstawicieli)

o następującej treści :

**§ 1**

1. Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie zleca prowadzenie bieżących usług konserwacyjnych wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej i węzłów cieplnych w budynkach mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w zarządzie Zamawiającego. Wykazy obiektów i urządzeń podlegających konserwacji stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Wykaz może być zmieniony z dwutygodniowym wyprzedzeniem. Zmiany te nie stanowią zmiany niniejszej umowy i nie wymagają jej wypowiedzenia.
2. Zamawiający nie dopuszcza powierzenia podwykonawcom wykonania części lub całości zamówienia.

**§ 2**

Wykonawca zobowiązuje się do utrzymania instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania, ciepłej wody oraz węzłów cieplnych w ciągłej sprawności technicznej, z wyłączeniem postojów niezbędnych do wykonania czynności naprawczych oraz przerw spowodowanych brakiem dostawy energii cieplnej lub elektrycznej.

**§ 3**

Świadczenie usług następuje wg zasad określonych obowiązującymi zarządzeniami i przepisami oraz "Zakresem prac konserwacyjnych" stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

**§ 4**

1. Wykonawca jest zobowiązany powiadomić na piśmie Zamawiającego o wszystkich usterkach wykraczających poza zakres prac ujętych w załączniku nr 2, jak również kwalifikujących instalację wewnętrzną centralnego ogrzewania i ciepłej wody oraz urządzeń węzła cieplnego do wymiany lub remontu kapitalnego.

2. Usuwanie wszystkich usterek wykraczających poza zakres prac ujętych w załączniku nr 2 traktowane jest jako roboty dodatkowe i ich wykonywanie winno być uzgadniane z Zamawiającym.
3. Pisemne potwierdzanie przez lokatora wykonania robót awaryjnych i konserwacyjnych w zajmowanym lokalu.

## § 5

1. Strony uzgadniają **wynagrodzenie miesięczne w okresie obowiązywania umowy** za wykonanie prac będących przedmiotem umowy:
  - 1.1 za konserwację instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania w budynkach mieszkalnych ..... zł/m<sup>2</sup> powierzchni objętej dostawą centralnego ogrzewania netto + podatek VAT (wypełnia Wykonawca),
  - 1.2. za konserwację instalacji wewnętrznych ciepłej wody użytkowej w budynkach mieszkalnych ..... zł/m<sup>2</sup> powierzchni objętej dostawą ciepłej wody netto + podatek VAT (wypełnia Wykonawca),
  - 1.3. za konserwację jednofunkcyjnych węzłów cieplnych o mocy do 1MW w budynkach mieszkalnych ..... zł/szt. netto + podatek VAT (wypełnia Wykonawca),
  - 1.4. za konserwację dwufunkcyjnych węzłów cieplnych o mocy do 1MW w budynkach mieszkalnych ..... zł/szt. netto + podatek VAT (wypełnia Wykonawca),
  - 1.5. za konserwację instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania w budynkach użytkowych ..... zł/m<sup>2</sup> powierzchni objętej dostawą centralnego ogrzewania netto + podatek VAT (wypełnia Wykonawca),
  - 1.6. za konserwację instalacji wewnętrznych ciepłej wody użytkowej w budynkach użytkowych ..... zł/m<sup>2</sup> powierzchni objętej dostawą ciepłej wody netto + podatek VAT (wypełnia Wykonawca),
  - 1.7. za konserwację jednofunkcyjnych węzłów cieplnych o mocy do 1MW w budynkach użytkowych ..... zł/szt. netto + podatek VAT (wypełnia Wykonawca),
  - 1.8. za konserwację dwufunkcyjnych węzłów cieplnych o mocy do 1MW w budynkach użytkowych ..... zł/szt. netto + podatek VAT (wypełnia Wykonawca).
2. W przypadku zmiany powierzchni lub ilości węzłów cieplnych objętych umową, wynagrodzenie miesięczne będzie ustalone według faktycznej powierzchni i ilości węzłów cieplnych, przy zachowaniu w/w cen jednostkowych a więc uzgodnionych w umowie.
3. Wartość robót wynikających z § 4 umowy określana będzie fakturami VAT, wystawianymi zgodnie z obowiązującymi normami na ten rodzaj robót ujętymi w KNR. Wartość nośników kosztów ( $R_g$ ,  $K_z$ ,  $K_p$ ,  $Z$ ) naliczana będzie w wysokości **90%** w stosunku do aktualnych średnich kwartalnych cen z wydawnictwa SEKOCENBUD dla regionu lubelskiego z kwartału poprzedzającego wykonanie prac lub w oparciu o kalkulację własną, uprzednio zatwierdzoną przez Zamawiającego (o ile KNR nie przewiduje takich robót). Wartość wbudowanych materiałów rozliczana będzie wg aktualnych średnich kwartalnych cen SEKOCENBUDU dla regionu lubelskiego z kwartału poprzedzającego wykonanie prac lub faktur ich zakupu, w przypadku gdy nie są ujęte w SEKOCENBUDZIE.
4. Podstawą wypłaty wynagrodzenia wynikającego z pkt 1 będzie faktura VAT wystawiona przez Wykonawcę płatna przez Zamawiającego w terminie **14 dni** od daty jej doręczenia do siedziby ZNK.
5. Podatek VAT zostanie naliczony w wielkości ustawowej.
6. Wynagrodzenie określone w § 5 ust. 1 może ulec zmianie ze względu na:
  - 1) zmiany stawki podatku VAT,

