

## U M O W A

Zawarta w dniu ..... 2021 r. pomiędzy

**Zarządem Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o. o.**, ul. Wigierska 32, 16-400 Suwałki, zwaną dalej „**Zamawiającym**”, zarejestrowaną w Rejestrze Przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000616330, REGON 363369920, NIP 844-235-62-87 reprezentowaną przez Prezesa Zarządu – Jarosława Lebediew

a ....., zwanym dalej „**Wykonawcą**”, prowadzącym działalność gospodarczą na podstawie .....

Wybór Wykonawcy nastąpił w postępowaniu prowadzonym w trybie podstawowym zgodnie z art. 275 pkt. 2 ustawy z dnia 11 września 2021 roku Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1129, tj.).

### § 1.

#### Przedmiot umowy

1. Wykonawca zobowiązuje się do **świadczenia usługi pogotowia technicznego** w zakresie obciążającym Zamawiającego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa tj. Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611, tj.), oraz Ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r., poz. 1048, tj.), w zasobach administrowanych przez Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o. o. wg wykazu nieruchomości, stanowiącego załącznik nr 5 do SWZ, obejmujących 210 nieruchomości, w tym tereny przyległe do nieruchomości, lokale mieszkalne i użytkowe, części wspólne nieruchomości, o łącznej powierzchni 206 643,09 m<sup>2</sup>.
2. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia określa załącznik nr 4 do SWZ.
3. Zamawiający zastrzega, że ilości budynków objętych przedmiotem umowy, wyszczególnione w załączniku nr 5 do SWZ mogą ulec zmianie w trakcie realizacji umowy w związku ze zmianą ilości budynków zarządzanych przez Zamawiającego. Powyższe zmiany mogą wynikać w szczególności z przekazania nieruchomości objętej przedmiotem umowy innemu podmiotowi w zarządzanie, przyjęcie nieruchomości innego podmiotu w zarządzanie, rozbiórki/budowy budynku, itp. Ww. zmiany nie stanowią zmiany umowy i nie wymagają sporządzenia aneksu. Zmiany będą dokonywane na podstawie pisemnego zawiadomienia Wykonawcy wraz z aktualizacją przedmiotowego załącznika.
4. Wykonawca oświadcza, iż zapoznał się z przedmiotem zamówienia i nie wnosi zastrzeżeń do zakresu i ilości prac.

### § 2.

#### Termin realizacji umowy

1. Umowa zostaje zawarta na okres **1 roku**, tj. od dnia ..... do dnia .....
2. Zamawiający ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku naruszeń postanowień przedmiotowej umowy przez Wykonawcę.

### § 3.

#### **Obowiązki i uprawnienia Zamawiającego**

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:
  - 1) terminowe regulowanie należności za świadczone przez Wykonawcę usługi objęte przedmiotem umowy;
  - 2) wypłata wynagrodzenia na warunkach określonych niniejszą umową;
  - 3) współdziałanie z Wykonawcą w celu zapewnienia należytego wykonania umowy, w szczególności do udzielania wszelkich niezbędnych informacji związanych z realizacją umowy;
2. Zamawiający ma prawo do kontroli jakości oraz poprawności wykonania usług.
3. W przypadku, gdy Wykonawca nie realizuje przedmiotu zamówienia określonego w § 1 umowy lub realizuje go niezgodnie z przepisami i postanowieniami umowy – wówczas Zamawiający wzywa Wykonawcę na piśmie do należytego wykonania umowy.
4. Niezastosowanie się przez Wykonawcę do wezwania Zamawiającego określonego w ust. 3 powyżej stanowi podstawę do odstąpienia od umowy przez Zamawiającego.

