

**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.**

**UMOWA NR .....**

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. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje:

- Świadczenie usługi pogotowia technicznego w zakresie instalacji: elektrycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, co., c.w. w budynkach mieszkalnych i użytkowych będących w zarządzie ZNK w/g dołączonych wykazów stanowiących integralną część umowy (zał. nr 1),
- wykonywanie innych prac wynikających z konieczności usunięcia zagrożenia dla życia lub mienia lub zabezpieczenia przed dalszym pogłębianiem strat.

2. Wykaz może zostać zmieniony z dwutygodniowym wyprzedzeniem. Zmiany w wykazach nie stanowią zmiany niniejszej umowy i nie wymagają jej wypowiedzenia. Wykonawca nie może odmówić przyjęcia kolejnych lokali, garaży i terenów do świadczenia usługi administrowania wg zasad niniejszej umowy w oparciu o zamówienia uzupełniające.

Aktualizacji powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych dokonuje Zamawiający wg stanu na pierwszy dzień każdego miesiąca w oparciu o dokonane zmiany zgłoszone za miesiąc poprzedni w związku z przejęciem praw własności, obmiarami lokalu itp. Zmiany powierzchni lokali nie stanowią zmiany niniejszej umowy i nie wymagają jej wypowiedzenia.

3. Wykonawca odpowiada za wykonywanie czynności ujętych w ust. 1 w dni powszednie od poniedziałku do piątku po godzinie 15:00 do godz. 7:00 dnia następnego oraz w pozostałe dni tygodnia i w święta od godziny 7:00 do godz. 7:00 dnia poświęconego.
4. Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia dyspozycyjności wyznaczonych przez niego osób w ciągu całej doby.
5. **Zamawiający nie dopuszcza wykonania części lub całości zamówienia przez podwykonawców.**

**§ 2**

Zakres obowiązków pogotowia strony ustalają jak niżej:

1. Zakres czynności organizacyjno-administracyjnych:

- 1.1 Przyjmowanie i rejestracja przez dyspozytora zgłoszeń uszkodzeń i awarii instalacji określonych w §1 umowy w godz. 15<sup>00</sup> – 7<sup>00</sup> (dni robocze) oraz 7<sup>00</sup> – 7<sup>00</sup> dnia następnego (dni wolne od pracy).
- 1.2 Przekazywanie przyjętych zgłoszeń - po ich weryfikacji w miejscu wystąpienia awarii - do kompetentnych służb Pogotowia: MPWiK, LPEC, ZE, ZG lub Policji, Straży Miejskiej oraz administratora, jak również zabezpieczenie mienia Zamawiającego.

- 1.3 Informowanie Zamawiającego o wykonanych czynnościach w przypadku niecałkowitego usunięcia uszkodzeń przez ekipę pogotowia lub przeprowadzenie czynności zabezpieczających, o których mowa w pkt 2 § 2 niniejszej umowy.
- 1.4 Przekazywanie informacji do wskazanych przez Zamawiającego osób w przypadku przyjęcia zgłoszenia wymagającego zaangażowania służb Zamawiającego.

## 2. Zakres czynności technicznych:

- 2.1 Usuwanie awarii instalacji elektrycznych poprzez zespół czynności mających na celu:
  - przywrócenie dopływu energii elektrycznej w lokalach, od złącza do instalacji odbiorczej łącznie z nią, poprzez wymianę lub naprawę przewodów a także uszkodzonych wkładek topikowych i główek bezpiecznikowych oraz mostkowanie, naprawę, a także wymianę uszkodzonych aparatów elektrycznych lub osprzętu (wyłączniki, gniazda bezpiecznikowe, zaciski i listwy itp.);
  - przywrócenie dopływu energii elektrycznej w obwodach administracyjnych przez wymianę lub naprawę przewodów, wymianę uszkodzonych wkładek topikowych i główek bezpiecznikowych oraz mostkowanie naprawę a także wymianę uszkodzonych aparatów elektrycznych lub osprzętu (wyłączniki, gniazda bezpiecznikowe, zaciski i listwy itp.);
  - usunięcie zagrożenia użytkowników przez przywrócenie ciągłości uszkodzonego przewodu ochronnego ochrony przeciwporażeniowej.
- 2.2 Usuwanie awarii instalacji wodociągowo-kanalizacyjnych w budynku poprzez zespół czynności mających na celu:
  - zabezpieczenie przed zniszczeniem mienia tj. zamknięcie zasuwy wodociągowej i wypompowanie wody stanowiącej zagrożenie dla konstrukcji budynku;
  - likwidację przecieków (perforacji) instalacji wodociągowej przez naprawę, wymianę lub zaślepienie instalacji;
  - przywrócenie drożności kanalizacji w pionie i poziomie oraz w przypadku uszkodzenia (załamania, zagruzowania, korzenie itp.);
  - odmrażanie instalacji wodno - kanalizacyjnej.
- 2.3 W zakresie instalacji gazowej sprawdzenie i lokalizacja zgłaszanych usterek z zabezpieczeniem.

### § 3

Zamawiający jest zobowiązany do:

1. Umożliwienia Wykonawcy dostępu do tablic rozdzielczych, wodomierzy i czyszczaków kanalizacyjnych przez dostarczenie kluczy i oznakowanie pomieszczeń.
2. Dostarczenia i bieżącej aktualizacji zasobów obsługiwanych przez Wykonawcę.
3. Dostarczenia i bieżącej aktualizacji adresów oraz telefonów osób reprezentujących służby Zamawiającego współpracujące z Wykonawcą w zakresie określonym w § 2 niniejszej umowy.
4. Określenia zakresu robót obciążających najemców, a wykonywanych przez Wykonawcę.

### § 4

Wykonawca jest zobowiązany do wykonywania czynności określonych w § 2 umowy bez wezwania ze strony Zamawiającego i bez wystawiania zleceń.

### § 5

W przypadku konieczności użycia sprzętu typu podnośnik, koparka lub samochód ciężarowy fakturami za pracę tego sprzętu Wykonawca będzie obciążał Zamawiającego.

### § 6

1. Za wykonanie czynności objętych umową, Wykonawca otrzyma wynagrodzenie miesięczne wynikające z poniższych stawek:
  - ..... **zł/100 m<sup>2</sup>** powierzchni lokali mieszkalnych będących przedmiotem umowy netto + VAT
  - ..... **zł/100 m<sup>2</sup>** powierzchni lokali użytkowych będących przedmiotem umowy netto + VAT
 płatne w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury wystawionej przez Wykonawcę comiesięcznie po wykonaniu usługi.

2. Wynagrodzenie orientacyjne wraz z podatkiem VAT za cały okres trwania umowy wyliczona wg załącznika nr 1 do oferty wyniesie ..... zł  
(słownie:.....)

(wypełnia Wykonawca tak jak w ofercie)

3. Oprócz wynagrodzenia ujętego w ust. 1 Wykonawca będzie otrzymywał wynagrodzenie za wbudowane w czasie usuwania awarii materiały oraz niezbędne roboty dodatkowe wynikające z prowadzonych czynności a nie określone w § 2 umowy, płatne w ciągu 14 dni od otrzymania faktury VAT. Faktura VAT wystawiana będzie za wykonane roboty zgodnie z obowiązującymi

normami na ten rodzaj robót ujętymi w KNR. Wartość nośników kosztów (R, Kp, Kz, Z) naliczana będzie w wysokości **90%** w stosunku do aktualnych średnich kwartalnych cen z wydawnictwa SEKOCENBUD z 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 według średniej ceny materiałów z wydawnictwa SEKOCENBUD z regionu lubelskiego z kwartału poprzedzającego wykonanie prac lub faktur ich zakupu (w przypadku gdy nie są ujęte w wydawnictwie SEKOCENBUDU).

4. Podatek VAT zostanie naliczony w wielkości ustawowej.
5. Przekroczenie terminu płatności uprawnia Wykonawcę do naliczania odsetek ustawowych.
6. Wynagrodzenie określone w § 6 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. 5 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. 5 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. 5 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. 5 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. 5 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. 5 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. 5 pkt 3.

W przypadku zmiany, o której mowa w ust. 5 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.

