

**UMOWA NR 0801-ILZ.023 ..... 2020. 1 (Projekt umowy)**

zawarta w dniu ..... 2020 r.

*Przedmiotowa umowa jest wynikiem dokonania przez Zamawiającego upoważnionego, o którym mowa w § 1 ust. 2 umowy, wyboru najkorzystniejszej oferty w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego przeprowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego na Zarządzanie nieruchomością wraz z usługą ochrony osób i mienia przy ul. Jagiellończyka 10 w Gorzowie Wielkopolskim (nr postępowania 0801-ILZ.260.6.2020)*

pomiędzy:

**Skarbem Państwa-Izbą Administracji Skarbowej w Zielonej Górze**, ul. Generała Władysława Sikorskiego 2, 65-454 Zielona Góra, REGON 001020884, NIP 9291415264, PEF9291415264 reprezentowaną przez Adama Andrzejewskiego – Dyrektora Izby Administracji Skarbowej, zwaną dalej „**Zamawiającym**”

**a**

....., ul. ...., wpisaną do CE-DIG/ Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w ....., Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr ....., REGON ....., NIP ....., reprezentowaną przez ....., zwaną w dalszej części umowy „**Wykonawcą**” lub **Stroną** umowy.

**Zamawiający - strona umowy**  
**§ 1**

Ilekróć w umowie jest mowa o:

1. Zamawiających/użytkownikach budynku – należy przez to rozumieć:
  - 1) Izbę Administracji Skarbowej w Zielonej Górze, ul. Generała Władysława Sikorskiego 2, 65-454 Zielona Góra,
  - 2) Urząd Statystyczny w Zielonej Górze, ul. Spokojna 1, 65-954 Zielona Góra,
  - 3) Okręgowe Przedsiębiorstwo Geodezyjno – Kartograficzne „GEOMAP” Sp. z o. o. w Zielonej Górze, ul. Krośnieńska 3, 65-625 Zielona Góra,
  - 4) Miasto Gorzów Wlkp. - Urząd Miasta Gorzowa Wlkp., ul. Sikorskiego 3-4, 66-400 Gorzów Wlkp.,
  - 5) Kuratorium Oświaty w Gorzowie Wlkp., ul. Jagiellończyka 10, 66-400 Gorzów Wlkp.,
  - 6) Regionalna Izba Obrachunkowa w Zielonej Górze, ul. Chmielna 13, 65-621 Zielona Góra,
  - 7) Biuro Urządzania Lasu i Geodezji Leśnej, Oddział Gorzów Wlkp., ul. Żwirki i Wigury 4, 66-400 Gorzów Wlkp.,
2. **Zamawiającym upoważnionym** – należy przez to rozumieć Izbę Administracji Skarbowej w Zielonej Górze, działającą na podstawie Porozumienia z dnia ..... w imieniu i na rzecz Zamawiających, tj. użytkowników budynku przy ul. Jagiellończyka 10 w Gorzowie Wlkp. reprezentowaną przez ..... - Dyrektora Izby Administracji Skarbowej Zielonej Górze.
3. **Prawie zamówień publicznych** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 29 stycznia 2004 r.- Prawo zamówień publicznych ( Dz. U. z 2019 r. poz. 1843 ze zm.) bądź inny akt prawny, który ją zastąpi.

## Przedmiot umowy

### § 2

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca zobowiązuje się do zarządzania nieruchomością wraz z usługą ochrony osób i mienia przy ul. Jagiellończyka 10 w Gorzowie Wlkp. oraz terenami przylegającymi do budynku tj. budynkiem biurowym o powierzchni 5824,32 m<sup>2</sup>, posadowionym na nieruchomości o powierzchni 4730 m<sup>2</sup>, stanowiącej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym ....., wpisaną do księgi wieczystej pod numerem GW1G/00076027/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
2. Przedmiot umowy zostanie wykonany zgodnie z:
  - 1) postanowieniami niniejszej umowy,
  - 2) specyfikacją istotnych warunków zamówienia opracowaną przez Zamawiającego w przetargu nieograniczonym oznaczonym znakiem: 0801-ILZ.260.....2020,
  - 3) ofertą Wykonawcy z dnia .....złożoną w przetargu nieograniczonym oznaczonym znakiem .....
3. Wykonawca zobowiązany jest do wykonywania obowiązków związanych ze świadczeniem usługi objętej przedmiotem umowy na warunkach określonych w Opisie przedmiotu zamówienia umowy – stanowiącym załącznik nr 1 do umowy w szczególności do:
  - 1) zapewnienia obsługi niniejszej umowy przez zarządcę nieruchomości, posiadającego obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej zarządców nieruchomości zgodnie z art. 186 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.) zwanej dalej „ustawą o gospodarce nieruchomościami”,
  - 2) prowadzenia książki obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości,
  - 3) prowadzenia rozliczeń finansowo – księgowych nieruchomości,
  - 4) archiwizowania i przechowywania dokumentów związanych z zarządzaniem nieruchomością, zgodnie z obowiązującym prawem oraz do przechowywania zarchiwizowanych dokumentów,
  - 5) przygotowania w formie pisemnej rocznego planu rzeczowo – finansowego w zakresie eksploatacji, konserwacji, dostaw mediów oraz remontów i modernizacji;
  - 6) dokonywania koniecznych przeglądów technicznych budynku, urządzeń i instalacji w nim funkcjonujących,
  - 7) utrzymania porządku i czystości części powierzchni wspólnych budynku oraz wokół budynku (jego otoczenie),
  - 8) utrzymania i konserwacji terenów zielonych wokół budynku,
  - 9) zapewnienia obsługi technicznej urządzeń i instalacji znajdujących się w budynku wymaganej przez przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.),
  - 10) likwidacji awarii, a następnie skutków i przyczyn awarii urządzeń oraz instalacji
  - 11) nadzoru i konserwacji energetycznej rozdzielni głównej,
  - 12) odśnieżania dachu oraz otoczenia budynku,
  - 13) rozliczania kosztów energii cieplnej, energii elektrycznej oraz dostaw wody na poszczególnych Zamawiających,
  - 14) zapewnienia dyżuru w portierni w dni pracujące w godzinach od 07.00 do 19.00,
  - 15) zapewnienia stałej bezpośredniej ochrony fizycznej przez wykwalifikowanych pracowników w dni robocze, tj. od poniedziałku do piątku - w godzinach od 19.00 do 7.00 ,

- 16) zapewnienia stałej bezpośredniej ochrony fizycznej przez wykwalifikowanych pracowników, w dni wolne od pracy (soboty, niedziele oraz święta) – całodobowo zgodnie z grafikami pełnienia służby sporządzanymi przez Wykonawcę,
  - 17) zapewnienia udzielenia wsparcia przez grupę interwencyjną szybkiego reagowania w czasie do 15 min. od momentu zgłoszenia,
  - 18) monitorowania lokalnego systemu alarmowego.
4. W trakcie realizacji umowy Wykonawca zobowiązany jest do przestrzegania obowiązujących przepisów prawa oraz zachowania należytej dbałości o powierzoną mu nieruchomość, a także utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym.
  5. Wykonawca nie łączy pieniędzy własnych z pieniędzmi Zamawiającego.

### § 3

#### Termin obowiązywania umowy

Umowa obowiązuje w okresie 24 miesięcy, począwszy od dnia 1 czerwca 2020 r.

### § 4

#### Zasady realizacji umowy

1. Wykonawca zobowiązuje się i oświadcza, że pracownicy wykonujący usługę w ramach przedmiotu zamówienia, w zakresie realizacji czynności konserwatora, portiera oraz czynności związanych z utrzymaniem czystości, a także ochroną osób i mienia będą w okresie realizacji niniejszej umowy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 ze zm.) zwanej dalej „Kodeks pracy”.
2. Wykonawca oświadcza, że wśród osób bezpośrednio uczestniczących w wykonywaniu zamówienia, o których mowa w ust. 1, - zatrudnione będą minimum ..... osoby niepełnosprawne. *(zamawiający uzupełni te informacje po wyborze oferty Wykonawcy, zgodnie z deklaracją wynikająca z oferty)*
3. Wykonawca, oprócz obowiązków wymienionych w § 2 ust. 3 zobowiązany jest do:
  - 1) wyposażenia pracowników na czas pełnienia dyżuru i ochrony w jednolite stroje z identyfikatorem,
  - 2) przekazania Zamawiającemu imiennego wykazu pracowników zatrudnionych do realizacji umowy i niezwłoczne przekazywanie Zamawiającemu informacji o wszelkich zmianach w tym zakresie,
  - 3) przekazywania uaktualnionego wykazu pracowników, o którym mowa w ust. 9 niniejszego paragrafu,
  - 4) zapoznania podległych Wykonawcy pracowników z instrukcją pełnienia dyżuru oraz „Instrukcją bezpieczeństwa pożarowego”.
  - 5) przedłożenia Zamawiającemu pisemnych zobowiązań do zachowania w tajemnicy w czasie realizacji umowy oraz po jej zakończeniu wszystkich informacji, danych, pozyskanych w trakcie wykonywania czynności objętych umową. Zobowiązanie składa każda z osób świadczących usługę. Oświadczenie należy przedłożyć Zamawiającemu przed rozpoczęciem wykonywania przez daną osobę czynności związanych z realizacją umowy. Oświadczenie powinno być składane każdorazowo przy zmianie pracownika.
4. W terminie 3 dni od dnia zawarcia umowy Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć szczegółową kalkulację ceny ofertowej, podzielonej na użytkowników budynku, która będzie uwzględniała w szczególności: koszty związane z zatrudnieniem pracowników skierowanych do realizacji umowy, uwzględniając wymiar czasu pracy przypadającego na realizację obowiązków związanych z przedmiotową umową. Kalkulacja służyć będzie do

przewidzianej w umowie zmiany wysokości wynagrodzenia w przypadku, o którym mowa w § 15 ust. 2 umowy.

5. Wymiar etatu uwzględniony w kalkulacji jest wiążący przez cały okres realizacji przedmiotu umowy i nie będzie podlegał późniejszym zmianom.
6. Zamawiający zastrzega sobie prawo do rezygnacji ze świadczenia usługi w przypadku zmian organizacyjnych w strukturach Zamawiającego, albo w razie wyłączenia części nieruchomości z użytkowania.
7. W przypadkach, o których mowa w ust. 6:
  - a) Wykonawca zrzeka się dochodzenia roszczeń związanych z obniżeniem wynagrodzenia z powyższego tytułu;
  - b) Wykonawcy przysługuje jedynie wynagrodzenie za okres faktycznego świadczenia usługi. W przypadku zakończenia świadczenia usług w trakcie miesiąca wynagrodzenie wyliczone zostanie jako iloczyn ilości dni świadczenia usługi w tym miesiącu oraz średniej ceny jednostkowej za 1 dzień roboczy wyliczonej w oparciu o zaoferowaną w ofercie cenę brutto za 1 m-c wykonywania usługi dla danego użytkownika. Cena za 1 dzień roboczy = cena brutto za 1 m-c wykonywania usługi dla danego Zamawiającego/21 (średnia ilość dni roboczych w miesiącu).
8. W trakcie realizacji Umowy Zamawiający uprawniony jest do wykonywania czynności kontrolnych wobec Wykonawcy lub Podwykonawcy odnośnie spełniania wymogu o którym mowa w ust. 1, w każdym momencie realizacji Umowy. Zamawiający uprawniony jest w szczególności do:
  - 1) żądania oświadczeń, dokumentów i informacji mogących potwierdzić zatrudnienie na warunkach, o którym mowa w ust. 1,
  - 2) żądania wyjaśnień w przypadku wątpliwości w zakresie potwierdzenia spełniania ww. wymogów;
9. Wykaz pracowników realizujących przedmiot umowy zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik nr ..... do umowy, Wykonawca przedstawi Zamawiającemu upoważnionemu najpóźniej w dniu zawarcia Umowy, przed jej podpisaniem. Wraz z wykazem Wykonawca składa pisemne oświadczenie potwierdzające zatrudnienie na podstawie umowy o pracę osób, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu oraz zobowiązanie, o którym mowa w ust. 3 pkt 5.
10. Zmiana przez Wykonawcę pracowników przewidzianych do realizacji przedmiotu zamówienia wymaga telefonicznego i mailowego powiadomienia osoby odpowiedzialnej za przestrzeganie postanowień niniejszej umowy ze strony Zamawiającego wskazanej w § 12, przed przystąpieniem tych pracowników do świadczenia usługi. W tym celu Wykonawca zobowiązany jest przekazać osobiście, pocztą lub elektronicznie zaktualizowany wykaz pracowników wraz z oświadczeniem potwierdzającym zatrudnienie na podstawie umowy o pracę, oraz zobowiązania, o którym mowa w ust. 3 pkt 5, na adres Zamawiającego wskazany w umowie. Brak powiadomienia ze strony Wykonawcy o zmianie pracownika będzie skutkowało niedopuszczeniem do wykonywania usługi na terenie obiektu Zamawiającego z winy Wykonawcy.
11. Wykonawca i Podwykonawcy w trakcie kontroli zobowiązani są do udostępnienia wszelkich informacji i dokumentów mogących potwierdzić zatrudnienie na podstawie umowy o pracę osób o których ust. 1, w sposób gwarantujących ochronę ich prywatności.
12. W przypadku uzasadnionych wątpliwości, co do przestrzegania przez Wykonawcę lub Podwykonawcę przepisów prawa pracy, Zamawiający może zwrócić się o przeprowadzenie kontroli przez Państwową Inspekcję Pracy.
13. Sankcje związane z niespełnieniem wymagań o których mowa w ust 1,2,4,11 określone zostały w § 14.
14. Jeżeli Wykonawca poweźmie wiadomość, że wobec któregośkolwiek członka personelu:

- 1) postawiono zarzuty popełnienia przestępstwa w celu osiągnięcia korzyści majątkowej lub innego przestępstwa,
- 2) wszczęto postępowanie dyscyplinarne, lub przedsięwzięto inne podobne procedury, niezwłocznie zawiadomi na piśmie o tym fakcie Zamawiającego, a na żądanie Zamawiającego zastąpi tego członka personelu osobą o kwalifikacjach i doświadczeniu akceptowalnym przez Zamawiającego.
15. Wykonawcy nie przysługuje zwrot kosztów wynikających bezpośrednio lub pośrednio z usunięcia lub wymiany personelu.
16. Po zakończeniu umowy Wykonawca przekaże dyżurkę wraz z wyposażeniem w ostatnim dniu trwania umowy w godzinach wyznaczonych przez Zamawiającego upoważnionego, natomiast zdanie obowiązków (dyżuru) firmie przejmującej usługi, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, nastąpi w ostatnim dniu umowy o godzinie wskazanej przez Zamawiającego, nie wcześniej niż o godzinie 19.00.
17. Zamawiający może zlecić Wykonawcy, za dodatkowym wynagrodzeniem, realizację dodatkowych zadań na rzecz Zamawiającego.
18. W przypadku częściowej bądź całkowitej utraty przez Wykonawcę dokumentacji nieruchomości lub też nienależytych jej prowadzeniu, Wykonawca ponosi wszelkie koszty związane z jej odtworzeniem.
19. Wszelkie dane związane z zarządzaniem nieruchomością i usługą ochrony powinny być przekazywane Zamawiającemu na każdorazowe jego żądanie.
20. Wykonawca zobowiązany jest udostępniać Zamawiającemu na każde jego żądanie dokumentację lub część dokumentacji nieruchomości.
21. Dokumentacja związana z zarządzaniem nieruchomością stanowi własność Zamawiających.
22. Wykonawcy nie wolno wprowadzać zmian, przeróbek, modernizacji ani uzupełnień w powierzonej nieruchomości bez pisemnej zgody Zamawiających.

## **§ 5**

### **Obsługa finansowo – księgową nieruchomości**

1. Wykonawca prowadzi obsługę finansowo – księgową nieruchomości.
2. Wykonawca zobowiązuje się do założenia Zamawiającemu odrębnego rachunku bankowego lub subkonta, za pośrednictwem którego prowadzone będą jego rozliczenia finansowe.
3. Wpłaty Zamawiającego będą rejestrowane na osobnym koncie (indywidualnym).
4. Poniesione koszty z tytułu robót budowlanych, dostaw i usług Wykonawca rozlicza na poszczególnych Zamawiających, wg ustalonej z nimi metody rozliczania kosztów.
5. Do faktury przedkładanej Zamawiającemu, Wykonawca załącza kserokopie dowodów poniesionych kosztów oraz specyfikację ich rozliczania na poszczególnych Zamawiających.
6. Wykonawca jest zobowiązany umożliwić Zamawiającemu wgląd do dokumentów, m.in. księgowych.
7. Wykonawca zobowiązany jest przechowywać wszystkie dokumenty księgowe.
8. Na koniec roku kalendarzowego oraz po zakończeniu umowy Wykonawca składa, sprawozdania dotyczące zarządzania nieruchomością (w tym rozliczania środków finansowych) w terminie 21 dni od zakończenia okresu, którego dotyczy rozliczenie.
9. Na żądanie Zamawiającego Wykonawca przedłoży w terminie 5 dni roboczych sprawozdanie, informacje w żądanym układzie.

### **Rozliczanie kosztów mediów**

## **§ 6**

1. Umowy z dostawcami mediów (energia cieplna, energia elektryczna, woda, odprowadzanie ścieków itp.) do nieruchomości, Wykonawca zawrze w swoim imieniu i na swoją rzecz (nie dotyczy indywidualnych liczników energii elektrycznej).
2. Zamawiający zwróci Wykonawcy ponoszone przez niego koszty dostawy mediów po otrzymaniu faktury (przedłożonej zgodnie z zasadami określonymi w § 5 ust. 5 ).
3. W przypadku podwyższenia lub obniżenia cen za media, Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie na piśmie powiadomić o tym Zamawiającego.

### **Rozliczanie dostaw, usług i robót budowlanych**

#### **§ 7**

1. Wykonawca wydatkując środki finansowe Zamawiających musi stosować zasady wynikające z ustawy o finansach publicznych oraz ustawy Pzp.
2. Wykonawca każdorazowo przed planowanym wydatkiem przygotowuje kosztorys, kalkulację kosztów. Po uzyskaniu zgody na wykonanie określonych czynności, prac może przystąpić do wyboru wykonawców dostaw, usług lub robót budowlanych, stosując Prawo zamówień publicznych. Realizacja zamówienia publicznego, a tym samym wybór Wykonawcy musi być uzgodniony z Zamawiającym.
3. Po uzyskaniu zgody Zamawiających na wydatkowanie środków finansowych, Wykonawca przygotowuje i przeprowadzi postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przepisów Prawa zamówień publicznych, chyba że Zamawiający postanowią inaczej.
4. Wykonawca jest odpowiedzialny za prawidłowe przygotowanie i przeprowadzenie postępowań o udzielenie zamówień publicznych na roboty budowlane, usługi oraz dostawy.
5. Przy przeprowadzaniu postępowań na roboty budowlane, usługi bądź dostawy w przypadku postępowań prowadzonych przez Wykonawcę, Zamawiający zastrzega sobie możliwość udziału w nich.
6. Bez względu na wartość każda zawierana umowa winna posiadać zgodę Zamawiających. W przypadku niedopełnienia przez Wykonawcę tego obowiązku, Zamawiający może odmówić finansowania prac, czynności określonych w w/w umowie.

#### **§ 8**

#### **Ubezpieczenia**

1. Wykonawca oświadcza, że zarządca nieruchomości posiada polisę lub inny dokument potwierdzający, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości za szkody wyrządzone działaniem lub zaniechaniem, w związku z zarządzaniem nieruchomością, na sumę gwarancyjną w odniesieniu do jednego zdarzenia oraz do wszystkich zdarzeń w okresie ubezpieczenia, których skutki są objęte umową ubezpieczenia OC, nie mniejszą niż równowartość w złotych 50 000 euro. Kopia dokumentu stanowi załącznik nr 2 do umowy.
2. W przypadku gdy zarządca nieruchomości wykonuje czynności w związku z zarządzaniem nieruchomością przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, ubezpieczeniem OC jest objęta również odpowiedzialność cywilna tego zarządcy za szkody wyrządzone działaniem lub zaniechaniem tych osób.
3. Najpóźniej w dniu wygaśnięcia umowy ubezpieczenia, o której mowa w ust. 1,4 i 5 Wykonawca jest zobowiązany przedstawić Zamawiającemu dowód przedłużenia (zawarcia nowej) umowy ubezpieczenia. Dowód ubezpieczenia, o którym mowa w zdaniu pierwszym Wykonawca przekazuje Zamawiającemu osobiście lub pocztą w formie kserokopii dokumentu potwierdzonej przez Wykonawcę „za zgodność z oryginałem” albo drogą elektroniczną w postaci skanu dokumentu opatrzonego Kwalifikowanym podpisem elektronicznym.
4. Wykonawca zobowiązany jest wykupić ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej części powierzchni wspólnych oraz otoczenia budynku na swój koszt.

5. Wykonawca, w terminie 5 dni po zawarciu niniejszej umowy zobowiązany jest wykupić, w imieniu i na rachunek Zamawiających, polisę ubezpieczeniową od ognia i innych zdarzeń losowych. Dokument ubezpieczenia (polisy), o którym mowa w zdaniu pierwszym Wykonawca przekaże Zamawiającemu w formie opisanej w ust.3 .
6. Koszt ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 1, 4, stanowi wydatek Wykonawcy.
7. Sankcje związane z niespełnieniem wymagań, o których mowa w ust. 3 i 5 określone zostały określone w § 14
8. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 2% wynagrodzenia, o którym mowa w § 13 ust. 1 umowy za każdy dzień, w którym nie posiada umowy ubezpieczenia, o której mowa w ust. 1,4 i 5.

## **§ 9**

### **Podwykonawcy**

1. Wykonawca powierza (nie powierza)\* wykonanie części przedmiotu umowy następującemu/cym\* podwykonawcy/om\*:
  - 1) \_\_\_\_\_ (nazwa/firma), w zakresie \_\_\_\_\_
  - 2) \_\_\_\_\_ (nazwa/firma), w zakresie \_\_\_\_\_
2. Wartość lub procentowa część zamówienia, jaka zostanie powierzona podwykonawcy/om\*: \_\_\_\_\_ (zł / %).
3. Wykonawca będzie ponosił wobec Zamawiającego pełną odpowiedzialność za usługi, które wykonuje przy pomocy podwykonawców/podmiotów, których wiedzę i doświadczenie, potencjał techniczny, osoby, zdolność finansową będzie wykorzystywał w trakcie realizacji przedmiotu umowy.
4. W przypadku powierzenia przez Wykonawcę realizacji części usług podwykonawcy, Wykonawca zobowiązany jest na co najmniej 2 dni robocze przed podpisaniem umowy przedłożyć Zamawiającemu informację na temat podwykonawców, tj. ich adresy i nazwy, zakres powierzonych części zamówienia, przy pomocy których będzie realizował umowę. W przypadku zmian informacji dotyczących podwykonawców, o których mowa powyżej, Wykonawca zobowiązany jest je na bieżąco aktualizować.
5. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody, powstałe wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Wykonawcę lub podwykonawców/podmioty obowiązków wynikających z umowy, Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia.
6. W przypadku powierzenia przez Wykonawcę realizacji części usług podwykonawcy/podmiotowi, Wykonawca jest zobowiązany do dokonania we własnym zakresie zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcy/podmiotowi z zachowaniem terminów płatności określonych w umowie z podwykonawcą/podmiotem.
7. Wykonanie usług w podwykonawstwie nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności za wykonanie obowiązków wynikających z umowy i obowiązujących przepisów prawa.
8. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić właściwą koordynację prac powierzonych poszczególnym podwykonawcom.

## **§ 10**

### **Odpowiedzialność za szkody**

1. Wykonawca odpowiedzialny jest względem Zamawiającego za szkody wynikłe z niewykonania przez niego lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy.
2. Wykonawca, odpowiada wobec Zamawiającego za wszelkie szkody wyrządzone Zamawiającemu przez personel Wykonawcy przy wykonywaniu umowy.

3. W razie zaistnienia zdarzenia, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, Strony umowy zobowiązane są do niezwłocznego podjęcia czynności wyjaśniających oraz sporządzenia z nich stosownego protokołu. Określenie wysokości poniesionych szkód nastąpi w „Protokole strat” podpisanym przez obie Strony, który będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości odszkodowania.
4. Wykonawca będzie zobowiązany również do zwrotu Zamawiającemu wszelkiego rodzaju podatków, kar pieniężnych, grzywien i innych należności lub opłat nałożonych w postępowaniu administracyjnym lub karnym na Zamawiającego lub na jego pracowników z winy Wykonawcy.
5. Wykonawca zobowiązany jest powiadamiać Zamawiającego upoważnionego o każdym uszkodzeniu lub zniszczeniu przedmiotu zarządzania.
6. Wykonawca zobowiązany jest monitorować zagrożenia mogące powodować odpowiedzialność Zamawiającego, w związku z posiadaniem i funkcjonowaniem nieruchomości. Wykonawca niezwłocznie powiadomi Zamawiającego (na piśmie) o przypadku otrzymania pisma o charakterze prawnym, jak również każdego innego pisma lub przeprowadzenia rozmowy, z których może wynikać odpowiedzialność Zamawiającego.
7. Wykonawca zobowiązany jest wykonywać czynności będące przedmiotem umowy ze szczególną starannością, właściwą dla ich zawodowego charakteru.
8. Wykonawca wykonując umowę zobowiązany jest kierować się zasadą ochrony interesów Zamawiającego.
9. W swoich działaniach Wykonawca zobowiązany jest stosować przepisy prawa i standardy zawodowe, jak również kierować się zasadami etyki zawodowej.
10. Wykonawca zobowiązuje się do zrekompensowania Zamawiającemu wszelkich szkód wynikłych z roszczeń spowodowanych sprzecznymi z umową działaniami Wykonawcy, a także do nie wyrządzania Zamawiającemu żadnej szkody w związku z wykonywaniem swoich obowiązków w ramach umowy.
11. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności:
  - 1) wobec osób trzecich za szkody na mieniu i na osobie, powstałe wskutek działania lub zaniechania Wykonawcy oraz innych osób, którym Wykonawca powierzy wykonywanie czynności objętych umową;
  - 2) za szkody poniesione przez osoby trzecie i Wykonawcę wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Wykonawcę obowiązku utrzymania nieruchomości w należytym stanie technicznym;
  - 3) za szkody powstałe wskutek nie regulowania lub nieterminowego regulowania przez Wykonawcę opłat i wynagrodzeń za usługi oraz dostawy;
  - 4) za szkody poniesione przez osoby trzecie powstałe wskutek działania lub zaniechania działania Wykonawcy, spełniające przesłanki czynów niedozwolonych, w tym przestępstw, występków i wykroczeń.
12. W przypadku, gdy na Zamawiającego nałożony zostanie obowiązek zapłaty należności publicznoprawnych i cywilnoprawnych z tytułu odpowiedzialności za szkody wymienione w ust. 1, Wykonawca zobowiązuje się zwrócić wydatki Zamawiającemu z tego tytułu. Zwrot wydatków nastąpi na pierwsze pisemne żądanie Zamawiającego, w terminie 14 dni od daty otrzymania żądania. Wykonawca zrzeka się prawa kwestionowania obowiązku zapłaty wymienionych kwot, stwierdzonych orzeczeniami uprawnionych organów, wobec Zamawiającego.
13. Wykonawca odpowiedzialny jest, tak jak za własne działania i zaniechania, za działania i zaniechania osób, z pomocą których będzie wykonywać przedmiot zamówienia, jak również osób, którym wykonanie przedmiotu zamówienia powierzy.
14. Wykonawca odpowiada za szkody w mieniu Zamawiającego powstałe na wskutek nienależytego wykonywania usługi.



## § 11

### Sytuacje nieprzewidziane przez strony

1. Jeżeli w trakcie realizacji umowy wystąpią sytuacje nieprzewidziane przez strony, Wykonawca ma obowiązek kierować się przepisami prawa, właściwie pojętym interesem Zamawiającego oraz posiadaną wiedzą i praktyką. Wykonawca zobowiązany jest uzyskać od Zamawiającego pisemną zgodę na dokonanie niezbędnych czynności.
2. Wykonawca jest zobowiązany do dokonania czynności przekraczającej zakres zarządu bez zgody Zamawiającego, tzw. czynności zachowawczych, w sytuacji, w której zaniechanie czynności mogłoby narazić Zamawiającego na poważne straty lub też zagrozić zdrowiu lub życiu ludzkiemu. W takiej sytuacji Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Zamawiającego telefonicznie lub na piśmie o zaistnieniu zdarzenia, jego zakresie oraz podjętych czynnościach.
3. W przypadku zaistnienia zdarzeń o charakterze klęsk żywiołowych lub kataklizmów, Wykonawca, po powzięciu informacji o zaistnieniu powyższych zdarzeń, podejmuje niezwłocznie czynności mające na celu zabezpieczenie powierzonej nieruchomości, natychmiast zawiadamiając o zaistniałych zdarzeniach Zamawiającego.

## § 12

### Osoby wyznaczone do nadzoru nad realizacją umowy

1. Osobą wyznaczoną do nadzoru nad realizacją przedmiotu umowy ze strony Wykonawcy jest: (imię i nazwisko) \_\_\_\_\_ tel.e-mail \_\_\_\_\_
2. Zarządcą nieruchomości jest: (imię i nazwisko) \_\_\_\_\_ tel.e-mail \_\_\_\_\_
3. Osobami wyznaczonymi do nadzoru nad realizacją przedmiotu umowy ze strony Zamawiającego są:
  - 1) Ze strony Zamawiającego (imię i nazwisko) \_\_\_\_\_ tel./fax/e-mail \_\_\_\_\_
  - 2) Ze strony Zamawiającego (imię i nazwisko) \_\_\_\_\_ tel.e-mail \_\_\_\_\_
4. W przypadku zmiany osoby, o której mowa w ust. 2 obowiązuje forma pisemna w postaci aneksu do umowy. W przypadku zmiany osoby, o której mowa w ust. 1 i 3 wystarczającym jest pisemne powiadomienie obu stron umowy, wywołujące skutek od dnia doręczenia go drugiej stronie umowy.
5. Osoby wskazane w ust. 1,2 i 3 uprawnione są do udzielania niezbędnych informacji oraz podejmowania działań koniecznych do prawidłowej realizacji postanowień umowy i właściwego wykonywania przedmiotu umowy.

### Wynagrodzenie i płatności

## § 13

1. Wartość umowy wynosi ..... zł brutto (słownie złotych: .....), w tym wartość netto ..... zł, powiększona o wartość podatku VAT według stawki ...% w wysokości ..... zł.
2. Powyższe wynagrodzenie stanowi część wynagrodzenia całkowitego Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy, określonego przez Wykonawcę w ofercie.
3. Miesięczne wynagrodzenie ryczałtowe jest częścią wartości umowy, o której mowa w ust. 1 i w okresie od 01 czerwca 2020 do 31.05.2022 r., stanowi kwotę ..... zł brutto (słownie złotych:..... ) w tym 23 % podatku od towarów i usług VAT.
4. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 i 3 niniejszego paragrafu, łącznie z podatkiem VAT, jest ostateczne i niezależnie od rozmiaru świadczonych usług i ponoszonych przez

- Wykonawcę kosztów ich realizacji, nie podlega zmianie, z zastrzeżeniem § 18 niniejszej umowy.
5. Wynagrodzenie za wykonany przedmiot umowy płatne będzie przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy w terminie do 30 dni od dnia otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury. tj. zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. 2020 r., poz. 106 t.j.). Za datę zapłaty strony uważają dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
  6. Wynagrodzenie będzie płatne przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany przez Wykonawcę na fakturze. Faktury mogą być doręczane drogą elektroniczną wyłącznie na adres .....
  7. Wynagrodzenie musi obejmować wszystkie koszty i składniki związane z realizacją przedmiotu umowy, m.in. należności wynikające z obowiązujących przepisów, w szczególności podatek od towarów i usług VAT oraz czynności niezbędne do prawidłowego wykonania umowy, nawet jeśli czynności te nie zostały wprost wyszczególnione w treści umowy, opisie przedmiotu zamówienia.
  8. Nieuwzględnienie wszystkich kosztów przez Wykonawcę nie będzie stanowić podstawy domagania się od Zamawiającego ich pokrycia.
  9. Wynagrodzenie, o którym mowa powyżej, obejmuje wszystkie czynności związane z zarządzaniem nieruchomością i ochroną osób i mienia, za wyjątkiem:
    - 1) kosztów poboru energii cieplnej, energii elektrycznej, wody, odbiór ścieków kanalizacyjnych itp.;
    - 2) kosztów remontów, konserwacji urządzeń, instalacji oraz elementów wyposażenia technicznego nie będących konserwacjami i drobnymi naprawami w rozumieniu załącznika nr 1 do umowy – OPZ;
    - 3) ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych;
    - 4) kosztów przeglądów okresowych badań eksploatacyjnych instalacji i urządzeń elektrycznych - zgodnie z wymogami prawa budowlanego.
  10. Za czynności wymienione w ust. 9 pkt 1-4 Wykonawca wystawia faktury.
  11. Wykonawca wystawi każdemu Zamawiającemu odrębną fakturę.
  12. Wykonawca nie może zbywać na rzecz osób trzecich wierzytelności powstałych w wyniku realizacji niniejszej umowy.
  13. Zakazuje się cesji wierzytelności bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego.
  14. Zamawiający nie wyraża zgody, aby każda z firm wchodzących w konsorcjum wystawiała Zamawiającemu odrębną fakturę VAT. Rozliczenia końcowego z Zamawiającym) dokonuje Lider, zatem faktury dokumentujące realizację części zamówienia przypadające na każdego członka konsorcjum, powinny być wystawione na Lidera, a nie na Zamawiającego (*zapis dotyczy sytuacji kiedy Wykonawcą będzie konsorcjum*).
  15. Zamawiający oświadcza, iż w stosunku do Wykonawcy nie występuje solidarna odpowiedzialność finansowa wszystkich Zamawiających. Każdy z Zamawiających odpowiada za swoje zobowiązania finansowe oddzielnie.
  16. Powierzenie przez Wykonawcę na etapie realizacji umowy zamówienia podwykonawcy/om nie może w żaden sposób skutkować powiększeniem wynagrodzenia Wykonawcy.

## **Kary umowne**

### **§ 14**

1. W ramach realizacji przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązany jest płacić Zamawiającemu następujące kary umowne:
  - 1) za każdy dzień nienależytego wykonania obowiązków w zakresie:
    - a) dozoru w portierni, lub
    - b) utrzymania porządku i czystości, lub

- c) utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości lub ochrony osób i mienia - w wysokości 1 % miesięcznego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 13 ust. 3;
- 2) za każdy dzień zwłoki w przedłożeniu Zamawiającemu planu rzeczowo – finansowego oraz sprawozdań - w wysokości 1 % miesięcznego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 13 ust. 3, liczoną od dnia następującego po dniu wyznaczonym na przedłożenie planu rzeczowo-finansowego, sprawozdania;
- 3) za każdy dzień nieuzasadnionej zwłoki w zabezpieczeniu lub usunięciu skutków awarii - w wysokości 2 % miesięcznego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 13 ust. 3, liczoną od dnia następującego po dniu wyznaczonym na usunięcie awarii i skutków awarii;
- 4) za nierzetelne sporządzanie protokołów: przeglądu technicznego, badania stanu instalacji, zdawczo–odbiorczego oraz za wykonywanie modernizacji i remontów bez wymaganych zgłoszeń lub pozwoleń - w wysokości kary nałożonej przez odpowiedni organ nadzoru za każdy stwierdzony przypadek;
- 5) za nie przeprowadzenie w terminie przeglądu technicznego obiektu – za każdy miesiąc (również miesiąc rozpoczęty) zwłoki - w wysokości 10 % miesięcznego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 13 ust. 3, liczony od miesiąca, w którym winien być przeprowadzony przegląd;
- 6) w przypadku zwłoki w dostarczeniu kserokopii dowodu poniesionych kosztów oraz specyfikacji ich rozliczania, - w wysokości 0,5% miesięcznego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 13 ust. 3, za każdy dzień zwłoki liczony od dnia następującego po dniu, w którym wpłynęła faktura bez powyższych dokumentów;
- 7) za każdy dzień nie usunięcia w wyznaczonym terminie ujawnionych wad i usterek w robotach i remontach odebranych przez Wykonawcę bez zastrzeżeń - w wysokości 2 % miesięcznego wynagrodzenia brutto, liczoną od dnia następującego po dniu wyznaczonym na usunięcie wad i usterek.,
- 8) w przypadku nie dostarczenia kopii polisy lub innego dokumentu potwierdzającego posiadanie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, o których mowa w § 8 ust. 1 i 4 umowy, w wysokości 50,00 zł za każdy dzień opóźnienia w dostarczeniu, liczony od dnia następnego po dniu, w którym upływa termin dostarczenia dokumentu, z zastrzeżeniem, że po upływie 30 dni od dnia upływu terminu na dostarczenie ww. dokumentów, Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w trybie natychmiastowym z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, z jednoczesnym naliczaniem kary określonej w ust. 12;
- 9) odrębnie za każdą osobę za każdy dzień, w którym osoba wykonująca czynności, o których mowa w § 4 ust. 1, wykonywała przedmiot umowy na innej podstawie niż umowa o pracę, w wysokości 50 zł,
- 10) odrębnie za każdą osobę za każdy dzień, w którym osoba wykonująca czynności, o których mowa w § 4 ust. 1, wykonywała przedmiot umowy z wynagrodzeniem w wysokości mniejszej niż minimalne wynagrodzenie za pracę ustalone na podstawie art. 6-8 ustawy o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, w wysokości 50 zł,
- 11) w przypadku naruszenia § 4 ust. 2 umowy wykonawca będzie zobowiązany do zapłacenia kary umownej zamawiającemu - w wysokości 0,5% miesięcznego wynagrodzenia za każdy rozpoczęty miesiąc niedotrzymania tego warunku. (punkt zostanie wykreślony w przypadku oświadczenia, że Wykonawca nie będzie zatrudniał do realizacji zamówienia osób niepełnosprawnych wykonujących czynności, o których mowa w § 4 ust. 1 umowy.
- 12) w przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze Stron umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, o którym mowa w § 16 ust. 1 - w wysokości 10 % wartości brutto umowy, o której mowa w § 13 ust. 1 umowy.

2. W przypadku rozwiązania umowy z winy Wykonawcy, Wykonawca zobowiązany jest do zapłaty Zamawiającemu kary w wysokości 100 % miesięcznego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 13 ust. 3.
3. W przypadku zwłoki w przedłożeniu, na wezwanie Zamawiającego dowodów opłaty składki z tytułu zawarcia umowy ubezpieczenia w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie, Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 50 zł za każdy dzień zwłoki w przedłożeniu w/w dokumentów, liczony od dnia następnego po dniu, w którym upływa termin przedłożenia dokumentu.
4. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną za zwłokę w terminach wskazanych w § 4 ust. 4 w wysokości 50,00 zł liczone za każdy dzień opóźnienia. Kwota kary jest naliczana niezależnie dla każdego stanowiska objętego wymogiem.
5. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych prawa cywilnego, jeżeli wyrządzona szkoda przekracza wysokość zastrzeżonych kar umownych.
6. W przypadku wyrządzenia szkód, na okoliczność których nie zastrzeżono kar umownych, ich naprawienie następuje na zasadach ogólnych prawa cywilnego.
7. Zastrzeżone kary umowne obowiązują niezależnie od siebie z tym zastrzeżeniem, że w przypadku odstąpienia od umowy możliwe jest naliczenie wyłącznie kary przewidzianej na wypadek odstąpienia od umowy
8. Zamawiający zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
9. Kwoty kar umownych będą płatne, na rachunek bankowy Zamawiającego, w terminie 7 dni od daty doręczenia Wykonawcy pisemnej informacji o ich wysokości (nota księgową).
10. Nota księgową może zostać przesłana listem poleconym na adres Wykonawcy za potwierdzeniem odbioru.
11. W przypadku braku zapłaty kar umownych na wezwanie Zamawiającego, zamawiający zastrzega możliwość potrącenia kwoty odpowiadającej wysokości kar umownych oraz ewentualnych odszkodowań uzupełniających z wynagrodzenia przysługującego Wykonawcy, na co Wykonawca wyraża zgodę i do czego upoważnia Zamawiającego bez potrzeby uzyskiwania pisemnego potwierdzenia.
12. Strony zastrzegają, że kar umownych można żądać także w przypadku rozwiązania umowy lub odstąpienia od niej.
13. Kary umowne przewidziane w niniejszym paragrafie obowiązują niezależnie od siebie.

## **§ 15**

### **Zmiany umowy**

1. Zmiana niniejszej umowy dla swojej ważności wymaga zachowania formy pisemnej w postaci aneksu.
2. Zamawiający dopuszcza zmianę postanowień umowy oraz określa warunki zmiany w przypadku wystąpienia jednej z następujących okoliczności:
  - 1) w przypadku wzrostu kosztów ponoszonych przez Wykonawcę z tytułu zmiany:
    - a) zmiany stawki podatku od towarów i usług;
    - b) wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie przepisów, gdzie wartość wynagrodzenia ulegnie zmianie o wartość wzrostu kosztów ponoszonych przez Wykonawcę z tego tytułu;
    - c) zmiany zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne,
    - d) 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 umowy przez Wykonawcę.
- 2) w przypadku zmiany udziału powierzchni użytkowej zajmowanej przez użytkownika budynku w powierzchni użytkowej ogółem budynku. Zmiana może być wprowadzona od pierwszego dnia miesiąca, następującego po miesiącu, w którym nastąpiła zmiana udziału użytkownika budynku w powierzchni obiektu. Zmiana wartości wynagrodzenia winna być wyliczona następująco:
    - a) nowy udział procentowy użytkowników budynku w powierzchni ogółem, wyliczy Zamawiający upoważniony, który przekaże wyliczenia wszystkim Zamawiającym;
    - b) na podstawie otrzymanych od Zamawiającego upoważnionego danych dot. procentowego udziału w powierzchni obiektu, użytkownicy nieruchomości których dotyczy zmiana przeliczają na nowo wynagrodzenie miesięczne w następujący sposób: zaofiarowane w ofercie wynagrodzenie ogółem mnożą przez nowy wskaźnik procentowy. Otrzymane wynagrodzenie mnożą przez ilość miesięcy pozostałych do końca realizacji przedmiotu umowy;
    - c) otrzymane w powyższy sposób wynagrodzenie po zsumowaniu z dotychczas wydatkowaną kwotą za zrealizowany przedmiot umowy stanowić będzie wynagrodzenie z tytułu realizacji przedmiotu umowy.
  - 3) zmniejszenie miesięcznego wynagrodzenia w przypadku, gdy Wykonawca nie wykonuje przedmiotu umowy przez cały miesiąc. Zmiana wartości wynagrodzenia winna być wyliczona w sposób określony w § 4 ust.7 lit. b;
  - 4) zmniejszenie całkowitego wynagrodzenia w przypadku, gdy Wykonawca nie zrealizuje całego przedmiotu umowy. Zmiana wartości wynagrodzenia winna być wyliczona następująco:
    - a) ilość miesięcy przez które nie będzie realizowany przedmiot umowy, należy pomnożyć przez miesięczne wynagrodzenia,
    - b) całkowite wynagrodzenie przedmiotu umowy należy pomniejszyć o wartość, o której mowa w literze „a”;
  - 5) w związku ze zmianami w strukturze organizacyjnej Wykonawcy lub Zamawiającego, dopuszcza się zmiany dotyczące określonych w umowie nazw, adresów Stron. Strony niezwłocznie poinformują się pisemnie o tych zmianach,
  - 6) zmiany osób reprezentujących Strony. Strony niezwłocznie poinformują się pisemnie o tych zmianach,
  - 7) powstania niejasności lub rozbieżności w rozumieniu pojęć użytych w umowie, których nie można usunąć w inny sposób, a zmiana będzie umożliwiać usunięcie rozbieżności i doprecyzowanie umowy tak, aby strony jednoznacznie interpretowały jej zapisy;
  - 8) w przypadku zaistnienia okoliczności ekonomicznej, niemożliwej do przewidzenia w momencie zawarcia umowy, polegającej na nieotrzymaniu środków finansowych na realizację przedmiotu umowy, pomimo ich wcześniejszego zapotrzebowania, dopuszcza się wcześniejsze odstąpienia przez Zamawiającego od realizacji przedmiotu umowy.
3. Zmiana wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy w przypadku zaistnienia przesłanki, o której mowa w ust. 2 pkt 1 lit. a, będzie odnosić się wyłącznie do części przedmiotu umowy realizowanej 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, o ile zmiana ta ma wpływ na koszty realizacji umowy. W takim przypadku wartość wynagrodzenia netto nie zmieni się, a wartość wynagrodzenia brutto zostanie wyliczona na podstawie nowych przepisów.
  4. W przypadku zmiany, o której mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b, wynagrodzenie Wykonawcy ulegnie zmianie o kwotę odpowiadającą wzrostowi kosztu Wykonawcy, wyłącznie w odniesieniu do części wynagrodzenia pracowników odpowiadającej zakresowi, w jakim wykonują prace bezpośrednio związane z realizacją przedmiotu umowy.

5. W przypadku zmiany, o której mowa w ust. 2 pkt 1 lit. c, wynagrodzenie Wykonawcy ulegnie zmianie o kwotę odpowiadającą zmianie kosztu Wykonawcy, wyłącznie w odniesieniu do części wynagrodzenia pracowników świadczących usługi, odpowiadającej zakresowi, w jakim wykonują oni prace bezpośrednio związane z realizacją przedmiotu umowy.
6. W przypadku zmiany, o której mowa w ust. 2 pkt 1 lit. d, wynagrodzenie Wykonawcy ulegnie zmianie o kwotę odpowiadającą zmianie kosztu Wykonawcy, wyłącznie w odniesieniu do części wynagrodzenia pracowników odpowiadającej zakresowi, w jakim wykonują oni prace bezpośrednio związane z realizacją przedmiotu umowy.
7. W celu zawarcia aneksu, o którym mowa w ust. 1, każda ze Stron może wystąpić do drugiej Strony z wnioskiem o dokonanie zmiany wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy, wraz z uzasadnieniem zawierającym w szczególności 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. Przy sporządzaniu wyliczeń, należy uwzględnić wymiar etatów i liczbę osób, która została uwzględniona w kalkulacji ceny ofertowej, o której mowa w § 4 ust. 4 umowy.
8. W przypadku zmian, o których mowa w ust. 2 pkt 1 lit. b-d, 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:
  - a) pisemne zestawienie wynagrodzeń (zarówno przed jak i po zmianie) pracowników świadczących usługi, wraz z określeniem zakresu (części etatu), w jakim wykonują oni prace bezpośrednio związane z realizacją przedmiotu umowy oraz części wynagrodzenia odpowiadającej temu zakresowi - w przypadku zmiany, o której mowa w ust. 2 ust. 1 lit. b;
  - b) 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. 2 pkt 1 lit.c,
  - c) pisemne zestawienie opisujące sposób i podstawę wyliczenia zmienionego wynagrodzenia, uwzględniające sumę wzrostu kosztów realizacji zamówienia wynikającą z wpływów do PPK dokonywanych przez zatrudniającego.
9. Przed podjęciem decyzji o zwiększeniu wynagrodzenia Zamawiający o których mowa w § 1 ust. 1 dokonają weryfikacji zasadności oraz poprawności obliczeń dokonanych przez Wykonawcę w zakresie żądanej zmiany wynagrodzenia, a także oceny możliwości sfinansowania wyższego wynagrodzenia w ramach środków posiadanych w planie finansowym, zatwierdzonym na dany rok.

## **§ 16**

### **Rozwiązanie i odstąpienie od umowy**

1. Zamawiający ma prawo do odstąpienia od umowy w całości lub w części w każdym czasie, czyli ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
  - 1) działania bądź zaniechania Wykonawcy na szkodę Zamawiającego
  - 2) istotnego naruszenia przez Wykonawcę postanowień niniejszej umowy;
  - 3) gdy Wykonawca zostanie skazany prawomocnym wyrokiem sądu w sprawach karnych o zagarnięcie, przywłaszczenie lub kradzież mienia;
  - 4) wygaśnięcia prawa Zamawiającego do zajmowanej powierzchni budynku.
2. W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy,

Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy.
4. Zamawiający zastrzega możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku uporczywego naruszenia obowiązków umowy, rozumianego jako naliczenie kar umownych za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy przez trzy kolejne miesiące obowiązywania umowy.
5. Zamawiający ma prawo odstąpienia od umowy w przypadku nieprzystąpienia przez Wykonawcę do świadczenia usług w terminie wskazanym w umowie. W takim przypadku Wykonawca zapłaci karę umowną, o której mowa w § 14 ust. 1 pkt 12 umowy.
6. W przypadku rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia Wykonawcy przysługiwało będzie jedynie wynagrodzenie za zrealizowaną część umowy, liczone zgodnie z zapisami § 4 ust. 7 lit. b umowy.
7. Umowa może być rozwiązana na mocy porozumienia stron.

## **§ 17**

### **Obowiązki Wykonawcy w przypadku zakończenia lub rozwiązania umowy**

1. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy obowiązkiem Wykonawcy jest przekazanie Zamawiającemu upoważnionemu pełnej dokumentacji zarządzanej nieruchomości. Termin przekazania dokumentacji wynosi 7 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.
2. Do dnia rozwiązania umowy Wykonawca protokolarnie przekazuje:
  - 1) dokumenty dotyczące nieruchomości Zamawiającemu upoważnionemu;
  - 2) upoważnienia i pełnomocnictwa oraz listy polecające skierowane do banków, dostawców, pracowników i innych stron Zamawiającemu;
  - 3) środki finansowe zamawiającego, pozostające do dyspozycji Wykonawcy.

## **18**

### **Postanowienia końcowe**

1. Strony są zobowiązane do informowania o wszelkich zmianach danych adresowych, teled adresowych oraz personalnych określonych w komparycji oraz w treści niniejszej umowy. W przypadku niedopełnienia przedmiotowego obowiązku Strony uznają, że pisma doręczone pod dotychczasowy adres są doręczone prawidłowo i wywołują określone w nich skutki prawne.
2. Wykonawca nie może przenosić wierzytelności wynikającej z umowy na rzecz osoby trzeciej, bez pisemnej zgody Zamawiającego.
3. Wykonawca zobowiązuje się powiadomić Zamawiającego na piśmie o każdej zmianie danych i stanu faktycznego mających wpływ na realizację umowy.
4. W sprawach nie unormowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 ze zm.), przepisy Prawa zamówień publicznych oraz inne obowiązujące akty prawne.
5. Wszelkie ewentualne spory wynikające z realizacji umowy będą rozstrzygane polubownie lub przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
6. Niniejszą umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Wykonawca, a dwa pozostałe Zamawiający (Izba Administracji Skarbowej w Zielonej Górze i użytkownik budynku, którego umowa dotyczy).
7. Integralną część umowy stanowią załączniki :
  - 1) Załącznik nr 1 - Opis przedmiotu zamówienia (OPZ),

- 2) Załącznik nr 2 - Obowiązkowe Ubezpieczenie OC zarządcy nieruchomości,
- 3) Załącznik nr 3 - Kalkulacja ceny oferty -koszty związane z zatrudnieniem pracowników skierowanych do realizacji umowy,
- 4) Załącznik nr 4 - Wykaz pracowników Wykonawcy realizujących przedmiot umowy,
- 5) Załącznik nr 5 - Oświadczenie o zachowaniu poufności,
- 6) Załącznik nr 6 - Oferta Wykonawcy
- 7) Załącznik 6a – Formularz cenowy.

**WYKONAWCA**

**ZAMAWIAJĄCY**

.....

.....