

WZÓR UMOWY OKREŚLAJĄCY WARUNKI NA JAKICH UMOWA ZOSTANIE ZAWARTA

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

WZÓR UMOWY CZĘŚĆ

(wpisać nr części, której dotyczy umowa)

UMOWA NR.....

w rezultacie dokonania przez Zamawiającego wyboru oferty w przetargu nieograniczonym została zawarta w dniu umowa pomiędzy Gminą Lublin Pl. Króla Władysława Łokietka 1; 20–109 Lublin NIP–946-25-75-811, REGON - 431019514, w imieniu której działa Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie, ul. Grodzka 12, 20–112 Lublin, NIP – 946-18-86-466 zwany dalej "Zamawiającym" reprezentowany przez:

.....
z jednej strony,

a:

.....
(nazwa podmiotu będącego Wykonawcą)

mającym swą siedzibę:

.....
(adres Wykonawcy)

zwanym dalej w tekście "Wykonawcą", reprezentowanym przez:

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

o następującej treści:

§1

1. Zamawiający powierza Wykonawcy:

- a) całokształt prac związanych ze świadczeniem usługi administrowania lokalami mieszkalnymi, użytkowymi i garażami znajdującymi się w budynkach wspólnot mieszkaniowych i na terenach przyległych do budynków w zakresie przewidzianym umową i [zał. nr 2](#) do umowy,
- b) utrzymywanie w czystości terenów utwardzonych oraz konserwację i renowację terenów zielonych, w zakresie przewidzianym umową i [zał. nr 3](#) do umowy,
- c) usuwanie awarii i ich skutków.

2. Umowa obejmuje swoim zakresem lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i tereny wymienione w dołączonym do niej wykazie stanowiącym jej integralną część ([zał. nr 1](#) do umowy).

3. Wykaz może zostać zmieniony z powodu zmian powierzchni objętej umową wynikających między innymi z przejęcia lub przekazania praw własności, obmiarów lokali, garaży lub terenu. Wykonawca nie może odmówić przyjęcia kolejnych lokali, garaży i terenów do świadczenia usługi administrowania wg zasad niniejszej umowy, położonych w tym rejonie.

4. Wykonawca dokonuje aktualizacji powierzchni lokali, garaży i terenów zgodnie z datą w dokumencie z którego wynika obowiązek aktualizacji i przekazuje informację Zamawiającemu do 5 dnia następnego miesiąca.

5. Wykonawca zobowiązuje się do bieżącego prowadzenia akt lokali mieszkalnych oraz przechowywania ww. akt wraz z danymi poprzednich użytkowników.

6. Podstawowe czynności będące przedmiotem umowy, do wykonania których zobowiązany jest Wykonawca, wymienione są w **zał. nr 2 i 3** do umowy.
7. Zamawiający upoważnia Wykonawcę w zakresie własnych uprawnień wynajmującego do wstępu do lokali, dokonywania ich przeglądu/kontroli itp.
8. Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia posiadania przez okres obowiązywania umowy środków technicznych, narzędzi i wyposażenia oraz materiałów eksploatacyjnych niezbędnych do prawidłowego wykonywania obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
9. Wykonawca jest zobowiązany zatrudnić na podstawie umowy o pracę określonej w art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 1510, 1700) pracowników wykonujących czynności administracyjne określone w § 4 wzoru umowy.
10. Zatrudnienie pracowników o których mowa w ust. 9 powinno trwać nieprzerwanie przez cały okres umowy wskazany w § 11.
11. W przypadku ustania zatrudnienia pracowników o których mowa w ust. 9 w trakcie okresu, o którym mowa w § 11, Wykonawca zobowiązuje się w ich miejsce zatrudnić innych pracowników na warunkach określonych w ust. 9 w terminie 7 dni od dnia ustania zatrudnienia.
12. Wykonawca w terminie 7 dni, licząc od dnia zawarcia niniejszej umowy zobowiązany będzie do przedłożenia Zamawiającemu dokumentów potwierdzających zatrudnienie pracowników, o których mowa w ust. 9, tj. zanonimizowaną kserokopię umów o pracę.
13. Wykonawca zobowiązuje się prowadzić ewidencję czasu pracy pracowników, o których mowa w ust. 9 dokumentującą świadczenie pracy przy realizacji zamówienia.
14. Wykonawca przedstawi do wglądu Zamawiającemu, na każde jego żądanie, w terminie nie dłuższym niż 3 dni robocze dokumenty, o których mowa w ust. 13.
15. W celu kontroli zatrudnienia pracowników wykonujących wskazane w ust. 9 czynności Zamawiający może w szczególności żądać od Wykonawcy pisemnych wyjaśnień co do sposobu i stanu zatrudnienia pracowników, o których mowa w ust. 9, okazania dokumentów potwierdzających bieżące opłacanie składek i należnych podatków z tytułu zatrudnienia ww. pracowników wyznaczając mu w tym celu stosowny termin nie dłuższy niż 7 dni.
16. Nieprzedłożenie przez Wykonawcę kopii zanonimizowanych (pozbawionych danych osobowych) umów zawartych przez Wykonawcę z pracownikami, o których mowa w ust. 9 w terminie wskazanym przez Zamawiającego zgodnie z ust. 12 będzie traktowane jako niewypełnienie obowiązku zatrudnienia pracowników świadczących usługi na podstawie umów o pracę.
17. Wykonawca przystąpi do usunięcia awarii w czasie godz. od momentu jej zaistnienia lub zgłoszenia przez Zamawiającego takiej potrzeby.
18. Zamawiający zamieszcza w treści umowy (w nawiasach, czcionką pogrubioną) na zakończenie wymagających tego punktów umowy i załączników symbole swoich działów organizacyjnych, do których należy bezpośrednio kierować korespondencję i z którymi należy prowadzić merytorycznie sprawy.
Następujące skróty oznaczają:
 - ♦ **ELM** - Dział Lokali Mieszkalnych
 - ♦ **ELU** - Dział Lokali Użytkowych
 - ♦ **ELC** - Dział Rozrachunków Czynszowych
 - ♦ **EE** - Dział Eksploatacji
 - ♦ **EW** - Dział Windykacji
 - ♦ **FE** - Dział Ekonomiczny
 - ♦ **TI** - Dział Inwestycji i Remontów
 - ♦ **TN** - Dział Nadzoru Inwestorskiego
19. Ze strony Zamawiającego za przebieg i realizację umowy odpowiadają odpowiednio następujący pracownicy:
 - Rejon I - Justyna Buła
 - Rejon II - Monika Majewska
 - Rejon III - Michał Makowski
 - Rejon IV - Urszula Łajca

- Rejon VI - Monika Szymańska
- Rejon VII - Urszula Łajca
- Rejon VIII - Ewa Jarecka

§ 2

Strony ustalają, że w zakresie objętym umową mają zastosowanie obowiązujące przepisy ustaw dotyczących przedmiotu zamówienia i prawa lokalnego.

§ 3

1. Na podstawie ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2019 roku poz.1781 z późn. zm.) Zamawiający powierza Wykonawcy przetwarzanie danych osobowych zawartych w zbiorze danych o nazwie „Rejestr najemców zarządzanych lokali” dotyczących budynku objętego podpisaną umową.
2. Zakres przetwarzania danych obejmuje:
 - nazwiska i imiona najemców i pozostałych użytkowników lokali,
 - adresy zamieszkania i pobytu najemców i pozostałych użytkowników lokali,
 - numery PESEL wszystkich najemców i użytkowników lokali.
3. Przetwarzanie może następować jedynie w celu ustalenia wysokości czynszu najmu, wysokości opłat za dostarczone świadczenia, a także wydawania dokumentów i zaświadczeń koniecznych do postępowań sądowych i administracyjnych.
4. Wykonawca zobowiązuje się do niewykorzystywania zbioru ww. danych w innych celach niż określone w pkt 3, a także przestrzegać ustawy o ochronie danych osobowych.

§ 4

Wykonawca zobowiązuje się do załatwiania samodzielnie w pełnym zakresie spraw związanych z obsługą najemców/użytkowników (podstawowe czynności obejmuje [zał. nr 2](#)), a w szczególności do:

1. Wykonawca zobowiązuje się do posiadania lokalu w części objętej przedmiotem zamówienia co najmniej na okres obowiązywania umowy o realizację przedmiotu zamówienia. Lokal ma składać się z pomieszczeń wyposażonych w sposób gwarantujący bezpieczne przechowywanie akt lokali. Lokal powinien posiadać wydzielony pokój przyjęć interesantów. W przypadku zmiany lokalu Wykonawca każdorazowo powiadomi o tym Zamawiającego oraz najemców.
2. Kwalifikacji lokali mieszkalnych do remontu oraz sporządzania niezbędnych dokumentów związanych z realizacją robót remontowych przez najemców ([zał. nr 5 i 6](#)) dla dokonania zwrotu poniesionych kosztów w czynszu (ELM, T).
3. Niedokonywania w administrowanych zasobach zmian, uzupełnień i przeróbek bez zgody Zamawiającego.
4. Niewyrażania najemcom lokali zgody na podnajem bez wcześniejszych uzgodnień z Zamawiającym i na używanie pomieszczeń niezgodnie z ich przeznaczeniem (ELM, ELU).
5. Niezwłocznego informowania o przypadkach samowolnego zajęcia lokali oraz uczestniczenia w czynnościach oraz egzekucji wyroków sądowych nakazujących eksmisję (ELM, EW, ELU).
6. Wykonania na każde żądanie Zamawiającego kontroli stanu technicznego lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży usytuowanych w budynku i na terenach przyległych do budynków dostarczenia kopii sporządzonych protokółów zgodnie z [zał. nr 7](#) do umowy (protokół kontroli lokalu), stanowiącym jej integralną część. W przypadku stwierdzenia w czasie kontroli faktu nie wywiązywania się przez najemcę z obowiązków określonych w [pkt II zał. nr 7](#), Wykonawca zobowiązany jest do wydania odpowiednich zaleceń, ustalenia terminu ich wykonania oraz sprawdzenia realizacji zaleceń przez najemcę. Protokół z kontroli lokalu ([zał. nr 7](#)), w którym nałożono obowiązki na najemcę lokalu, strony umowy uznają za zakończony, gdy Wykonawca potwierdzi w protokole wykonanie zaleceń, a w przypadku nie wywiązania się przez najemcę z nałożonego na niego

obowiązku poinformuje Zamawiającego o tym fakcie odrębnym pismem (EE, TI, ELU, ELM).

7. Reagowania na niewłaściwe użytkowanie lokali (np. dewastacja lokali, użytkowanie lokali niezgodnie z przeznaczeniem, dokonywanie samowoli budowlanej, przebywanie osób nieuprawnionych, podnajmowanie lokalu bez zgody Zamawiającego) poprzez występowanie do najemców lokali, zgłaszanie takich spraw do służb porządkowych oraz informowanie Zamawiającego na piśmie o podjętych działaniach (ELU, ELM, EE).
8. Przedkładania Zamawiającemu materiałów i informacji niezbędnych do sporządzania sprawozdań i opracowań dotyczących przedmiotu umowy według wymogów i w terminach ustalonych przez Zamawiającego.
9. Współpracy z Zarządami i Zarządcami nieruchomości, w szczególności w zakresie:
 - terminowej wymiany informacji mających wpływ na koszty dostawy mediów, podatek od nieruchomości, wynagrodzenie za administrowanie (np. zmiany powierzchni, wyłączenie z użytkowania lokali, zmiana ilości osób zamieszkujących w lokalu),
 - przy usuwaniu awarii w administrowanych lokalach,
 - przy kontroli i ustalaniu przyczyn nadmiernego zużycia mediów.
10. Niezwłocznego informowania najemców lokali o zmianie Zarządcy i administratora nieruchomości poprzez wywieszenie stosownej informacji na drzwiach wejściowych budynku i tablicach ogłoszeń lub w innym widocznym miejscu.
11. Niezwłoczne podejmowanie działań mających na celu ochronę stanu posiadania lokali Zamawiającego (ELM, ELU).

§ 5

1. Zamawiający dopuszcza podzlecanie prac związanych z:
 - 1) utrzymaniem terenów przyległych do budynków, których podstawowy zakres ujęto w [zał. nr 3](#) do umowy,
 - 2) usuwaniem awarii o każdej porze dnia i nocy oraz ich skutków w lokalach, garażach i na terenach gminy o ile należy to do obowiązków Zamawiającego oraz powiadamianie Zamawiającego niezwłocznie o jej zaistnieniu, sposobie likwidacji skutków i kosztach. Wykonawca jest odpowiedzialny za działania, uchybienia i zaniedbania podwykonawców i ich pracowników w takim samym stopniu, jakby to były działania Wykonawcy.
2. Wykonawca uprawniony jest do powierzenia wykonania części przedmiotu Umowy, za wyjątkiem części wskazanej w § 4 umowy nowemu Podwykonawcy, zmiany albo rezygnacji z Podwykonawcy. Do powierzenia wykonania części przedmiotu Umowy nowemu Podwykonawcy, zmiany albo rezygnacji z Podwykonawcy konieczna jest zgoda Zamawiającego w przypadku gdy polegał on na zasobach tego podwykonawcy. W pozostałych przypadkach zmiana Podwykonawcy następuje za uprzednim poinformowaniem o tym fakcie Zamawiającego.
- 3.* Wykonawca zleca do wykonania Podwykonawcy następujące prace

 Dane Podwykonawcy:.....

- 3.* Wykonawca wykona pełny zakres prac objętych umową samodzielnie.

^{*)} należy wybrać odpowiedni ustęp 3 i uzupełnić brakujące dane

§ 6

1. Za wykonanie czynności objętych umową zgodnie z § 1 ust.1 pkt. a i b umowy Wykonawca w okresie obowiązywania umowy otrzymywać będzie wynagrodzenie miesięczne:

· **wynagrodzenie za m² powierzchni lokali mieszkalnych:**

cena netto zł + podatek VAT zł = cena brutto zł
 (wypełnia Wykonawca) (wypełnia Wykonawca) (wypełnia Wykonawca)

· **wynagrodzenie za m² powierzchni lokali użytkowych:**

cena netto zł + podatek VAT zł = cena brutto zł
 (wypełnia Wykonawca) (wypełnia Wykonawca) (wypełnia Wykonawca)

· **wynagrodzenie za m² powierzchni garaży:**

cena netto zł + podatek VAT zł = cena brutto zł
 (wypełnia Wykonawca) (wypełnia Wykonawca) (wypełnia Wykonawca)

· **wynagrodzenie za utrzymanie m² powierzchni terenów przyległych:**

cena netto zł + podatek VAT zł = cena brutto zł
 (wypełnia Wykonawca) (wypełnia Wykonawca) (wypełnia Wykonawca)

2. Wynagrodzenie to może ulec zmianie ze względu na:

- 1) zaistnienie sytuacji określonych w §1 ust. 3,
 - 2) zmiany stawki podatku VAT,
 - 3) 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.
 - 4) 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.
 - 5) zmiany 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
 - 6) Zamawiający przewiduje możliwość zmiany wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy w przypadku zmiany kosztów związanych z realizacją umowy. Przez zmianę kosztów rozumie się wzrost kosztów, jak i ich obniżenie względem cen jednostkowych wskazanych przez Wykonawcę w ofercie.
- a) wynagrodzenie może podlegać waloryzacji w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, opublikowany w formie komunikatu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski” na stronie internetowej Urzędu,
 - b) Strony mogą żądać zmiany wynagrodzenia, jeżeli wskaźnik wzrostu lub obniżenia cen towarów i usług o którym mowa w pkt a) przekroczy 10%,
 - c) począwszy od 1 marca 2024 roku w każdym roku trwania umowy Strony mogą żądać zmiany wynagrodzenia. Każda ze stron może zwrócić się do drugiej Strony z wnioskiem o waloryzację w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia wskaźnika,
 - d) waloryzacja wynagrodzenia będzie obliczana według wskaźnika o którym mowa w pkt a) za rok poprzedzający złożenie wniosku o waloryzację. Waloryzacja wynagrodzenia Wykonawcy będzie następować o różnicę pomiędzy ustalonym wskaźnikiem o którym mowa w pkt a), a wskaźnikiem 10% o którym mowa w pkt b).

W wyniku dokonania wszystkich waloryzacji, wynagrodzenie może ulec zwiększeniu lub zmniejszeniu maksymalnie o 15% łącznej wysokości wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 6.

Zmiana wynagrodzenia z wyłączeniem zmiany spowodowanej zmianą stawki podatku od towarów i usług, nastąpi wyłącznie za zgodą stron wyrażoną w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.

Zmiany umowy przewidziane w ust. 2 dopuszczalne są na następujących warunkach:

ad 2) w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług, przyjętej do określenia wynagrodzenia Wykonawcy zgodnie z § 6 ust. 1, która zacznie obowiązywać po dniu zawarcia umowy, wynagrodzenie Wykonawcy w ujęciu brutto ulegnie odpowiedniej zmianie przez zastosowanie zmienionej stawki podatku od towarów i usług bez sporządzania aneksu do umowy. Zmianie ulegnie wysokość wynagrodzenia należnego Wykonawcy za wykonanie umowy w okresie od dnia obowiązywania zmienionej stawki podatku, przy czym zmiana dotyczyć będzie wyłącznie tej części wynagrodzenia Wykonawcy, do której zgodnie z przepisami prawa powinna być zastosowana zmieniona stawka podatku.

ad 3) – ceny jednostkowe netto ulegną zmianie odpowiednio do zmiany wysokości kosztów pracy ponoszonych przez Wykonawcę w związku z realizacją przedmiotowego zamówienia, o ile zmiana kosztów pracy wynika ze zmian przepisów prawa dot. wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę lub wysokości minimalnej stawki godzinowej. Wprowadzenie przedmiotowej zmiany ceny jednostkowej możliwe będzie jeżeli Wykonawca:

- udowodni, że zmiana ww. przepisów będzie miała wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Wykonawcę,
- wykaże jaką część ceny jednostkowej stanowią koszty pracy ponoszone przez Wykonawcę w trakcie realizacji zamówienia oraz jaka zmiana przepisów wpłynie na wysokość tych kosztów. Zamawiający zastrzega sobie prawo do wniesienia zastrzeżeń dotyczących wysokości kosztów pracy przedstawionych przez Wykonawcę. W szczególności Wykonawca będzie zobowiązany do przedstawiania na żądanie Zamawiającego kalkulacji kosztów poszczególnych rodzajów kosztów przez Wykonawcę.

ad 4) – ceny jednostkowe netto ulegną zmianie odpowiednio do zmiany wysokości kosztów ponoszonych przez Wykonawcę w związku z realizacją przedmiotowego zamówienia, o ile zmiana tych kosztów wynika ze zmiany przepisów prawa dot. zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne.

Wprowadzenie przedmiotowej zmiany ceny jednostkowej możliwe będzie jeżeli Wykonawca:

- udowodni, że zmiana ww. przepisów będzie miała wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Wykonawcę,
- wykaże jaką część ceny jednostkowej stanowią koszty pracy ponoszone przez Wykonawcę w trakcie realizacji zamówienia oraz jaka zmiana przepisów wpłynie na wysokość tych kosztów. Zamawiający zastrzega sobie prawo do wniesienia zastrzeżeń dotyczących wysokości kosztów pracy przedstawionych przez Wykonawcę. W szczególności Wykonawca będzie zobowiązany do przedstawiania na żądanie Zamawiającego kalkulacji kosztów poszczególnych rodzajów kosztów przez Wykonawcę.

ad 5) – zmiana wysokości wynagrodzenia 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 dokonujących zmian w zakresie zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych; wynagrodzenie Wykonawcy ulegnie zmianie o kwotę odpowiadającą zmianie kosztu Wykonawcy ponoszonego w związku z dokonywaniem wpłat do pracowniczych planów kapitałowych w odniesieniu do pracowników świadczących pracę objętą niniejszą umową; kwota odpowiadająca zmianie kosztu Wykonawcy będzie odnosić się wyłącznie do pracowników świadczących usługi, o których mowa w zdaniu poprzedzającym; wniosek o dokonanie zmiany wysokości wynagrodzenia winien zawierać uzasadnienie faktyczne i wskazanie podstawy prawnej oraz dokładne wyliczenie wynagrodzenia Wykonawcy po zmianie umowy, w szczególności Wykonawca zobowiązany jest wykazać związek pomiędzy wnioskowaną kwotą podwyższenia wynagrodzenia, a wpływem zmian zasada, o których wyżej mowa na kalkulację wynagrodzenia; Wykonawca zobowiązany jest na żądanie Zamawiającego dołączyć dokumenty, z których będzie wynikać w jakim zakresie zmiany te mają wpływ na koszty wykonania niniejszej umowy.

W celu zawarcia aneksu Wykonawca zobowiązany jest w terminie 14 dni od daty wejścia zmian w życie powodujących zmiany wysokości wynagrodzenia, o której mowa w ust. 2 pkt 3,4,5 złożyć kompletny wniosek do Zamawiającego wraz z uzasadnieniem. Jeżeli Wykonawca złoży wyżej wymieniony wniosek w innym terminie aneks będzie obowiązywał od 1 dnia następnego miesiąca. Wykonawca winien przedłożyć szczegółowe wyliczenie całkowitej kwoty o jaką wynagrodzenie Wykonawcy powinno ulec zmianie z podziałem stawek wykazanych w § 6 pkt 1 umowy na koszty pracy oraz pozostałe koszty, uzasadniając zmianę wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy.

W przypadku zmian, o których mowa w ust. 2 pkt 3, 4, 5 Wykonawca, jest 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. 2 pkt 3, 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, 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. 2 pkt 4,
- pisemne zestawienie wynagrodzeń (zarówno przed jak i po zmianie) pracowników świadczących usługi, wraz z kwotami składek uiszczanych do pracowniczych planów kapitałowych w części finansowanych przez Wykonawcę, 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. 2 pkt 5.

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

Złożony wniosek o zmianę wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 3, 4, 5, 6 będzie rozpatrzony w ciągu 14 dni od daty złożenia.

Zmiana wynagrodzenia nastąpi wyłącznie za zgodą obu stron wyrażoną w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.

3. Wynagrodzenie za usuwanie awarii i ich skutków (§ 1 ust.1 pkt c) wyliczane będzie w oparciu o kosztorys powykonawczy sporządzony w oparciu o publikacje zawierające nakłady rzeczowe przy zachowaniu podstaw do jego ustalenia i przy zastosowaniu 90% średnich stawek dla danego rodzaju robót:
- robocizny kosztorysowej (R),
 - wskaźnika kosztów pośrednich (Kp) liczonej od łącznej wartości robocizny kosztorysowej i wartości pracy sprzętu (S),
 - wskaźnika kosztów zakupów (Kz) od wartości materiałów,
 - wskaźnika narzutów zysku (Z) liczonych od R, S, Kp
- oraz średnich cen materiałów i sprzętu z wydawnictwa „SEKOCENBUD” dla regionu lubelskiego z kwartału poprzedzającego wykonanie prac zgodnie z obowiązującymi normami na ten rodzaj robót ujętymi w KNR, a w przypadku ich braku przyjmując kolejno: ceny według faktur ceny podobnych materiałów o zbliżonych parametrach technicznych oraz ilości rzeczywiście wykonanych robót lub w oparciu o kalkulację własną, uprzednio zatwierdzoną przez Zamawiającego.
- W przypadku konieczności użycia specjalistycznego sprzętu zapłata nastąpi na podstawie wystawionej refaktury po uprzednim uzyskaniu akceptacji kosztu usługi przez Zamawiającego.
4. Podatek VAT przy usuwaniu awarii zostanie naliczony w wielkości ustawowej.

§ 7

1. Podstawą wypłaty wynagrodzenia określonego w § 6 pkt 1 za miesiące objęte umową będzie faktura VAT, wystawiana przez Wykonawcę po zakończeniu miesiąca, w którym świadczona jest usługa i płatna w terminie 21 dni od daty jej doręczenia. Faktura winna uwzględniać podział na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże oraz tereny przyległe.
2. Podstawą do wynagrodzenia określonego w § 6 pkt 3 będzie faktura VAT wystawiana przez Wykonawcę po wykonaniu robót płatna w terminie 21 dni od daty jej doręczenia.
3. Załącznikiem do faktury za roboty określone w § 6 pkt 3 będzie protokół odbioru robót potwierdzony przez Wykonawcę i Zamawiającego.
4. W przypadku zwłoki w zapłacie faktur, o których mowa w pkt 1 i 2 Wykonawca uprawniony jest do naliczania ustawowych odsetek.
5. Wynagrodzenie za niepełne miesiące świadczenia usługi administrowania (lokale, garaże i tereny) należy naliczać proporcjonalnie do ilości dni w miesiącu.
6. Z tytułu realizacji zamówienia Wykonawca oświadcza, iż wyśle/nie wyśle* ustrukturyzowaną fakturę elektroniczną w sposób, o którym mowa w art.4 ust.1 ustawy z dnia 9 listopada 2018 r. o elektronicznym fakturowaniu w zamówieniach publicznych, koncesjach na roboty budowlane lub usługi oraz partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 1666) z uwzględnieniem właściwego numeru (Global Location Number) GLN 5907653871009 Zamawiającego.
7. Dokument księgowy, o którym mowa w §7 pkt. 1,2,3. zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie rozliczania podatku VAT, a także Zarządzeniem nr 127/11/2016 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 18 listopada 2016 r. winien być adresowany wg poniższego wzoru:

Nabywca : Gmina Lublin
Plac Króla Władysława Łokietka 1, 20–109 Lublin
NIP: 946-257-58-11

Odbiorca : Zarząd Nieruchomości w Lublinie
ul. Grodzka 12, 20–112 Lublin
NIP: 946-18-86-466

* *niepotrzebne skreślić*

§ 8

1. Koszt uprzątnięcia oraz wywozu wylamanych samoistnie (np. na skutek burzy, wiatru itp.) konarów i gałęzi po wycince oraz skoszonej trawy, pędów żywopłotów po przycince, chwastów usuwanych z rabat i trawników obciąża Wykonawcę.
2. Koszt zakupu i dowozu piasku do piaskownic obciąża Wykonawcę.
3. Wykonawca nie będzie ponosił żadnych dodatkowych kosztów związanych z wywozem liści zgromadzonych w kontenerach, których koszt wywozu pokrywany będzie przez Zamawiającego na podstawie odrębnych umów z przedsiębiorstwem zajmującym się tego rodzaju usługą na danym terenie.
4. Ustawienie na wniosek Wykonawcy dodatkowych kontenerów na terenie objętym umową będzie się odbywało po uzyskaniu pisemnej zgody Zamawiającego.

§ 9

1. Zamawiającemu przysługuje prawo stałej kontroli realizacji umowy i stosowania kar z tytułu niewłaściwego jej wykonywania.
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za skutki niewykonania i nienależytego wykonania czynności będących przedmiotem umowy oraz za straty powstałe z tego tytułu.
3. W przypadku stwierdzenia niewykonania lub nienależytego wykonania czynności wymienionych w umowie oraz w [zał. nr 2 i nr. 3](#) do umowy, Zamawiający może potrącić karę umowną w wysokości 100% należnego wynagrodzenia miesięcznego za administrowanie lokalami, których zaniedbanie dotyczy lub/i utrzymania terenów, których zaniedbanie dotyczy.
4. Gdyby kara umowna ustalona w ust. 3 nie pokrywała zaniedbań powstałych z winy Wykonawcy Zamawiający może żądać odszkodowania uzupełniającego do wysokości faktycznie poniesionej szkody.
5. Z tytułu stwierdzenia wad w wykonywanych przez Wykonawcę pracach ujętych w § 1 ust. 1 umowy, Zleceniodawca ma prawo potrącić 25% wynagrodzenia za wykonanie prac, a także 5% wynagrodzenia za każdy dzień zwłoki w usunięciu wady (o ile określone zostały terminy jej usunięcia).
6. Z tytułu nieprzystąpienia do usunięcia awarii w czasie określonym w §1 ust.17 Zamawiający zastosuje karę w wysokości 60 zł za każdą rozpoczętą godzinę zwłoki.
7. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania czynności objętych umową Zamawiający może zlecić zastępcze wykonanie prac innemu wykonawcy, obciążając dotychczasowego Wykonawcę poniesionymi kosztami.
8. W przypadku niezatrudnienia przez Wykonawcę na podstawie umowy o pracę – w rozumieniu Kodeksu Pracy - osób do obsługi administracyjnej wykonujących czynności określone w §4 wzoru umowy lub nieprzedstawienia Zamawiającemu na jego żądanie oświadczenia potwierdzającego zatrudnienie, Wykonawca zostanie obciążony karą pieniężną w wysokości dwukrotności minimalnego wynagrodzenia za pracę.
9. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć wartości wynagrodzenia brutto o którym mowa w § 6 umowy.
10. Zamawiający jest uprawniony do potrącania wierzytelności wobec Wykonawcy z tytułu kar umownych z wierzytelnościami Wykonawcy wobec Zamawiającego z tytułu wynagrodzenia, na co Wykonawca wyraża zgodę.
11. Dla wykonania prawa potrącenia nie jest niezbędne złożenie Wykonawcy przez Zamawiającego odrębnego oświadczenia woli, przy czym przyjmuje się, że Zamawiający wykonał prawo potrącenia w dniu którym upłynął termin do zapłaty wynagrodzenia, a wynagrodzenie albo jego odpowiednia część nie została zapłacona.

§ 10^{*)}

1. Wykonawca wygrywający przetarg wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości **3%** ceny ofertowej.
2. Zabezpieczenie zostało wniesione w pieniądzu.
- 3.^{*)} Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostało wniesione w pełnej wysokości przed podpisaniem umowy na konto Zamawiającemu w Banku PEKAO S.A. V Oddział w Lublinie, ul. Królewska 1 nr 60 1240 1503 1111 0010 0132 4894.

- 3.^{*)} Wadium wniesione przez Wykonawcę zostaje zaliczone na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Pozostała część zabezpieczenia została wniesiona przed podpisaniem umowy na konto Zamawiającego w Banku PEKAO S.A. V Oddział w Lublinie, ul. Królewska 1, nr 60 1240 1503 1111 0010 0132 4894.
4. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy Zamawiający zwróci wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszonymi o koszty prowadzenia rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek Wykonawcy.
5. Zabezpieczenie zostanie zwrócone przez Zamawiającego w terminie 30 dni od dnia należytego wykonania umowy.

§ 10^{*)}

1. Wykonawca wygrywający przetarg wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości **3%** ceny ofertowej.
2. Zabezpieczenie zostało wniesione w formie
(*należy wpisać jedną z form wymienionych poniżej*)
 - poręczeniach bankowych lub poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, z tym że zobowiązanie kasy jest zawsze zobowiązaniem pieniężnym;
 - gwarancjach bankowych;
 - gwarancjach ubezpieczeniowych;
 - poręczeniach udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6b ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000r. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2080) o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości.
3. Zabezpieczenie zostało złożone do depozytu w kasie Zamawiającego.
4. Zabezpieczenie zawiera stosowne dokumenty zawierające: bezwarunkowe przyrzeczenie zapłaty określonej kwoty z tytułu roszczeń, płatności kar, odszkodowań, oznaczenie stron, wskazanie płatności na pierwsze wezwanie bez dodatkowych obostrzeń.
- 5.^{*)} Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostało wniesione w pełnej wysokości przed podpisaniem umowy.
- 5.^{*)} Wadium wniesione przez Wykonawcę zostaje zaliczone na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Pozostała część zabezpieczenia została wniesiona przed podpisaniem umowy.
6. Zabezpieczenie zostanie zwrócone przez Zamawiającego w terminie 30 dni od dnia uznania należytego wykonania umowy.

^{*)} należy wybrać właściwy paragraf i właściwy punkt, uzupełnić brakujące dane, a pozostałe paragrafy i punkty o tym samym numerze przekreślić

§ 11

1. Umowa zawarta na czas określony od **01.07.2023 roku** do **31.03.2025 roku**.
2. Odstąpienie od umowy może nastąpić w trybie art. 456 ustawy Pzp.
3. Zamawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym (bez zachowania okresu wypowiedzenia) w przypadku zaistnienia co najmniej jednej z poniżej wymienionych sytuacji:
 - a) powstania zagrożenia dla życia i mienia mieszkańców z winy Wykonawcy,
 - b) ciągłego naruszania postanowień umowy, bądź nie przestrzegania jej zapisów, pomimo wezwań Zamawiającego do zaniechania naruszeń,
 - c) braku reakcji na kierowane przez Zamawiającego wezwania do usunięcia zaniechania lub prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia,
 - d) nagminnego zaniechania bądź niewłaściwego wykonania przedmiotu umowy pomimo zastosowania przez Zamawiającego co najmniej 6 krotnie kary umownej z tego tytułu.
4. Wykonawcy nie przysługuje odszkodowanie z tytułu wyrównania strat spowodowanych utraceniem korzyści, które wiążą się z rozwiązaniem umowy dokonany zgodnie z ust. 3.

§ 12

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 11 września 2019 r. o Prawo Zamówień Publicznych (Dz. U. t.j. z 2022 r. poz. 1710) i Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie spory wynikłe pomiędzy stronami w trakcie realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez właściwy rzeczowo sąd w Lublinie.
3. Ewentualne zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

Wykonawca oświadcza, że przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy będzie posiadał ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w wysokości minimum 160 000,00 zł obejmujące wynagrodzenie za szkody powstałe w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej w zakresie niniejszej umowy.

§ 14

1. Umowę sporządzono w 4 egzemplarzach, w tym jeden dla Wykonawcy i trzy dla Zamawiającego.
2. Integralną część umowy stanowi dziesięć załączników:
 - zał. nr 1 - wykaz lokali i terenów objętych umową,
 - zał. nr 2 - wykaz podstawowych czynności administracyjnych,
 - zał. nr 3 - wykaz podstawowych czynności dotyczących utrzymania terenów,
 - zał. nr 4 - wzór druku ewidencji wodomierzy,
 - zał. nr 5 - wzór druku protokołu konieczności – oceny stanu technicznego lokalu,
 - zał. nr 6 - wzór druku protokołu odbioru robót,
 - zał. nr 7 - protokół okresowej kontroli stanu technicznego lokalu,
 - zał. nr 8 - wzór protokołu z kontroli regularnej placu zabaw,
 - zał. nr 9 - wzór protokołu z kontroli funkcjonalnej placu zabaw,
 - zał. nr 10 - wzór protokołu z kontroli podstawowej placu zabaw.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

Oświadczamy, że uważamy się za związanych niniejszą ofertą przez wskazany w Specyfikacji Warunków Zamówienia.

.....
/podpis i pieczęć osoby uprawnionej/