#### § 7

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo kontroli realizacji umowy i stosowanie kar z tytułu jej niewłaściwego wykonywania.
2. W przypadku niewykonania obowiązków w danym miesiącu przez Wykonawcę, co potwierdzą kontrole prowadzone przez przedstawicieli Zamawiającego lub przez osoby do tego upoważnione np.: Straż Miejska, itp. Zamawiający może potrącić karę umowną w wysokości 20% miesięcznego wynagrodzenia.
3. W przypadku niewłaściwego wykonania obowiązków w danym miesiącu przez Wykonawcę, co potwierdzą kontrole prowadzone przez przedstawicieli Zamawiającego lub przez osoby do tego upoważnione Zamawiający potrąci karę umowną w wysokości 50% miesięcznego wynagrodzenia.
4. W przypadku opóźnienia reakcji w danym miesiącu przez Wykonawcę, co potwierdzą kontrole prowadzone przez przedstawicieli Zamawiającego lub przez osoby do tego upoważnione Zamawiający potrąci karę umowną w wysokości 20% miesięcznego wynagrodzenia.
5. Wykonawca ponosi również odpowiedzialność za skutki wykonywania czynności wynikających z umowy oraz za szkody powstałe podczas jej wykonywania.

#### § 8

1. Umowa obejmuje umocowanie do wykonywania czynności przez Wykonawcę w imieniu Zamawiającego w ramach niniejszej umowy.
2. Zamawiający upoważnia Wykonawcę do podejmowania samodzielnych decyzji w sytuacji katastrofy budowlanej, likwidacji zagrożenia oraz zobowiązuje do niezwłocznego powiadomienia Zamawiającego i osób pełniących dyżur w imieniu władz miasta tj. Urząd Miasta Lublin - Wydział Bezpieczeństwa Mieszkańców i Zarządzania Kryzysowego, tel. 81/ 466-17-00.
3. Zamawiający zobowiązuje Wykonawcę do wykonywania poleceń wydawanych przez osoby pełniące dyżur w imieniu władz miasta.

#### § 9<sup>1)</sup>

1. Wykonawca wygrywający przetarg zobowiązany jest do wniesienia zabezpieczenia 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 Zamawiającego w Banku PEKAO S.A. V Oddział w Lublinie ul. Królewska 1 nr 60 1240 1503 1111 0010 0132 4894.
4. 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 po zakończeniu umowy, w terminie 30 dni od dnia uznania należytego wykonania usługi.

#### § 9<sup>1)</sup>

1. Wykonawca wygrywający przetarg zobowiązany jest do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wysokości **3%** ceny ofertowej.

2. Zabezpieczenie zostało wniesione w formie .....  
( należy wpisać jedną z form wymienionych poniżej )

- w poręczeniach bankowych,
- w poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, z tym że zobowiązanie kasy jest zawsze zobowiązaniem pieniężnym,
- w gwarancjach bankowych,
- w gwarancjach ubezpieczeniowych,
- w poręczeniach udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6b ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000r. 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.
6. Zabezpieczenie zostanie zwrócone przez Zamawiającego w terminie 30 dni od dnia uznania należytego wykonania usługi.

#### § 10

1. Umowę zawarto na od **01.02.2017** r. do **31.12.2020** r.
2. Czas trwania umowy może zostać skrócony do jeżeli umowa zostanie zawarta po dniu 01.02.2017r.
3. Odstąpienie od umowy może nastąpić w trybie art. 145 ustawy Prawo zamówień publicznych.
3. 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. 2, 3.
6. W przypadku poważnego naruszenia postanowień umowy przez Wykonawcę, może ona być rozwiązana przez Zamawiającego w trybie natychmiastowym (bez zachowania okresu wypowiedzenia).

#### § 11

1. Wykonawca oświadcza, że przez cały okres obowiązywania umowy będzie posiadał ubezpieczenie OC obejmujące swym zakresem szkody powstałe w związku z wykonywaniem niniejszej umowy.
2. W przypadku poniesienia przez Zamawiającego strat spowodowanych przez działalność Wykonawcy, będzie on dochodził ich wyrównania z ubezpieczenia Wykonawcy.

#### § 12

Zmiany niniejszej umowy mogą być dokonane w zakresie w niej określonym wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 13

W zakresie nie uregulowanym w umowie zastosowanie mają przepisy Pzp i Kodeksu cywilnego.

#### § 14

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

#### § 15

1. Umowa niniejsza sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach w tym jeden dla Wykonawcy i dwa dla Zamawiającego.
2. Integralną część umowy stanowi zał. nr 1 – wykaz budynków objętych umową.

**ZAMAWIAJĄCY:**

**WYKONAWCA:**

.....

.....

<sup>\*)</sup> należy wybrać właściwy paragraf i właściwy punkt, uzupełnić brakujące dane, a pozostałe paragrafy i punkty o tym samym numerze przekreślić