- 2) zmiany wysokości minimalnego wynagrodzenia ustalonego na podstawie przepisów o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania umowy przez Wykonawcę,
- 3) zmiany zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania umowy przez Wykonawcę,
- 4) roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłaszany komunikatem Prezesa Urzędu Statystycznego.

Zmiana wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy w przypadku zaistnienia przesłanki, o której mowa w ust. 6 pkt 1, będzie odnosić się wyłącznie do części przedmiotu umowy zrealizowanej, zgodnie z terminami ustalonymi umową, po dniu wejścia w życie przepisów zmieniających stawkę podatku od towarów i usług oraz wyłącznie do części przedmiotu umowy, do której zastosowanie znajdzie zmiana stawki podatku od towarów i usług.

W przypadku zmiany, o której mowa w ust. 6 pkt 1, wartość wynagrodzenia netto nie zmieni się, a wartość wynagrodzenia brutto zostanie wyliczona na podstawie nowych przepisów.

Zmiana wysokości wynagrodzenia w przypadku zaistnienia przesłanki, o której mowa w ust. 6 pkt 2 lub 3, będzie obejmować wyłącznie część wynagrodzenia należnego Wykonawcy, w odniesieniu do której nastąpiła zmiana wysokości kosztów wykonania umowy przez Wykonawcę w związku z wejściem w życie przepisów odpowiednio zmieniających wysokość minimalnego wynagrodzenia za pracę lub dokonujących zmian w zakresie zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub w zakresie wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne.

W przypadku zmiany, o której mowa w ust. 6 pkt 2, wynagrodzenie Wykonawcy ulegnie zmianie o kwotę odpowiadającą wzrostowi kosztu Wykonawcy w związku ze zwiększeniem wysokości wynagrodzeń pracowników świadczących usługi do wysokości aktualnie obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę, z uwzględnieniem wszystkich obciążeń publicznoprawnych od kwoty wzrostu minimalnego wynagrodzenia. Kwota odpowiadająca wzrostowi kosztu Wykonawcy będzie odnosić się wyłącznie do części wynagrodzenia Pracowników świadczących usługi, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, odpowiadającej zakresowi, w jakim wykonują oni prace bezpośrednio związane z realizacją przedmiotu umowy.

W przypadku zmiany, o której mowa w ust. 6 pkt 3, wynagrodzenie Wykonawcy ulegnie zmianie o kwotę odpowiadającą zmianie kosztu Wykonawcy ponoszonego w związku z wypłatą wynagrodzenia pracownikom świadczącym usługi. Kwota odpowiadająca zmianie kosztu Wykonawcy będzie odnosić się wyłącznie do części wynagrodzenia pracowników świadczących usługi, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, odpowiadającej zakresowi, w jakim wykonują oni prace bezpośrednio związane z realizacją przedmiotu umowy.

W celu zawarcia aneksu, każda ze stron może wystąpić do drugiej strony z wnioskiem o dokonanie zmiany wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy, wraz z uzasadnieniem zawierającym w szczególności szczegółowe wyliczenie całkowitej kwoty, o jaką wynagrodzenie Wykonawcy powinno ulec zmianie, oraz wskazaniem daty, od której nastąpiła bądź nastąpi zmiana wysokości kosztów wykonania umowy uzasadniająca zmianę wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy.

W przypadku zmian, o których mowa w ust. 6 pkt 2 lub pkt 3, jeżeli z wnioskiem występuje Wykonawca, jest on zobowiązany dołączyć do wniosku dokumenty, z których będzie wynikać, w jakim zakresie zmiany te mają wpływ na koszty wykonania umowy, w szczególności:

- pisemne zestawienie wynagrodzeń (zarówno przed jak i po zmianie) pracowników świadczących usługi, wraz z określeniem zakresu (części etatu), w jakim wykonują oni prace bezpośrednio związane z realizacją przedmiotu umowy oraz części wynagrodzenia odpowiadającej temu zakresowi - w przypadku zmiany, o której mowa w ust. 6 pkt 2, lub
- pisemne zestawienie wynagrodzeń (zarówno przed jak i po zmianie) pracowników świadczących usługi, wraz z kwotami składek uiszczanych do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych/Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego w części finansowanej przez Wykonawcę, z określeniem zakresu (części etatu), w jakim wykonują oni prace bezpośrednio związane z realizacją przedmiotu umowy oraz części wynagrodzenia odpowiadającej temu zakresowi - w przypadku zmiany, o której mowa w ust. 6 pkt 3.

W przypadku zmiany, o której mowa w ust. 6 pkt 2, jeżeli z wnioskiem występuje Zamawiający, jest on uprawniony do zobowiązania Wykonawcy do przedstawienia w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 10 dni roboczych, dokumentów, z których będzie wynikać w jakim zakresie zmiana ta ma wpływ na koszty wykonania umowy, w tym pisemnego zestawienia wynagrodzeń.

W terminie 10 dni roboczych od dnia przekazania wniosku, strona, która otrzymała wniosek, przekaże drugiej stronie informację o zakresie, w jakim zatwierdza wniosek oraz wskaże kwotę, o którą wynagrodzenie należne Wykonawcy powinno ulec zmianie, albo informację o niezatwierdzeniu wniosku wraz z uzasadnieniem.

W przypadku otrzymania przez stronę informacji o niezatwierdzeniu wniosku lub częściowym zatwierdzeniu wniosku, strona ta może ponownie wystąpić z wnioskiem.

Zawarcie aneksu nastąpi nie później niż w terminie 10 dni roboczych od dnia zatwierdzenia wniosku o dokonanie zmiany wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy.

## § 6

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo kontroli realizacji umowy i stosowanie kar z tytułu jej niewłaściwego wykonania.
2. W przypadku niewykonania lub niewłaściwego wykonania obowiązków przez Wykonawcę, co potwierdzą kontrole prowadzone przez przedstawicieli Zamawiającego lub przez osoby do tego upoważnione Zamawiający może potrącić 10% kwoty miesięcznego wynagrodzenia za obiekt, w którym nastąpiło niewykonanie lub niewłaściwe wykonanie obowiązków przez Wykonawcę.
3. Zamawiającemu przysługuje prawo potrącenia 10% z miesięcznego wynagrodzenia za obiekt za każdy dzień postoju z winy Wykonawcy. Za dzień postoju uznaje się przerwę w ruchu nie mniejszą jak 6 godz.

## § 7

1. Opłaty związane z czynnościami wykonywanymi przez Inspektorat Dozoru Technicznego ponosi Zamawiający.
2. Wykonawca reprezentuje Zamawiającego podczas czynności wykonywanych przez Dozór Techniczny.

### § 8

Umowa obejmuje umocowania do wykonywania czynności przez Wykonawcę w imieniu Zamawiającego w ramach niniejszej umowy.

1. Umowę zawarto na czas 48 miesięcy, począwszy od dnia 1 stycznia 2021r.
2. Czas trwania umowy może zostać skrócony do jeżeli umowa zostanie zawarta po dniu 1 stycznia 2021r.
3. Odstąpienie od umowy może nastąpić w trybie art. 145 ustawy Prawo zamówień publicznych.
4. W przypadku poważnego naruszenia przez Wykonawcę postanowień umowy, jak też spowodowania zagrożenia dla życia i mienia mieszkańców z winy Wykonawcy, umowa może być rozwiązana przez Zamawiającego w trybie natychmiastowym (bez zachowania okresu wypowiedzenia).
5. Wykonawcy nie przysługuje odszkodowanie z tytułu wyrównania strat spowodowanych utraceniem korzyści, które wiążą się z rozwiązaniem umowy dokonany zgodnie z pkt. 3, 4.

### § 9

1. Wykonawca oświadcza, że posiada ubezpieczenie OC obejmujące wynagrodzenie szkód powstałych w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej.
2. W przypadku poniesienia przez Zamawiającego strat spowodowanych przez działalność Wykonawcy, będzie on dochodził ich wyrównania z ubezpieczenia Wykonawcy.

### § 10

W zakresie nie uregulowanym w umowie zastosowanie mają przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych i Kodeksu Cywilnego .

### § 11

Wszelkie spory wynikłe pomiędzy stronami w trakcie realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez właściwy Sąd w Lublinie.

### § 12

1. Umowa niniejsza sporządzona została w trzech egzemplarzach w tym dwa dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.
2. Integralną część umowy stanowią następujące załączniki:
  - załącznik nr 1 – wykaz obiektów podlegających konserwacji
  - załącznik nr 2 – zakres prac konserwacyjnych

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: