

**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 ..... (Rejon .....)**

(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 spółdzielni mieszkaniowych i na terenach przyległych do budynków w zakresie przewidzianym umową i **zał. nr 2, 3** do umowy,
- b) całokształt prac związanych ze świadczeniem usługi administrowania nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, użytkowymi i garażami wraz z utrzymaniem terenów przyległych, pozostającymi w zarządzie Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie w zakresie przewidzianym umową i **zał. nr 11, 12, 13** do umowy,
- c) utrzymywanie w czystości terenów utwardzonych oraz konserwację i renowację terenów zielonych, w zakresie przewidzianym umową i **zał. nr 3, 12** do umowy,
- d) usuwanie awarii i ich skutków.

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

3. Wykaz może zostać zmieniony bez konieczności sporządzania Aneksu do umowy 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 doświadczenia usługi administrowania wg zasad niniejszej umowy, położonych w przedmiotowym rejonie objętym umową.
4. Wykonawca dokonuje aktualizacji powierzchni lokali, garaży, budynków 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, 3 i 13 do części I umowy i zał. nr 11, 12, 13 do II części umowy.
  7. Zamawiający upoważnia Wykonawcę w zakresie własnych uprawnień Wynajmującego do wstępu do lokali, dokonywania ich przeglądu/kontroli itp.
  8. Wykonawca zobowiązuje się do 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 2023 poz. 1465 z późn. zm.) pracowników wykonujących czynności administracyjne określone w § 4 i 5 umowy.
  10. Zatrudnienie pracowników o których mowa w ust. 9 powinno trwać nieprzerwanie przez cały okres umowy wskazany w § 12.
  11. W przypadku ustania zatrudnienia pracowników o których mowa w ust. 9 w trakcie okresu, o którym mowa w § 12, 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 zawierających informację o zajmowanym stanowisku osoby zatrudnionej.
  13. Wykonawca zobowiązuje się prowadzić ewidencję czasu pracy pracowników, o których mowa w ust. 9 dokumentującą świadczenie pracy przy realizacji zamówienia wraz z podaniem czasu pracy oraz adresem nieruchomości.
  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 (konieczne określenie na umowie o pracę lub aneksach do umowy zajmowanego stanowiska), 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 i będzie stanowiło podstawę do naliczenia kary zgodnie z § 10.
  17. Wykonawca przystąpi do usunięcia awarii od momentu uzyskania informacji od najemcy lub zgłoszenia od Zamawiającego w czasie ..... **godz.**  
W celu weryfikacji zgłoszenia awarii Wykonawca obowiązany jest posiadać i prowadzić książkę ewidencji zgłoszeń.
  18. Wykonawca zobowiązuje się do posiadania lokalu w części objętej przedmiotem zamówienia, co najmniej na okres obowiązywania umowy o realizację przedmiotu zamówienia. Lokal winien posiadać pomieszczenie gwarantujące bezpieczne przechowywanie akt. Lokal powinien posiadać także wydzielony pokój przyjąć interesantów wraz z miejscami przeznaczonymi na poczekalnię. W przypadku zmiany lokalu Wykonawca każdorazowo powiadomi o tym Zamawiającego oraz użytkowników nieruchomości.

19. Wykonawca zobowiązuje się do załatwiania samodzielnie w pełnym zakresie spraw związanych z obsługą najemców (podstawowe czynności obejmuje **zał. nr 11 i zał. nr 2**) a w szczególności:
- załatwianie interwencji i wniosków najemców oraz udzielanie im niezbędnych wyjaśnień,
  - zabezpieczenie przyjęć interesantów nie mniej niż 5 razy w tygodniu, w tym co najmniej raz w godzinach popołudniowych,
  - zorganizowanie pracy tak, aby w godzinach urzędowania Zamawiającego, tj. pomiędzy godziną 7<sup>00</sup> a godziną 15<sup>00</sup> zawsze zapewniony był dyżur w siedzibie Wykonawcy oraz możliwość kontaktu z osobą upoważnioną do podejmowania samodzielnych decyzji.
20. 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
21. Ze strony Zamawiającego za przebieg i realizację umowy odpowiadają odpowiednio następujący pracownicy:
- Rejon I - Dorota Pasiuk
  - Rejon II - Monika Majewska
  - Rejon III - Michał Makowski
  - Rejon IV - Ewa Płońska
  - Rejon V - Agnieszka Marzęda
  - Rejon VI - Monika Szymańska
  - Rejon VII - Ewa Płońska
  - 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 (t.j. 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,
  - dane kontaktowe – numery telefonów, adresy e-mail.
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, w celu przeprowadzenia przeglądów okresowych (kominiarskich, gazowych, elektrycznych, budowlanych, itp.) i robót w lokalach przez Wykonawców zewnętrznych (np. wymiana wodomierzy).
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.

### **Część I**

## ***Świadczenie usługi administrowania lokalami mieszkalnymi, użytkowymi i garażami znajdującymi się w budynkach wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych i na terenach przyległych do budynków***

### **§ 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. 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, TI**).
2. Niedokonywania w administrowanych zasobach zmian, uzupełnień i przeróbek bez zgody Zamawiającego.
3. Niewyrażania najemcom lokali zgody na podnajem bez wcześniejszych uzgodnień z Zamawiającym i na używanie pomieszczeń niezgodnie z ich przeznaczeniem (**ELM, ELU**).
4. Niezwłocznego informowania o przypadkach samowolnego zajęcia lokali oraz uczestniczenia w czynnościach oraz egzekucji wyroków sądowych nakazujących eksmisję (**ELM, EW, ELU**).
5. 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 protokołów zgodnie z **zał. nr 7** do umowy (protokół kontroli lokalu), stanowiącym jej integralną część. W przypadku stwierdzenia w czasie kontroli faktu niewywiązywania 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. W przypadku niewywiązania się przez najemcę z nałożonego na niego obowiązku poinformuje Zamawiającego o tym fakcie odrębnym pismem (**EE, TI, ELU, ELM**).
6. Niezwłocznego zgłaszania Zamawiającemu na piśmie niewłaściwego użytkowania lokali (np. dewastacja lokali, użytkowanie lokali niezgodnie z przeznaczeniem, dokonywanie samowoli budowlanej, podnajmowanie lokalu bez zgody Zamawiającego) poprzez występowania do najemców lokali, zgłaszania sprawy do służb porządkowych. Wykonawca informuje Zamawiającego na piśmie o podjętych działaniach (**ELU, ELM, EE**).
7. Przedkładania Zamawiającemu materiałów i informacji niezbędnych do sporządzania sprawozdań i opracowań dotyczących przedmiotu umowy według wymogów i w terminach ustalonych przez Zamawiającego (**FF, EE**) pod rygorem zastosowania kary umownej zgodnie z § 10 pkt 7.
8. Współpracy z Zarządami i Zarządcami nieruchomości polegającej na przekazywaniu i analizowaniu danych, a 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),
  - usuwania awarii w administrowanych lokalach,
  - kontroli i ustalaniu przyczyn nadmiernego zużycia mediów,
  - rzetelnym ustalaniu wielkości odczytów i rzeczywistych wskazań urządzeń pomiarowych.
9. Niezwłocznego informowania najemców lokali o zmianie Zarządcy i administratora nieruchomości poprzez wywieszenie stosownej informacji na drzwiach wejściowych budynku, tablicach ogłoszeń lub w innym widocznym miejscu.
10. Niezwłoczne podejmowanie działań mających na celu ochronę stanu posiadania lokali Zamawiającego (**ELM, ELU**).
11. Koszt uprzątnięcia oraz wywozu wyłamanych 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 Zamawiającego.

12. Koszt zakupu i dowozu piasku do piaskownic obciąża Zamawiającego.
13. 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. Ustawienie na wniosek Wykonawcy dodatkowych kontenerów na terenie objętym umową będzie się odbywało po uzyskaniu pisemnej zgody Zamawiającego.
14. Informowanie o konieczności zabezpieczania wolnych lokali przed dewastacją i samowolnymi zajęciami, z wyjątkiem budynków zagrożonych i lokali wyłączonych z użytkowania, wymagających trwałego zabezpieczenia (**ELM, ELU, TI**).
15. Niezwłoczne zgłaszanie do właściwego Komisarzatu Policji faktów dewastacji lokali i innych obiektów usytuowanych na terenie administrowanych nieruchomości.

## **Część II**

### ***Świadczenie usługi administrowania nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, użytkowymi i garażami wraz z utrzymaniem terenów przyległych, pozostającymi w zarządzie Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie***

#### **§ 5**

1. Wykonawca zobowiązuje się do takiego wykonywania obowiązków wynikających z umowy oraz stosowania przepisów techniczno-budowlanych, obowiązujących Polskich Norm i zasad wiedzy technicznej, aby powierzone mu do utrzymania budynki wraz ze znajdującymi się w nich lokalami i terenem przyległym używać i utrzymywać w stanie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, poprzez spełnienie podstawowych wymagań dotyczących:
  - bezpieczeństwa konstrukcji,
  - bezpieczeństwa pożarowego,
  - bezpieczeństwa użytkowania,
  - odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska.
2. Wykonawca zobowiązuje się do całodobowej koordynacji wszystkich działań podejmowanych w budynkach i na przyległym terenie przez służby własne i osoby trzecie działające na zlecenie Zamawiającego.
3. Zamawiający powierza Wykonawcy prowadzenie dokumentacji użytkowania, a także ewidencję wszelkich spraw dotyczących budynków objętych umową oraz wyjaśnianie i porządkowanie spraw zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4. W ramach powierzonych w pkt 3 obowiązków Wykonawca zobowiązuje się do:
  - 4.1 prowadzenia i bieżącej aktualizacji dokumentacji użytkowej budynków poprzez:
    - 4.1.1 bieżące prowadzenie i uzupełniania wpisów do wersji papierowych oraz cyfrowych e-Książek Obiektów Budowlanych (e-KOB) zgodnie z ustawy z dnia 7 lipca 2022 roku o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2022 r., poz. 1557) (**TI, EE**),
    - 4.1.2 bieżące prowadzenie rejestru prac konserwacyjnych wykonanych w budynku; rejestr ten będzie udostępniany Zamawiającemu na każde jego żądanie (**TI, EE**),
    - 4.1.3 prowadzenie i bieżącą aktualizację akt lokali mieszkalnych (**ELM**),
    - 4.1.4 bieżące i niezwłoczne informowanie Zamawiającego o zmianach sposobu użytkowania lokali w budynkach oraz garaży wraz z dopilnowaniem by zmiana ta dokonywana była zgodnie z prawem (**ELM, ELU, EE**),
    - 4.1.5 informowanie Zamawiającego na piśmie w ciągu 5 dni licząc od daty zmiany o każdorazowej zmianie powierzchni określonej w **zał. nr 1**, a także zmianie innych powierzchni administrowanych nieruchomości (budynków i terenów z podaniem podstawy tej zmiany) mających wpływ na wysokość wynagrodzenia za administrowanie, wysokość naliczanej opłaty czynszowej, wielkość podatku od nieruchomości, itd. wynikających z:

- wybudowania lub wyburzenia budynków mieszkalnych lub ich części, budynków użytkowych lub ich części, budynków gospodarczych, garaży, szaletów wolnostojących itp.,
  - przekazania administrowanych nieruchomości lub ich części w zarząd, dzierżawę lub użytkowanie innym podmiotom,
  - innych przyczyn (**ELM, ELU, EE**),
- 4.1.6 dostarczanie w terminie 5 dni danych dotyczących budynków wskazanych przez Zamawiającego, mających wpływ na ustalanie podatku od nieruchomości (**EE**);
- 4.2 załatwiania wszelkich spraw dotyczących budynków objętych umową między innymi poprzez:
- 4.2.1 zamieszczenie na tablicy ogłoszeń lub w innym widocznym miejscu w budynku informacji zawierającej adres i godziny urzędowania Wykonawcy, telefony alarmowe i pogotowia technicznego oraz regulaminu porządkowego nieruchomości i innych dokumentów zleconych przez Zamawiającego (**zał. nr 24 do umowy**).
- 4.2.2 niewyrażanie najemcom lokali zgody na podnajem i używanie pomieszczeń niezgodnie z ich przeznaczeniem (**ELM, ELU**),
- 4.2.3 informowanie o konieczności zabezpieczania wolnych lokali przed dewastacją i samowolnymi zajęciami, z wyjątkiem budynków zagrożonych i lokali wyłączonych z użytkowania wymagających trwałego zabezpieczenia (**ELM, ELU, TI**),
- 4.2.4 niezwłoczne podejmowanie działań mających na celu skuteczną ochronę stanu posiadania lokali Zamawiającego (**ELM, ELU**),
- 4.2.5 zgłaszanie Zamawiającemu na piśmie faktów dewastacji lokali i garaży, użytkowania ich niezgodnie z przeznaczeniem, dokonywania samowoli budowlanej oraz podnajmowania lokalu bez zgody wynajmującego (**ELM, ELU, TI**),
- 4.2.6 niezwłoczne zgłaszanie do właściwego Komisarzatu Policji faktów dewastacji budynków i innych obiektów usytuowanych na terenie administrowanych nieruchomości (**EE, ELM, ELU**),
- 4.3 wyjaśniania i porządkowania spraw związanych z najmem lokali zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa poprzez:
- 4.3.1 niedokonywanie w administrowanych zasobach zmian, uzupełnień i przeróbek bez zgody Zamawiającego,
- 4.3.2 wykonywanie z należytą starannością innych czynności administracyjnych nieujętych powyżej, a wymienionych w **zał. nr 12** (wykaz podstawowych czynności eksploatacyjnych),
- 4.3.3 bezwarunkowe stosowanie zasad określonych w „Instrukcji określającej zasady i tryb postępowania w zakresie zarządzania lokalami mieszkalnymi” dostępnej na stronie internetowej Zamawiającego. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zmiany wzorów druków stosownie do bieżących potrzeb i zmian przepisów prawa.
5. Zamawiający powierza Wykonawcy utrzymywanie w stanie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia wymienionych w zał. nr 1 budynków wraz ze znajdującymi się w nich lokalami, oraz garaży i przyległych do nich terenów.
- 5.1 W ramach powierzonych w pkt 5 obowiązków Wykonawca zobowiązuje się do:
- 5.1.1 utrzymywania właściwego stanu estetycznego budynków i terenów przyległych, którego podstawowy zakres ujęto w **zał. nr 12** (wykaz podstawowych czynności eksploatacyjnych), stanowiącym integralną część umowy,
- 5.1.2 utrzymywania właściwego stanu technicznego budynków poprzez prowadzenie konserwacji i bieżących napraw budynku i jego pomieszczeń, oraz urządzeń technicznych umożliwiających użytkownikom lokali korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokali, ciepłej i zimnej wody, gazu i innych urządzeń. Podstawowy zakres związanych z tym czynności ujęto w **zał. nr 13** (wykaz podstawowych czynności konserwacyjnych) do umowy stanowiącym jej integralną część,
- 5.1.3 zabezpieczania pomieszczeń technicznych budynku, piwnic, strychów oraz innych pomieszczeń nieprzewidzianych do użytkowania przez osoby trzecie, przed dostępem osób nieuprawnionych.
- 5.1.4 zabezpieczenia strychów budynków i pomieszczeń piwnicznych przed bytowaniem zwierząt.

- 5.1.5 dokonania wiosną kontroli okresowej budynków potwierdzonej protokołem sporządzonym wg wymagań określonych w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.). O wynikach i wnioskach z kontroli Wykonawca powiadamia Zamawiającego w terminie do dnia 31 maja każdego roku w oparciu o sporządzony protokół, który powinien być przechowywany w książce obiektu. Informacja powinna określać zakres rzeczowo-finansowy niezbędnych robót remontowych uwzględniający podział na naprawy bieżące i naprawy główne oraz kolejność ich wykonywania wg ich pilności z zachowaniem pierwszeństwa dla robót mających na celu:
- ◆ eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
  - ◆ zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
  - ◆ spełnianie wymagań ochrony środowiska,
  - ◆ zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.
- Informacja winna być sporządzona w formie tabeli wg **zał. nr 17** do umowy. Informację należy dostarczyć w formie pisemnej (**TI, EE**),
- 5.1.6 usuwania bezpośrednio po powzięciu informacji o zdarzeniu, konarów drzew powalonych siłami natury oraz awarii a także powiadamiania Zamawiającego niezwłocznie o jej zaistnieniu i sposobie likwidacji skutków. Wykonawca przystąpi do usunięcia awarii w czasie określonym § 1 pkt. 17 od momentu jej zaistnienia lub zgłoszenia przez Zamawiającego takiej potrzeby (**TI, EE**),
- 5.1.7 dokonywania przeglądu drzew i krzewów oraz wnioskowania do Zamawiającego o ich wycinkę lub prześwietlenie (**EE**),
- 5.1.8 bezpośredniego usuwania uszkodzeń instalacji i elementów budynku zgłaszanych przez użytkowników (w dni powszednie w godz. od 7<sup>00</sup> do 15<sup>00</sup>),
- 5.1.9 przystępowania niezwłocznie do wykonania prac związanych z konserwacją i usuwaniem awarii w sposób zabezpieczający:
- bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia robót;
  - stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkowania lokali oraz podnoszących walory użytkowe lokali;
  - wprowadzanie takich zmian w stosunku do istniejących rozwiązań, aby nie powodowały pogorszenia stanu technicznego i właściwości użytkowych elementów budynku oraz nie naruszały interesów użytkowników lokali lub osób trzecich;
6. Wykonywania w czasie trwania umowy, kontroli stanu technicznego budynków i ich instalacji zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 3 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane z późn. zm. (**TI**),
7. Na żądanie Zamawiającego kontroli lokali usytuowanych w budynku oraz garaży i dostarczenia kopii sporządzonych protokołów zgodnie z **zał. nr 22** (protokół kontroli stanu technicznego budynku), **zał. nr 33** (protokół kontroli lokalu) i **zał. nr 23** (protokół kontroli garażu) do umowy, stanowiącymi jej integralną część. W przypadku stwierdzenia w czasie kontroli faktu niewywiązywania się przez najemcę z obowiązków określonych w pkt II **zał. nr 22** i **zał. nr 23**, Wykonawca zobowiązany jest do wydania odpowiednich zaleceń, ustalenia terminu ich wykonania oraz sprawdzenia realizacji zaleceń przez najemcę. Protokół z okresowej kontroli lokalu (**zał. nr 33**) i protokół z okresowej kontroli garażu (**zał. nr 23**), w którym nałożono obowiązki na najemcę lokalu, strony umowy uznają za zakończony, gdy Wykonawca potwierdzi w protokole wykonanie zaleceń, a w przypadku niewywiązania się przez najemcę z nałożonego na niego obowiązku poinformuje Zamawiającego o tym fakcie odrębnym pismem (**TI, ELM, ELU, EE**).
8. Zamawiający powierza Wykonawcy nadzorowanie eksploatacji budynków.
9. W ramach powierzonych w pkt nr 8 obowiązków Wykonawca zobowiązuje się do:
- 9.1 pełnienia nadzoru nad urządzeniami budowlanymi związanymi z obiektem budowlanym poprzez kontrolowanie prawidłowej realizacji zawartych przez Zamawiającego z osobami trzecimi umów, a w szczególności z firmami świadczącymi usługi: konserwacji dźwigów, konserwacji sieci c.o. i c.w. i węzłów cieplnych, wywozu nieczystości stałych i płynnych oraz z dostawcami wody, ciepła, energii elektrycznej (dot. również dystrybucji), gazu, itp. a także chronienia interesów Zamawiającego w toku powierzonych zadań i czynności,
- 9.2 kontrolowania lokali pod względem sposobu ich użytkowania przez najemców, gwarantującego:

- zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
  - utrzymanie wymaganego stanu technicznego,
  - utrzymywanie prawidłowego stanu higieniczno-sanitarnego,
  - prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu.
- 9.3 kontrolowania lokali pod względem użytkowania z projektem technicznym oraz instrukcją użytkowania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu w celu zapewnienia ochrony elementów budynku i jego wyposażenia.
10. Zamawiający zobowiązuje Wykonawcę do rozliczania kosztów i wydatków związanych z powierzonym zakresem obowiązków.
11. W ramach powierzonych w ust. 1 obowiązków Wykonawca zobowiązuje się do dwukrotnego w ciągu roku składania w formie pisemnej wymienionych niżej sprawozdań:
- za I półrocze każdego roku w terminie do dnia 20 lipca danego roku,
  - za II półrocze każdego roku w terminie do dnia 20 stycznia następnego roku.
- 11.1 sprawozdanie z działalności w zakresie objętym umową, w rozbiciu na poszczególne budynki - winno zawierać podział otrzymanych i wydatkowanych środków (brutto) na czynności administracyjne, utrzymanie porządku i czystości oraz konserwacji wg wzoru w **zał. nr 18 (FE)**.
- 11.2 sprawozdanie z zakresu kwot wydatkowanych na usunięcie awarii wg przedstawionego wzoru **zał. nr 19 (FE)**. Materiały, informacje oraz niezbędne dane do sporządzania sprawozdań i opracowań dotyczących przedmiotu umowy winny być składne według wymogów i w terminach ustalonych przez Zamawiającego (**FF, EE**).
12. Dokumenty związane z wykonaniem prac konserwacyjnych ujętych w **zał. nr 19**, zawierające informacje o rodzaju wykonanych prac, ilości przeznaczonych na nie godzin i wbudowanych materiałów będą przechowywane przez Wykonawcę i udostępniane w każdej chwili Zamawiającemu.
13. Wynagrodzenie za usuwanie awarii i jej skutków, wyliczane będzie w oparciu o kosztorys powykonawczy sporządzony w oparciu o publikacje zawierające nakłady rzeczowe (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 poz. 2458) oraz wydawnictwo SEKOCENBUD dla stolicy regionu lubelskiego.
14. Kosztorysy stanowiące podstawę do wystawienia faktury za usuwanie awarii i jej skutków przez Wykonawcę oraz służące do wykonania sprawozdań wymienionych w **części II umowy pkt 5.1.5** i w **części II umowy pkt 11** wyliczane będą przy zastosowaniu 100% średnich stawek:
- robocizny kosztorysowej (R);
  - wskaźnika kosztów pośrednich (Kp) liczonej od łącznej wartości robocizny kosztorysowej i wartości pracy sprzętu;
  - wskaźnika kosztów zakupów (Kz) od wartości materiałów;
  - wskaźnika narzutów zysku (Z), liczonego od łącznej wartości robocizny kosztorysowej, wartości pracy sprzętu i wartości kosztów pośrednich podawanych w wydawnictwie SEKOCENBUD dla stolicy regionu lubelskiego z kwartału poprzedzającego wykonanie prac zgodnie z obowiązującymi normami na ten rodzaj robót ujętymi w KNR lub w oparciu o kalkulację własną, uprzednio zatwierdzoną przez Zamawiającego (o ile KNR nie przewiduje takich robót);
  - wartość wbudowanych materiałów rozliczana będzie według średnich cen z wydawnictwa SEKOCENBUD dla stolicy regionu lubelskiego z kwartału poprzedzającego wykonanie prac. W przypadku gdy wbudowane materiały nie są ujęte w wydawnictwie SEKOCENBUDU mogą być rozliczone według kosztów ich zakupu. Praca sprzętu rozliczana będzie według średnich cen z wydawnictwa SEKOCENBUD dla stolicy regionu lubelskiego z kwartału poprzedzającego wykonanie prac. W przypadku konieczności użycia specjalistycznego sprzętu zapłata nastąpi na podstawie wystawionej refaktury po uprzednim uzyskaniu akceptacji Zamawiającego kosztu usługi.
15. Podatek VAT przy usuwaniu awarii zostanie naliczony w wielkości ustawowej.
16. Usługi kominiarskie świadczone w budynkach pozostających w zarządzie Zarządu Nieruchomości Komunalnych, wymienionych w wykazie stanowiącym integralną część umowy - **załącznik nr 29**. Wykaz może zostać zmieniony z powodu zmian wynikających z przyjęcia lub przekazania zarządu budynkami, zmian ilości przewodów w budynkach

wynikających z wykonanych remontów lub inwentaryzacji, przebudowy lub innych przyczyn. Wykonawca nie może odmówić przyjęcia kolejnych budynków do świadczenia usług kominarskich wg zasad niniejszej umowy usytuowanych w rejonie, w którym wykonuje zamówienie.

- 16.1 Wykonawca zobowiązuje się dodatkowo do sporządzenia opinii i protokołów kominarskich oraz do świadczenia usług dotyczących ustalenia przyczyn nieprawidłowego funkcjonowania przewodów i jednostek zduńskich w okresach poza czyszczeniami. Przed przystąpieniem do wykonania ww. usługi Wykonawca ma obowiązek zgłosić Zamawiającemu adres lokalu wymagającego interwencji **(TI)**,
  - 16.2 Po wykonaniu usług określonych w pkt 16.1 zostaną wydane zalecenia (jeśli zaistnieje taka potrzeba) i każdorazowo opinia kominarska. Do zalecenia należy dołączyć specyfikację z określeniem ilości sprawdzonych przewodów (w mb) i podłączeń ( w szt.), a w przypadku sprawdzenia lokalu zamieszkałego na specyfikacji winien być także czytelny podpis najemcy/użytkownik. Wydane dokumenty należy przesłać niezwłocznie do Zamawiającego **(TI)**.
  - 16.3 Wykonawca zobowiązany jest na wniosek Zamawiającego, do nieodpłatnego wystawienia, w terminie 3 dni roboczych od daty zlecenia przez Zamawiającego, wstępnej opinii kominarskiej dotyczącej wskazania komina, przewodu oraz miejsca podłączenia: jednostek zduńskich przeznaczonych do remontu, urządzeń gazowych przeznaczonych do wymiany bądź podłączenia nowych lub poprawności podłączenia wentylacji - wskazanie konkretnego przewodu (miejsca włączenia – zaznaczone na ścianie pomieszczenia),
  - 16.4 Wykonawca zobowiązuje się wykonywać przedmiot umowy bez spowodowania szkód w budynkach i w poszczególnych lokalach. W razie wystąpienia szkody z tego tytułu Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność materialną.
17. Realizując przedmiot umowy zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów i Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane zobowiązuje się do:
- 17.1 czyszczenia przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych, polegającego na wycieraniu, wmiotaniu i wybieraniu sadzy oraz zanieczyszczeń z przewodów na całej ich długości wraz z zagospodarowaniem usuniętej sadzy i zanieczyszczeń w następujących okresach:
    - przewody dymowe od palenisk opalanych paliwem stałym – **co 3 miesiące**, a od palenisk w zakładach zbiorowego żywienia lub usług gastronomicznych – **co miesiąc**,
    - przewody spalinowe od palenisk opalanych paliwem płynnym i gazowym – **co 6 miesięcy**, a od palenisk w zakładach zbiorowego żywienia lub usług gastronomicznych – **co miesiąc**,
    - przewody wentylacyjne – **co 12 miesięcy**.Zamawiający poinformuje pisemnie Wykonawcę w ciągu 7 dni od daty zawarcia umowy o terminach wykonania pierwszych czyszczeń poszczególnych rodzajów przewodów kominowych,
  - 17.2 sporządzenia, w terminie do 21 dni od daty zawarcia umowy, harmonogramu czyszczeń przewodów kominowych dla Rejonu, w którym Wykonawca wykonuje usługi kominarskie oraz dostarczenia tego harmonogramu do Zamawiającego **(EE)**. Wykonawca zawiadomi mieszkańców o terminach czyszczeń celem udostępnienia lokali i zabezpieczenia ich przed zanieczyszczeniem. O ewentualnych zmianach w harmonogramie Wykonawca zawiadomi Zamawiającego pocztą elektroniczną, telefonicznie lub pisemnie z co najmniej 3 dniowym wyprzedzeniem **(EE)**,
  - 17.3 w przypadku stwierdzenia w czasie czyszczenia przewodów ich niedrożności, nieprawidłowości działania lub nieprawidłowości podłączeń, Wykonawca zobowiązany jest do natychmiastowego usunięcia stwierdzonych usterek i niedrożności oraz niezwłocznego zawiadomienia Zamawiającego na piśmie o zaistniałej sytuacji,
  - 17.4 po czyszczeniu przewodów Wykonawca zobowiązany jest do sprawdzenia prawidłowości ciągu w drzwiczkach kuchni i pieców opalanych paliwem stałym, ciągu - po zdjęciu łącznika piecyka kąpielowego lub jedno i dwufunkcyjnego - piecyka c.o. oraz ciągu w przewodach wentylacyjnych. W przypadku braku prawidłowego ciągu Wykonawca zobowiązany jest

wystawić najemcy lokalu nakaz czyszczenia kuchni lub pieca z określeniem terminu jego wykonania, a następnie po wykonaniu czyszczenia ponownie sprawdzić drożność urządzenia. Wzór nakazu czyszczenia kuchni i pieca stanowi **załącznik nr 32**. Wykonawca informuje pisemnie Zamawiającego o wydaniu nakazu czyszczenia urządzeń.

- 17.5 wskazania Zamawiającemu na piśmie w ciągu 3 dni od daty zawarcia umowy osoby upoważnionej (z podaniem jej numeru telefonu) do pełnienia całodobowego dyżuru, także w okresie świątecznym, w zakresie usług kominarskich.
- 17.6 dokonywania przez uprawnionego pracownika Wykonawcy wpisów o wykonanych czyszczeniach przewodów do „Książki ewidencji i kontroli usług kominarskich”, które będą dla Zamawiającego jednoznaczne ze stwierdzeniem, że przewód ten jest drożny na całej swojej długości, spełnia obowiązujące wymagania bezpieczeństwa pożarowego i sprawności technicznej.
- 17.7 Wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego osobistego stawienia się w czasie nie dłuższym niż 1 godzina na każde wezwanie Zamawiającego związane z interwencją np. pogotowia ratunkowego, straży pożarnej lub służb zarządzania kryzysowego w przypadku zaistnienia zdarzeń losowych, takich jak np. pożar, zadymienie, zaccadzenie, itp.
- 17.8 W celu dokonania kontroli w lokalu Wykonawca zobowiązany jest do minimum 3 krotnego (w tym jednego w godzinach popołudniowych) podjęcia próby wejścia do danego lokalu. W przypadku nieudostępnienia lokalu przez najemcę/użytkownika po wykonaniu trzeciej nie skutecznej próby Wykonawca zobowiązany jest zgłosić powyższy fakt Zamawiającemu.
- 17.9 Przegląd kominarski w §5 pkt 6 powinien zawierać załączniki tj.:
  - wersja graficzna do przeglądu tj. szkic pionowy z zaznaczeniem wpiętych urządzeń i rzut z góry przewodów kominowych,
  - wykaz lokatorów z podpisem potwierdzającym przegląd lokalu i być umieszczony zgodnie obowiązującymi przepisami w Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków.
18. Wykonawca na mocy zawartej umowy zobowiązuje się do wykonywania przeglądu urządzeń przeciwpożarowych w budynkach zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa i z wykorzystaniem osób posiadających stosowne uprawnienia. Dokumentację z wykonanych przeglądów Wykonawca przekazuje niezwłocznie Zamawiającemu (TI).
19. Wykonawca dokonuje aktualizacji i zamieszcza nowe wpisy do Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków.

## § 6

1. Zamawiający celem zapewnienia prawidłowej realizacji umowy i całodobowej koordynacji działań prowadzonych w budynku i na przyległym terenie upoważnia Wykonawcę i zobowiązuje go do:
  - 1.1 nadzoru i kontrolowania prawidłowego wykonania umowy o świadczenie usługi pogotowia technicznego zawartej z podmiotem, z którym Zamawiający ma zawartą umowę na te usługi,
  - 1.2 kontrolowania i nadzoru realizacji umowy zawartej przez Zamawiającego na usługę odbioru odpadów komunalnych z nieruchomości niezabudowanych i terenów przy budynkach użytkowych oraz potwierdzania odbiorcy odpadów wykonania usług,
  - 1.3 potwierdzania wykonania usługi wywozu nieczystości płynnych ze zbiorników bezodpływowych (szamb); przedmiotowe potwierdzenie winno być dołączone do faktury, wystawionej przez podmiot, z którym Zamawiający ma zawartą umowę na wykonanie usługi wywozu.
2. Zamawiający przekazuje Wykonawcy umowy, zawarte z dostawcami usług wskazanych w ust. 1.2 oraz 1.3 powyżej.
3. Wykonawca zobowiązuje się do bieżącego informowania Zamawiającego o wszelkich nieprawidłowościach w wykonaniu ww. umów. Informacje te będą podstawą do zastosowania kar umownych wobec podmiotów niewywiązujących się z przyjętych obowiązków.

## § 7

1. Zamawiający dopuszcza powierzenie przez Wykonawcę podwykonawcy prac związanych z:
  - 1) utrzymaniem terenów przyległych do budynków, których podstawowy zakres ujęto w **zał. nr 3 do umowy** i **zał. 12 do umowy**,

- 2) usuwaniem awarii całodobowo oraz ich skutków w budynkach, 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
- 3) okresową kontrolą budynków i ich instalacji wynikającą z art. 62 ust.1 pkt. 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane z późn. zm.,
- 4) bieżącą konserwacją, remontami i usuwaniem awarii,
- 5) utrzymanie w czystości powierzchni wewnątrz budynku i powierzchni terenów utwardzonych oraz konserwacją terenów zielonych,
- 6) obsługą finansowo- księgową,
- 7) usługami kominiarskimi określonymi § 5 pkt 18,
- 8) wykonywaniem przeglądów urządzeń ppoż. w budynkach.

Wykonawca jest odpowiedzialny za działania, uchybienia i zaniedbania podwykonawców i ich pracowników w takim samym stopniu, jakby to były działania Wykonawcy.

2. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy siłami własnymi oraz przy pomocy Podwykonawców.

**UWAGA! Zamawiający nie zastrzega obowiązku osobistego wykonania przez Wykonawcę kluczowych zadań w zakresie przedmiotu zamówienia.**

3. Przy pomocy Podwykonawców Wykonawca wykona następujący zakres rzeczowy robót:
  - 1) ..... (nazwa firmy podwykonawcy i zakres rzeczowy)
  - 2) .....
  - 3) .....
4. Pozostały zakres robót Wykonawca wykona siłami własnymi.
5. Przed zawarciem umów z Podwykonawcami Wykonawca na żądanie Zamawiającego zobowiązuje się udzielić mu wszelkich informacji dotyczących Podwykonawców.
6. Do zawarcia umowy z Podwykonawcą, jak i z dalszym Podwykonawcą, wymagana jest zgoda Zamawiającego. Zamawiający udzieli zgody niezwłocznie po przedstawieniu mu przez Wykonawcę umowy z Podwykonawcą lub projektu umowy wraz z częścią dokumentacji dotyczącą wykonania robót określonych w umowie lub projekcie.
7. Zapisy umowy Wykonawcy z Podwykonawcą i dalszym Podwykonawcą nie mogą naruszać postanowień niniejszej umowy.
8. Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca jest obowiązany dołączyć zgodę Wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo o treści zgodnej z projektem umowy. Projekt umowy o podwykonawstwo i dalsze podwykonawstwo powinien w szczególności spełniać następujące wymagania:
  - 1) mieć formę pisemną,
  - 2) być zgodny z przepisami prawa, w szczególności z Kodeksem Cywilnym i ustawą Prawo zamówień publicznych,
  - 3) zawierać postanowienia umożliwiające Zamawiającemu przeprowadzenie kontroli sposobu realizacji przedmiotu umowy przez Podwykonawcę lub dalszego Podwykonawcę,
  - 4) dokładnie określać zakres robót powierzonych do podwykonawstwa oraz terminy ich wykonania,
  - 5) zawierać termin zapłaty wynagrodzenia nie dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia Wykonawcy, Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy faktury potwierdzającej wykonanie zleconej Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy dostawy, usługi lub roboty budowlanej,
  - 6) nie może wyłączać odpowiedzialności Wykonawcy wobec Zamawiającego za realizację całości przedmiotu umowy,
  - 7) zawierać warunek zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo lub jej zmian na zasadach określonych niniejszą umową,
  - 8) nie może zawierać postanowień sprzecznych z niniejszą umową,
  - 9) nie może zawierać postanowień uzależniających uzyskanie przez podwykonawcę płatności od Wykonawcy od zapłaty przez Zamawiającego Wykonawcy wynagrodzenia obejmującego zakres robót wykonanych przez Podwykonawcę,
  - 10) nie może zawierać postanowień uzależniających zwrot przez Wykonawcę Podwykonawcy kwot zabezpieczenia, od zwrotu zabezpieczenia należytego wykonania umowy przez

Zamawiającego Wykonawcy. Postanowienia te stosuje się odpowiednio do dalszych Podwykonawców,

- 11) nie może zawierać zapisów dopuszczających dokonanie cesji wierzytelności przez Wykonawcę, Podwykonawcę i dalszego Podwykonawcę bez zgody Zamawiającego.
9. Zamawiający w terminie 7 dni zgłasza w formie pisemnej zastrzeżenia do projektu umowy o podwykonawstwo:
  - 1) niespełniającej wymagań określonych w specyfikacji warunków zamówienia,
  - 2) gdy przewiduje termin zapłaty wynagrodzenia dłuższy niż 30 dni.
10. Niezgłoszenie w formie pisemnej zastrzeżeń do przedłożonego projektu umowy o podwykonawstwo w terminie określonym w ust. 8, uważa się za akceptację projektu umowy przez Zamawiającego.
11. Wykonawca, Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca przedkłada Zamawiającemu poświadczoną „za zgodność z oryginałem” kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia.
12. Zamawiający, w terminie 7 dni, zgłasza pisemny sprzeciw do umowy o podwykonawstwo, w przypadkach, o których mowa w ust. 8.
13. Niezgłoszenie w formie pisemnej sprzeciwu do przedłożonej umowy o podwykonawstwo, w terminie określonym w ust. 11, uważa się za akceptację umowy przez Zamawiającego.
14. Poświadczenie „za zgodność z oryginałem”, o którym mowa w ust. 10 i 13 może być złożone przez przedkładającego,
15. Do obowiązków Wykonawcy należy koordynacja prac realizowanych przez Podwykonawców i dalszych Podwykonawców,
16. Zamawiającemu przysługuje prawo do natychmiastowego wstrzymania prac Wykonawcy w przypadku:
  - 1) wprowadzenia Podwykonawcy lub dalszego Podwykonawcy na teren wykonywania prac objętych przedmiotem umowy i powierzenia mu do wykonania robót objętych zakresem niniejszej umowy bez wiedzy i zgody Zamawiającego,
  - 2) stwierdzenia, że Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca, na którego Zamawiający wyraził zgodę, wykonuje prace inne niż określone w zawartej umowie o podwykonawstwo, lub stwierdzenia, że część lub całość prac realizowana jest przez innego Podwykonawcę lub dalszego Podwykonawcę, niż Podwykonawca lub dalszy Podwykonawca, na którego Zamawiający wyraził zgodę.
17. Zatrudnienie nowego, zmiana Podwykonawcy lub zakresu prac powierzonych Podwykonawcom w trakcie realizacji zamówienia, dopuszczalna jest wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Zamawiającego.
18. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego odpowiedzialność za prace, które wykonuje przy pomocy Podwykonawcy. Wykonawca zapewni ustalenie w umowach z Podwykonawcami takiego zakresu odpowiedzialności za wady, aby nie był on krótszy od okresu odpowiedzialności za wady Wykonawcy wobec Zamawiającego.
19. Wykonawca jest zobowiązany do przedłożenia Zamawiającemu dokumentu potwierdzającego uregulowanie należności wobec Podwykonawcy za przedmiotowy zakres prac powierzonych Podwykonawcy przed wymaganym terminem płatności wynagrodzenia należnego Wykonawcy za ten sam zakres robót.
20. 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.

## § 8

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

**Część I - dotycząca świadczenia usługi administrowania lokalami mieszkalnymi, użytkowymi i garażami znajdującymi się w budynkach wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych i na terenach przyległych do budynków**

• **wynagrodzenie za m<sup>2</sup> powierzchni lokali mieszkalnych:**

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

• **wynagrodzenie za m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowych:**

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

• **wynagrodzenie za m<sup>2</sup> powierzchni garaży:**

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

• **wynagrodzenie za utrzymanie m<sup>2</sup> powierzchni terenów przyległych:**

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

**Część II - dotycząca świadczenia usługi administrowania nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, użytkowymi i garażami wraz z utrzymaniem terenów przyległych, pozostającymi w zarządzie Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie**

- wynagrodzenie za 1m<sup>2</sup> powierzchni **lokalu mieszkalnego** usytuowanego w budynkach mieszkalnych:  
 cena netto ..... zł + podatek VAT ..... zł = cena brutto ..... zł/m<sup>2</sup>
- wynagrodzenie za 1m<sup>2</sup> powierzchni **lokalu mieszkalnego** usytuowanego w budynkach użytkowych:  
 cena netto ..... zł + podatek VAT ..... zł = cena brutto ..... zł/m<sup>2</sup>
- wynagrodzenie za 1m<sup>2</sup> powierzchni **lokalu użytkowego** usytuowanego w budynkach mieszkalnych:  
 cena netto ..... zł + podatek VAT ..... zł = cena brutto ..... zł/m<sup>2</sup>
- wynagrodzenie za 1m<sup>2</sup> powierzchni **lokalu użytkowego** usytuowanego w budynkach użytkowych:  
 cena netto ..... zł + podatek VAT ..... zł = cena brutto ..... zł/m<sup>2</sup>
- wynagrodzenie za 1 m<sup>2</sup> **powierzchni garaży**:  
 cena netto ..... zł + podatek VAT ..... zł = cena brutto ..... zł/m<sup>2</sup>

Zamawiający, w okresie obowiązywania umowy będzie uiszczał opłaty na usługi wymienione w § 5 w wysokości:

- jednorazowe czyszczenie jednego przewodu dymowego w budynku mieszkalnym:  
 ..... zł/szt. netto + 8% zł/szt. podatek VAT = ..... zł/szt. brutto
- jednorazowe czyszczenie jednego przewodu dymowego w budynku niemieszkalnym:  
 ..... zł/szt. netto + 23% zł/szt. podatek VAT = ..... zł/szt. brutto

- jednorazowe czyszczenie jednego przewodu dymowego od paleniska zakładu zbiorowego żywienia lub usług gastronomicznych:  
..... zł/szt. netto + 23% zł/szt. podatek VAT = ..... zł/szt. brutto
- jednorazowe czyszczenie jednego przewodu spalinowego w budynku mieszkalnym:  
..... zł/szt. netto + 8% zł/szt. podatek VAT = ..... zł/szt. brutto
- jednorazowe czyszczenie jednego przewodu spalinowego w budynku niemieszkalnym:  
..... zł/szt. netto + 23% zł/szt. podatek VAT = ..... zł/szt. brutto
- jednorazowe czyszczenie jednego przewodu spalinowego od paleniska zakładu zbiorowego żywienia lub usług gastronomicznych:  
..... zł/szt. netto + 23% zł/szt. podatek VAT = ..... zł/szt. brutto
- jednorazowe czyszczenie jednego przewodu wentylacyjnego w budynku mieszkalnym:  
..... zł/szt. netto + 8% zł/szt. podatek VAT = ..... zł/szt. brutto
- jednorazowe czyszczenie jednego przewodu wentylacyjnego w budynku niemieszkalnym:  
..... zł/szt. netto + 23% zł/szt. podatek VAT = ..... zł/szt. brutto

Zamawiający będzie uiszczał opłaty za usługi wymienione w § 5 w wysokości:

- sprawdzenie prawidłowości podłączeń po wykonaniu remontu pustostanu jednostek zduńskich, wymianie urządzeń gazowych lub podłączenia wentylacji (opinia kominiarska):  
..... zł/szt. netto + 23% zł/mb podatek VAT = ..... zł/szt. brutto
- udrożnienie przewodu kominowego za pomocą przebijaka bez wykucia otworów pomocniczych (+opinia kominiarska) w budynkach mieszkalnych:  
..... zł/szt. netto + 8% zł/mb podatek VAT = ..... zł/szt. brutto
- udrożnienie przewodu kominowego za pomocą przebijaka bez wykucia otworów pomocniczych (+opinia kominiarska) w budynkach niemieszkalnych:  
..... zł/szt. netto + 23% zł/szt. podatek VAT = ..... zł/szt. brutto
- odgruzowanie i udrożnienie wraz z zagospodarowaniem odpadów (+opinia) w budynkach mieszkalnych:  
..... zł/mb netto + 8% zł/szt. podatek VAT = ..... zł/mb brutto
- odgruzowanie i udrożnienie wraz z zagospodarowaniem odpadów (+opinia) w budynkach niemieszkalnych:  
..... zł/mb netto + 23% zł/szt. podatek VAT = ..... zł/mb brutto

Zamawiający, w okresie obowiązywania umowy będzie uiszczał opłaty za niżej wymienione usługi dodatkowe (między czyszczeniami) w wysokości:

- wykonanie badań przewodów kominowych specjalistyczną kamerą (+opinia):  
..... zł/szt. netto + 23% zł/szt. podatek VAT = ..... zł/szt. brutto
- sporządzenie dodatkowej opinii kominiarskiej:  
..... zł/szt. netto + 23% zł/mb podatek VAT = ..... zł/szt. brutto
- pisemne ustalenie przyczyny nieprawidłowego funkcjonowania przewodów i jednostek zduńskich w okresach poza czyszczeniami (opinia):  
..... zł/szt. netto + 23% zł/szt. podatek VAT = ..... zł/szt. brutto

- przyjazd awaryjny na wniosek Zamawiającego – ryczałt (dojazd + wykonanie czynności + opinia/protokół) w budynkach mieszkalnych:  
..... zł/szt. netto + 8% zł/szt. podatek VAT = ..... zł/szt. brutto
- przyjazd awaryjny na wniosek Zamawiającego – ryczałt (dojazd + wykonanie czynności + opinia/protokół) w budynkach niemieszkalnych:  
..... zł/szt. netto + 23% zł/szt. podatek VAT = ..... zł/szt. brutto
- przyjazd awaryjny (całodobowo) wynikający z interwencji odpowiednich służb np. pogotowie ratunkowe, straż pożarna, służby zarządzania kryzysowego – ryczałt (dojazd + wykonanie czynności + opinia/protokół) w budynkach mieszkalnych:  
..... zł/szt. netto + 8% zł/szt. podatek VAT = ..... zł/szt. brutto
- przyjazd awaryjny (całodobowo) wynikający z interwencji odpowiednich służb np. pogotowie ratunkowe, straż pożarna, służby zarządzania kryzysowego – ryczałt (dojazd + wykonanie czynności + opinia/protokół) w budynkach niemieszkalnych:  
..... zł/szt. netto + 23% zł/szt. podatek VAT = ..... zł/szt. brutto

Z kwoty wymienionej w ust. 1 część II Wykonawca przeznaczy średniomiesięcznie w okresie sprawozdawczym:

- a) na czynności administracyjne wymienione w umowie w **zał. nr 11** do umowy nie więcej niż 27 %,
- b) na czynności porządkowo–eksploatacyjne wymienione w umowie i **zał. nr 12** do umowy nie mniej niż 27 %,
- c) na czynności konserwacyjno–remontowe wymienione w umowie w **zał. nr 13** do umowy nie mniej niż 46 %.

Wynagrodzenie wstępne za (część I i II umowy) wraz z podatkiem VAT za okres trwania umowy wyniesie ..... zł (słownie:.....)

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) poczynawszy od 1 kwietnia 2026 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 § 8.

**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 1)** w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług, przyjętej do określenia wynagrodzenia Wykonawcy zgodnie z § 8 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 2)** – 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 3)** – 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 4)** – 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 przy kalkulacji wynagrodzenia, zobowiązany jest wykazać związek pomiędzy wnioskowaną kwotą podwyższenia wynagrodzenia, a zmianami wynikającymi z ustawy o których mowa wyżej; 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 § 8 pkt 1 umowy na koszty pracy oraz pozostałe koszty, uzasadniając zmianę wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy. Ponadto Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia zanonimizowanych umów osób, których dotyczy zmiana wynagrodzenia wraz z podaniem wymiaru etatu.

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 administracyjno/eksploatacyjne, wraz z określeniem zakresu (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 administracyjno/eksploatacyjne, wraz z kwotami składek uiszczanych do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych/Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego w części finansowanej przez Wykonawcę, wraz z określeniem zakresu (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 administracyjno/eksploatacyjne, 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 21 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 d) wyliczane będzie w oparciu o kosztorys powykonawczy sporządzony w oparciu o publikacje zawierające nakłady rzeczowe przy zachowaniu podstaw do jego ustalenia i przy zastosowaniu średnich stawek dla danego rodzaju robót określonych dla stolicy regionu lubelskiego:

- 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 stolicy 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.

## § 9

1. Podstawą wypłaty wynagrodzenia określonego w § 8 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. Załącznikami do każdej składanej faktury będą wykazy zawierające adresy budynków, powierzchnię podaną w rozbiciu na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże, tereny wraz z wyszczególnieniem opłat za poszczególne typy lokali.
3. Warunkiem zapłaty faktury VAT za miesiąc czerwiec i grudzień każdego roku jest przedłożenie przez Wykonawcę sprawozdań z działalności wymienionych w § 5 umowy.
4. Wynagrodzenie za niepełne miesiące świadczenia usługi administrowania należy naliczać proporcjonalnie do ilości dni w miesiącu.
5. Podstawą do wynagrodzenia określonego w § 8 pkt 3 będzie faktura VAT wystawiana przez Wykonawcę po wykonaniu robót płatna w terminie 21 dni od daty jej doręczenia.
6. Załącznikiem do faktury za roboty określone w § 8 pkt 3 będzie protokół odbioru robót potwierdzony przez Wykonawcę i Zamawiającego.
7. W przypadku zwłoki w zapłacie faktur, o których mowa w pkt 1 i 2 Wykonawca uprawniony jest do naliczania ustawowych odsetek.
8. Wynagrodzenie za niepełne miesiące świadczenia usługi administrowania (lokale, budynki, garaże i tereny) należy naliczać proporcjonalnie do ilości dni w miesiącu.
9. Podstawą wypłaty wynagrodzenia określonego w § 8 pkt 1 dotyczącego usług kominiarskich będzie faktura VAT wystawiona przez Wykonawcę po zakończeniu miesiąca, w którym

świadczona jest usługa i płatna w terminie 21 dni od daty jej doręczenia. Faktura winna zawierać wykaz budynków w których wykonano czyszczenia przewodów sporządzony według **załącznika nr 29** do umowy oraz zaświadczenie o wykonaniu czyszczeń przewodów potwierdzone przez kominiarza oraz Wykonawcę zgodnie z **zał. nr 30 i 31** do umowy.

10. 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.
11. Dokument księgowy, o którym mowa w § 9 pkt. 1,2,3 zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie rozliczania podatku VAT, a także Zarządzeniem nr 108/12/2022 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 22 grudnia 2022 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*

## § 10

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, 3, 13** i **nr 11, 12, 13 do umowy**, Zamawiający może naliczyć karę umowną w wysokości 100% należnego wynagrodzenia miesięcznego za administrowanie lokalami/budynkami, których zaniedbanie dotyczy lub/i utrzymania terenów, których zaniedbanie dotyczy.
4. Gdyby kara umowna ustalona w ust. 3 nie pokrywała szkód powstałych wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań 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 naliczyć karę w wysokości 25% wynagrodzenia za wykonanie prac, a także 5 % wynagrodzenia za każdy dzień zwłoki w usunięciu wady.
6. Z tytułu nieprzystąpienia do usunięcia awarii w czasie określonym w § 1 ust. 17 Zamawiający naliczy karę w wysokości 300 zł za każdą rozpoczętą godzinę opóźnienia.
7. Za opóźnienie w przedstawieniu Zamawiającemu materiałów, informacji i sprawozdań dotyczących przedmiotu umowy według wymogów i w terminach ustalonych przez Zamawiającego (**FE, EE**) ustala się karę umowną w wysokości **300,00 zł** za każdy dzień opóźnienia.
8. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania czynności będących przedmiotem niniejszej umowy Zamawiający zleca zastępcze wykonanie prac, obciążając Wykonawcę wszystkimi poniesionymi kosztami.
9. W przypadku niezatrudnienia przez Wykonawcę na podstawie umowy o pracę – w rozumieniu Kodeksu Pracy - do obsługi administracyjnej wykonujących czynności określone w § 1 pkt. 9 umowy lub nieprzedstawienia Zamawiającemu na jego żądanie oświadczenia potwierdzającego zatrudnienie, Wykonawca zostanie obciążony karą umowną w wysokości dwukrotności minimalnego wynagrodzenia za pracę.  
Zamawiający wymaga, aby do obsługi administracyjnej zatrudnione były osoby w wymiarze ..... etatów.
10. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 20 % wartości wynagrodzenia brutto w każdym roku obowiązywania umowy (§ 8 umowy).

11. 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.
12. 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.

### § 11<sup>\*)</sup>

1. Wykonawca wygrywający przetarg wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości **3%** ceny ofertowej.
2. Zabezpieczenie zostało wniesione w pieniądzu.
- 3.<sup>\*)</sup> 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 92 1240 1503 1111 0011 5174 9008.
- 3.<sup>\*)</sup> 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 92 1240 1503 1111 0011 5174 9008.
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.

### § 11<sup>\*)</sup>

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 2000 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 419) 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.<sup>\*)</sup> Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostało wniesione w pełnej wysokości przed podpisaniem umowy.
- 5.<sup>\*)</sup> 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.

---

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

## § 12

1. Umowa zawarta na czas określony od **01.07.2025 roku** do **30.06.2029 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 nieprzestrzegania 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.

## § 13

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 2024 r. poz. 1320) 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.

## § 14

Wykonawca oświadcza, że przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy będzie posiadał ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w wysokości minimum 250 000,00 zł obejmujące wynagrodzenie za szkody powstałe w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej w zakresie niniejszej umowy.

## § 15

1. Umowę sporządzono w czterech egzemplarzach, w tym jeden dla Wykonawcy i trzy dla Zamawiającego.
2. Integralną część umowy stanowią poniższe załączniki:

- zał. nr 1 - wykaz lokali/budynków i terenów objętych umową,
- zał. nr 2 - wykaz podstawowych czynności administracyjnych (do części I umowy),
- zał. nr 3 - wykaz podstawowych czynności dotyczących utrzymania terenów (do części I umowy),
- 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,
- zał. nr 11 - wykaz podstawowych czynności administracyjnych (do części II umowy),
- zał. nr 12 - wykaz podstawowych porządkowych czynności eksploatacyjnych (do części II umowy),
- zał. nr 13 - wykaz podstawowych czynności konserwacyjnych (dotyczy części I i II umowy),
- zał. nr 14 - wzór druku ewidencji wodomierzy,
- zał. nr 15 - wzór druku dokumentacji projektowej lokalu / protokół konieczności,
- zał. nr 16 - wzór druku protokołu odbioru robót / protokół konieczności,
- zał. nr 17 - wzór druku sprawozdania z przeglądów,
- zał. nr 18 - sprawozdanie z działalności z podziałem wydatkowanych środków na grupy kosztów,
- zał. nr 19 - sprawozdanie z wykonania prac konserwacyjnych,
- zał. nr 20 - sprawozdanie z poniesionych wydatków na usuwanie awarii i ich skutków,
- zał. nr 21 - analiza zużycia wody,
- zał. nr 22 - protokół z kontroli stanu technicznego lokalu mieszkalnego/użytkowego,

- zał. nr 23 - protokół z kontroli stanu technicznego garażu,
- zał. nr 24 - regulamin porządku domowego,
- zał. nr 25 - wykaz zużycia wody w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach,
- zał. nr 26 - wzór protokołu z kontroli regularnej placu zabaw,
- zał. nr 27 - wzór protokołu z kontroli funkcjonalnej placu zabaw,
- zał. nr 28 - wzór protokołu z kontroli podstawowej placu zabaw,
- zał. nr 29 - wykaz budynków z wyszczególnieniem ilości przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych z podziałem na części zamówienia,
- zał. nr 30 - druk wykazu budynków w których wykonano czyszczenie przewodów kominowych,
- zał. nr 31 - druk zaświadczenia o wykonaniu czyszczenia przewodów kominowych,
- zał. nr 32 – druk nakazu czyszczenia kuchni / pieca opalanego paliwem stałym,
- zał. nr 33 – protokół z kontroli stanu technicznego lokalu mieszkalnego/użytkowego.

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**

.....

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