### § 4.

#### **Obowiązki Wykonawcy**

1. Do obowiązków Wykonawcy należy:
  - 1) wykonanie przedmiotu umowy z należyłą starannością, zgodnie m. in. z:
    - a) Specyfikacją Warunków Zamówienia,
    - b) ofertą Wykonawcy,
    - c) szczegółowym opisem przedmiotu zamówienia stanowiącym załącznik nr 4 do SWZ, obowiązującymi przepisami i zasadami BHP, przepisami przeciwpożarowymi, sztuką budowlaną i technologią zawartą w Polskich Normach dotyczących budownictwa mieszkaniowego i użyteczności publicznej, przy udziale osób posiadających wymagane uprawnienia i kwalifikacje oraz zgodnie z zasadą ochrony interesów Zamawiającego,
  - 2) świadczenie przedmiotowej usługi codziennie, tj.:
    - a) w dni robocze od poniedziałku do piątku od godz. 15:00 do godz. 07:00 następnego dnia roboczego,
    - b) w dni wolne od pracy, niedziele i święta całodobowo do godziny 07:00 pierwszego dnia roboczego po dniach wolnych, niedzielach i świętach,
  - 3) uruchomienie i utrzymanie przez cały czas trwania umowy telefonu komórkowego o numerze ..... do przyjmowania zgłoszeń o awariach, w czasie, o którym mowa w ust. 1. pkt. 2) niniejszego paragrafu,
  - 4) przystąpienie do bezpośredniego usuwania awarii w miejscu zdarzenia w czasie nie dłuższym niż do 1 godziny od chwili otrzymania zgłoszenia,
  - 5) przyjmowanie i rejestracja zgłoszeń o awariach, dojazd do miejsca awarii, ustalenie przyczyn powstania awarii, usunięcie awarii lub wykonanie zabezpieczenia do czasu usunięcia awarii oraz określenie zakresu rzeczowego niezbędnych do wykonania robót celem przywrócenia sprawności instalacjom, urządzeniom, obiektom po usunięciu awarii oraz niezwłoczne przekazanie tych informacji Zamawiającemu,
  - 6) sporządzanie, w każdym miesiącu świadczenia usługi, pisemnych protokołów z wykonanych usług pogotowia technicznego, według wzoru stanowiącego załącznik nr 3

- do umowy. Protokoły winny być podpisane czytelnie przez upoważnionych pracowników Zamawiającego i Wykonawcy. Zaakceptowane przez Zamawiającego ww. protokoły stanowią podstawę do wystawienia przez Wykonawcę faktur VAT.
- 7) zabezpieczenie dla realizacji usługi środków ochrony osobistej, odzieży roboczej, samochodu/ów do przewozu pracowników i sprzętu, przyrządów kontrolno-pomiarowych, narzędzi, materiałów i sprzętu w zakresie niezbędnym dla wykonania przedmiotu umowy,
  - 8) wszystkie materiały zakupione przez Wykonawcę muszą odpowiadać wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonych w art. 10 ustawy Prawo budowlane. Zastosowane materiały muszą posiadać atesty lub być zgodne z obowiązującymi polskimi normami. Wykonawca użyje do wykonania zamówienia materiałów gwarantując, że ich jakość i sposób wykorzystania służyć będzie celowi określonemu w zamówieniu oraz umowie. Ryzyko użycia materiałów wadliwych i wszelkie formalności związane z postępowaniem gwarancyjnym lub z tytułu rękojmi odnośnie zakupionych materiałów spoczywa na Wykonawcy. Zamawiający zastrzega sobie prawo do wglądu w dokumenty dotyczące używanych do usuwania awarii materiałów, w szczególności atestów, certyfikatów zgodności i innych dokumentów potwierdzających dopuszczenie do obrotu tych materiałów,
  - 9) uporządkowanie miejsca pracy po wykonanych czynnościach, w tym usuwanie odpadów powstałych w związku z realizacją niniejszej umowy, we własnym zakresie i na własny koszt, stosownie do obowiązujących w tym zakresie przepisów,
  - 10) bieżący kontakt z osobami upoważnionymi przez Zamawiającego,
  - 11) ponoszenie pełnej odpowiedzialności za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków pracowników i osób trzecich, powstałe w związku z realizacją usługi,
  - 12) reprezentowanie interesów Zamawiającego wobec najemców/właścicieli lokali, a w szczególności swoją postawą i działaniem tworzenie pozytywnego wizerunku Zamawiającego.
2. Przed przystąpieniem do wykonania zamówienia Wykonawca, o ile są znane, poda nazwy albo imiona i nazwiska oraz dane kontaktowe Podwykonawców i osób do kontaktu z nimi, zaangażowanych w usługi. Wykonawca zawiadamia Zamawiającego o wszelkich zmianach ww. danych, w trakcie realizacji zamówienia, a także przekazuje informacje na temat nowych Podwykonawców, którym w późniejszym okresie zamierza powierzyć realizację usług.
  3. Jeżeli zmiana albo rezygnacja z Podwykonawcy dotyczy podmiotu, na którego zasoby wykonawca powoływał się, na zasadach określonych w art. 118 ust. 1 ustawy Pzp, w celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu, Wykonawca jest obowiązany wykazać Zamawiającemu, że proponowany inny Podwykonawca lub Wykonawca samodzielnie spełnia je w stopniu nie mniejszym niż Podwykonawca, na którego zasoby Wykonawca powoływał się w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia.
  4. Wykonawca zobowiązany jest do posiadania ubezpieczenia OC prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie realizowanym w ramach niniejszej umowy, przez okres trwania umowy na kwotę nie niższą niż **100 000,00 zł**. Na każde żądanie Zamawiającego Wykonawca jest obowiązany okazać aktualną opłaconą polisę ubezpieczeniową lub inny dokument potwierdzający posiadanie aktualnego ubezpieczenia wraz z dowodem opłaty.

Brak posiadania aktualnego ubezpieczenia jest podstawą do wstrzymania wypłaty należnego Wykonawcy wynagrodzenia.

#### **§ 5.**

##### **Obowiązki w zakresie zatrudnienia**

1. Zamawiający wymaga zatrudnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane przez zamawiającego w szczegółowym opisie przedmiotu zamówienia czynności w zakresie realizacji zamówienia, jeżeli wykonanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy (Dz. U. z 2020 r., poz. 1320, tj. ze zm.).
2. Wyjątkiem od powyższej wskazanej zasady będzie osobiste wykonywanie zamówienia przez osobę fizyczną, w tym również przedsiębiorcę prowadzącego indywidualną działalność gospodarczą, w przypadku którego nie będzie miał zastosowanie wymóg określony w art. 95 ust. 1 ustawy Pzp.
3. W trakcie realizacji zamówienia Zamawiający uprawniony jest do wykonywania czynności kontrolnych wobec Wykonawcy odnośnie spełnienia przez Wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w ust. 1. czynności. Zamawiający uprawniony jest do żądania w szczególności:
  - 1) oświadczenia zatrudnionego pracownika,
  - 2) oświadczenia wykonawcy lub podwykonawcy o zatrudnieniu pracownika na podstawie umowy o pracę,
  - 3) poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o pracę zatrudnionego pracownika,
  - 4) innych dokumentów.
4. Z tytułu niespełnienia przez Wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w ust. 1. czynności Zamawiający przewiduje sankcję w postaci obowiązku zapłaty przez Wykonawcę kary umownej w wysokości określonej w § 8 ust. 3 pkt. 3) niniejszej umowy. Niezłożenie przez Wykonawcę w wyznaczonym terminie żądanych przez Zamawiającego dowodów w celu potwierdzenia spełnienia przez Wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę traktowane będzie jako niespełnienie wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w ust. 1. czynności.
5. W przypadku uzasadnionych wątpliwości co do przestrzegania prawa pracy przez Wykonawcę lub podwykonawcę, Zamawiający może zwrócić się o przeprowadzenie kontroli przez Państwową Inspekcję Pracy.

#### **§ 6.**

##### **Wynagrodzenie**

1. Wynagrodzenie Wykonawcy, płatne będzie w okresach miesięcznych.
2. Za wykonane czynności określone w § 1. umowy ustala się wynagrodzenie miesięczne w wysokości ..... zł /netto/ ( słownie: ..... ) za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, wg wykazu nieruchomości, stanowiącego załącznik nr 5 do SWZ, plus obowiązujący podatek VAT.
3. Podstawą do wystawienia faktur są zaakceptowane przez Zamawiającego pisemne protokoły z wykonach usług pogotowia technicznego, według wzoru stanowiącego

załącznik nr 3 do umowy. Protokoły winny być podpisane czytelnie przez upoważnionych pracowników Zamawiającego i Wykonawcy.

4. Termin płatności faktur określa się na 21 dni od daty otrzymania faktur wraz z niezbędnymi dokumentami rozliczeniowymi sprawdzonymi i zatwierdzonymi przez Zamawiającego.
5. Należność z tytułu faktur będzie płatna przez Zamawiającego przelewem na rachunek Wykonawcy o numerze ..... zamieszczony w Wykazie podatników VAT.
6. Za dzień zapłaty Strony uznają dzień przyjęcia przez bank Zamawiającego dyspozycji obciążenia rachunku Zamawiającego.
7. Faktury należy wystawiać na Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o., ul. Wigierska 32, 16 – 400 Suwałki, NIP 844-235-62-87.
8. Za wykonanie przedmiotu umowy za niepełny okres miesiąca, wynagrodzenie Wykonawcy zostanie przeliczone w stosunku do ilości dni, w których usługa była realizowana. Dla celów powyższych wyliczeń przyjmuje się, że miesiąc ma 30 dni.

#### **§ 7.**

##### **Osoby upoważnione do kontaktu**

1. Ze strony Zamawiającego osobami upoważnionymi do kontaktu w sprawie realizacji umowy są: .....
2. Ze strony Wykonawcy osobami odpowiedzialnymi za bieżącą współpracę oraz informowanie Zamawiającego o wszelkich istotnych okolicznościach dotyczących realizacji przedmiotu umowy są: .....
3. Zmiany osób wskazanych w niniejszym paragrafie następują poprzez pisemne powiadomienie drugiej Strony, nie wymagają aneksu do umowy.

#### **§ 8.**

##### **Kary umowne**

1. Wykonawca z tytułu realizacji umowy ponosi odpowiedzialność cywilną w stosunku do Zamawiającego i osób trzecich za nieprawidłowe wykonanie obowiązków, o których mowa w niniejszej umowie.
2. W przypadku ujawnienia niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy przez Wykonawcę jest on zobowiązany do natychmiastowego wykonania wymaganej usługi i naprawienia powstałej w ten sposób szkody.
3. Wykonawca zapłaci zamawiającemu kary umowne w następujących przypadkach i wysokościach:
  - 1) za każdy wykazany przypadek opóźnienia w przystąpieniu do usuwania awarii ponad czas określony w § 4 ust. 1 pkt 4) umowy, w wysokości 5% wynagrodzenia netto Wykonawcy, o którym mowa w § 6 ust. 2 niniejszej umowy;
  - 2) za każdy wykazany przypadek nienależytego wykonania przedmiotu umowy lub zaniechanie wykonania prawidłowo dokonanego zgłoszenia awarii w danym miesiącu, w wysokości 10% wynagrodzenia netto Wykonawcy, o którym mowa w § 6 ust. 2 niniejszej umowy. Za nienależyte wykonanie usług objętych przedmiotem umowy należy rozumieć w szczególności niewykonanie ich zgodnie z przepisami i postanowieniami umowy oraz z zakresem określonym w załączniku nr 4 do SWZ;

- 3) za niespełnienie przez Wykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności wskazane w § 5 ust. 1 umowy - w wysokości 1.000,00 zł za każdy udokumentowany przypadek;
- 4) w przypadku odstąpienia od umowy bądź jej rozwiązania przez Wykonawcę lub Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy - w wysokości 50 % wynagrodzenia netto określonego w § 6 ust. 2 umowy.
4. Jeżeli wykonawca z jakiegoś powodu nie wykona usługi w całości lub jej części zgodnie z umową, zamawiający ma prawo zlecenia niewykonanych lub nienależycie wykonanych prac osobie trzeciej. Koszty poniesione z tego tytułu przez zamawiającego pokryje wykonawca.
5. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie przez zamawiającego kar umownych z należnego wynagrodzenia wynikającego z niniejszej umowy oraz potrącenia wskazanych w ust. 4. kosztów zastępczego wykonania za wykonawcę prac przez osobę trzecią.
6. Zamawiający może dochodzić od Wykonawcy odszkodowania za szkody spowodowane niewłaściwym wykonaniem umówionych prac na zasadach ogólnych prawa cywilnego, jeżeli kary umowne nie pokrywają wartości szkody.
7. Łączna maksymalna wysokość kar umownych należnych Zamawiającemu nie przekroczy 60% wynagrodzenia netto określonego w § 6 ust. 2 umowy.
8. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody i utraconych korzyści.

#### **§ 9.**

##### **Odstąpienie od umowy**

1. Zamawiający może odstąpić od umowy w sytuacjach określonych w art. 456 ustawy Pzp.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo odstąpienia od umowy w następujących przypadkach:
  - 1) gdy Wykonawca nie rozpoczął realizacji przedmiotu umowy w ciągu 2 dni od dnia zawarcia umowy;
  - 2) zastosowania kar umownych w trzech okresach rozliczeniowych, bez względu na wysokość tych kar. Do odstąpienia od umowy nie jest wymagane, aby okresy rozliczeniowe następowały kolejno po sobie;
  - 3) jeżeli Wykonawca opóźnia się z przedstawieniem dokumentów świadczących o posiadaniu przez niego ubezpieczenia OC, o którym mowa w § 4 ust. 4 umowy, powyżej 2 miesięcy;
  - 4) gdy Wykonawca przerwał realizację przedmiotu umowy i przerwa ta trwa dłużej niż 3 dni kalendarzowe;
  - 5) jeżeli pomimo uprzednich pisemnych zastrzeżeń ze strony Zamawiającego Wykonawca nie wykonuje usługi zgodnie z umową albo uporczywie lub w sposób rażący zaniedbuje zobowiązania umowne;
  - 6) zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej przez Wykonawcę, wszczęcie likwidacji Wykonawcy;
  - 7) wartość naliczonych kar umownych osiągnie lub przekroczy kwotę wskazaną w § 8 ust. 7 umowy.
3. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności oraz wskazania przyczyny odstąpienia. Zamawiający ma prawo

do odstąpienia od umowy w terminie 7 dni od powzięcia wiadomości o okolicznościach, o których mowa w ust. 2 powyżej.

4. Zamawiający dopuszcza możliwość rozwiązania niniejszej umowy za porozumieniem Stron.

#### **§ 10.**

##### **Zmiany umowy**

1. Zamawiający przewiduje możliwość zmiany zawartej umowy w stosunku do treści wybranej oferty w zakresie uregulowanym w art. 454-455 ustawy Pzp oraz wskazanym poniżej.
2. Zmiana umowy wymaga dla swej ważności, pod rygorem nieważności, zachowania formy pisemnej.
3. Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmiany umowy w formie aneksów w niżej wymienionych przypadkach:
  - 1) zmiana numeru rachunku bankowego;
  - 2) zmiana wynagrodzenia Wykonawcy w następstwie zmiany będącej skutkiem działań organów państwowych, przez co należy rozumieć ustawową zmianę obowiązującej stawki podatku VAT lub wprowadzenie nowego podatku,
  - 3) zmiana terminu lub sposobu realizacji umowy z uwagi na okoliczności związane z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19 lub innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych.
4. Pozostałe zmiany:
  - 1) siła wyższa uniemożliwiająca wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z SWZ,
  - 2) gdy zaistnieje inna okoliczność prawna, ekonomiczna lub techniczna, skutkująca niemożliwością wykonania lub należytego wykonania umowy zgodnie z SWZ.
5. Powyższe postanowienia stanowią katalog zmian, na które Zamawiający może wyrazić zgodę. Nie stanowią jednocześnie zobowiązania do wyrażenia zgody.

#### **§ 11.**

##### **Postanowienia końcowe**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny i Ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych.
2. Wszelkie spory, mogące wyniknąć z tytułu niniejszej umowy, będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy rzeczowo i miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
3. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

**WYKONAWCA:**

**ZAMAWIAJĄCY:**

MIESIĘCZNY PROTOKÓŁ POTWIERDZENIA WYKONANIA USŁUGI

ZA MIESIĄC ..... 20.... R., SPISANY W DNIU.....

Lp.	Data zlecenia	Adres wykonanych usług	Rodzaj wykonanych usług
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			

KOMISJA W  
SKŁADZIE:

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

.....

.....

.....

.....

NA PODSTAWIE ZLECEŃ ZA MIESIĄC .....20.... R. POTWIERDZA  
WYKONANIE USŁUGI WG POWYŻSZEGO ZESTAWIENIA

PODPISY STRON

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA