

**Załącznik nr 7****UMOWA O WYKONANIE USŁUGI Nr .....**

zwana dalej „Umową”, zawarta w dniu ..... r., w miejscowości Nowe

pomiędzy

**Gminą Nowe**, Plac Św. Rocha 5, 86 – 170 Nowe, NIP 559-14-26-287, REGON 092351038, reprezentowaną przez: Burmistrza Gminy Nowe **Pana Czesława Wolińskiego** przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy Nowe **Pani Agnieszki Schwarz**, zwaną dalej **Zamawiającym**

a

.....  
.....  
zwanym (zwaną) dalej **Wykonawcą**.

Niniejsza umowa dotyczy postępowania znak sprawy IKS.271.21.2024.MC i zawarta zostaje w związku z wyborem oferty Wykonawcy, w wyniku przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na wykonanie usługi dla zadania pn.: „Zarządzenie obiektem użyteczności publicznej – halą widowiskowo-sportową przy ul. Nowej 2 w Nowem”.

Niniejsza umowa została zawarta w wyniku przeprowadzonego postępowania w trybie podstawowym, o którym mowa w art. 275 pkt 1) ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 t.j. z późn, zm.) – zwanej dalej Pzp. Zgodnie z art. 431 Pzp Zamawiający i Wykonawca zobowiązani są współdziałać przy wykonaniu niniejszej umowy w celu należytej realizacji zamówienia.

**§ 1****Przedmiot umowy**

1. Przedmiotem umowy jest powierzenie wykonania usługi dla zadania pn.: „Zarządzenie obiektem użyteczności publicznej – halą widowiskowo-sportową w Nowem przy ul. Nowej 2 w Nowem”.
2. Kompleks sportowo-rekreacyjny składa się z budynku hali widowiskowo-sportowej o pow. zabudowy 2015m<sup>2</sup>, budynku łącznika o pow. zabudowy 44m<sup>2</sup>, boiska sportowego, ciągów komunikacyjnych i parkingów. Kompleks zlokalizowany jest na działce ewidencyjnej nr 1411 o pow. 0,5167ha oraz częściowo na działce nr 572/4 (część budynku łącznika) z jednostki ewidencyjnej Nowe-Miasto, obręb Nowe. Granice kompleksu sportowo-rekreacyjnego zostały zaznaczone na wydruku mapy zasadniczej, który stanowi załącznik do niniejszej umowy.

## § 2 Obowiązki Wykonawcy

1. Wykonawca, działając na rzecz Zamawiającego, zobowiązany jest do podejmowania wszelkich czynności niezbędnych do prawidłowego realizowania umowy zgodnie m.in. z niniejszą umową, SWZ, dokumentacją w postępowaniu.
2. Wykonawca zobowiązany jest do zarządzania nieruchomością, o której mowa w § 1 ust. 2 w interesie Zamawiającego i z należytą starannością wynikającą z profesjonalnego charakteru prowadzonej przez niego działalności.
3. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia spraw i zapewnienia usług, w zakresie zwykłego zarządu kompleksem sportowo – rekreacyjnym, utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym ponad granice normalnego zużycia.
4. Usługa musi być realizowana zgodnie z zasadami funkcjonowania hali widowiskowo - sportowej, które zostały określone w regulaminie funkcjonowania hali widowiskowo - sportowej. Regulamin ten stanowi załącznik do niniejszej umowy.
5. Wykonawca, w ramach wynagrodzenia obejmującego przedmiot umowy, jest zobligowany w szczególności do:
  - a) ponoszenie wszelkich kosztów związanych z realizacją obowiązków wynikających z umowy o zarządzanie oraz z SWZ,
  - b) posiadanie dokumentu lub dokumentów potwierdzających, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem Umowy (zarządzanie nieruchomościami) na sumę gwarancyjną nie mniejszą niż **200.000,00 zł** (słownie: dwieście tysięcy złotych 00/100) przez cały okres realizacji umowy,
  - c) zapewnienie dostępności kompleksu w godzinach od poniedziałku do piątku w godzinach 8:00 - 21:00, w soboty w godzinach 10:00 – 18:00 oraz 10 niedziel w czasie trwania umowy, zgodnie z zapotrzebowaniem,
  - d) w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania kompleksu zatrudnienie na umowę o pracę min. 3 osób w pełnym wymiarze czasu pracy. Zamawiający wymaga zatrudnienia dotychczasowych pracowników Przedsiębiorstwa Usług Miejskich Sp. z o.o., plac Św. Rocha 5, 86-170 Nowe (jeśli wyrażą zgodę), zgodnie z art. 23<sup>1</sup> Kodeksu pracy (Dz. U. z 2023 poz. 1465) o konieczności przejęcia pracowników dotychczas pracujących przez nowego pracodawcę,
  - e) zapewnienie na własny koszt dostaw wody oraz odprowadzania ścieków i wywozu odpadów komunalnych
  - f) zapewnienie na własny koszt usług niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania urządzeń technicznych, które zamontowane są w budynku hali widowiskowo-sportowej (przeglądy i serwis kotłów grzewczych, urządzeń wentylacyjnych itp.)
  - g) wykonywanie wobec osób korzystających z kompleksu uprawnień właścicielskich,

- h) informowania Zamawiającego na piśmie o każdym przypadku powstania szkody w zarządzanym kompleksie
  - i) zapewnienie dochodzenia i ściągania odszkodowań od osób wyrządzających szkody w zarządzanym mieniu
  - j) pobieranie opłat od korzystających z kompleksu, w przypadkach gdzie odpłatność jest należna, oraz rejestracja wpłat na kasie fiskalnej i zapewnienie dochodzenia tych należności
  - k) przekazywanie pobranych opłat za korzystanie z kompleksu na rachunek bankowy gminy do 10- go dnia miesiąca za miesiąc poprzedni,
  - l) prowadzenie ewidencji ponoszonych kosztów na zarządzany kompleks oraz przekazywanie tej informacji Zamawiającemu (na zakończenie umowy),
  - m) utrzymywanie obiektu w należyтым stanie technicznym poprzez prowadzenie prac konserwacyjnych i drobnych prac remontowych, za które uznaje się każdą pracę konserwacyjną lub remontową do wysokości 500 zł, roczny limit drobnych prac remontowych i prac konserwacyjnych wynosi 10.000,00 zł,
  - n) zorganizowanie usuwania awarii i skutków awarii na terenie kompleksu,
  - o) zgłaszanie poważnych usterek i awarii właścicielowi,
  - p) sporządzanie wykazu niezbędnych napraw,
  - q) wykonywanie czynności w zakresie utrzymania porządku i czystości na terenie kompleksu, w tym utrzymanie zieleni, usuwanie skutków opadów śniegu i gołoledzi,
  - r) zapewnienie na własny koszt dostawy środków czystości (np. papier toaletowy, ręczniki papierowe, mydło, środki czyszczące i dezynfekcyjne itp.) materiałów eksploatacyjnych i higienicznych,
  - s) zapewnienie niezbędnego sprzętu do sprzątnięcia oraz sprzętu do odśnieżania,
  - t) układanie grafiku korzystania z kompleksu,
  - u) prowadzenie strony internetowej informującej o pracy kompleksu i go promującej
  - v) zgłaszanie Zamawiającemu zapotrzebowania na zakup wyposażenia,
  - w) prowadzenie książki obiektu budowlanego,
  - x) na zakończenie umowy przekazanie Zamawiającemu sprawozdania z działalności kompleksu.
6. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia ksiąg budynków i obiektów budowlanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego i przeprowadzania okresowych przeglądów budynków, budowli oraz innych urządzeń wraz ze znajdującymi się w nich instalacjami.

7. Wykonawca zobowiązany jest do umożliwienia przeprowadzenia czynności kontrolnych przez Zamawiającego w każdym czasie.
8. Czynności z zakresu zarządzania nieruchomością Wykonawca będzie wykonywał osobiście.
9. Wykonawca ustanawia swoich przedstawicieli w osobach ....., którzy będą kierować i nadzorować realizację zadań wynikających z umowy.
10. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone przy wykonywaniu usługi.
11. Wykonawca ma obowiązek uwzględniać wszelkie uwagi lub zalecenia Zamawiającego dotyczące zarządzania obiektem, stanowiącym przedmiot umowy.
12. Ponadto Wykonawca oświadcza i potwierdza, że:
  - a) zapoznał się i w pełni akceptuje wymogi oraz warunki dotyczące realizacji niniejszego zamówienia;
  - b) przekazane przez Zamawiającego informacje umożliwiają mu prawidłową, terminową i pełną realizację przedmiotu umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz obowiązującymi standardami i normami;
  - c) posiada odpowiednią wiedzę doświadczenie, zdolności zawodowe, techniczne oraz zasoby kadrowe, czy też możliwości finansowe umożliwiające mu prawidłową i terminową realizację przedmiotowej umowy;
  - d) nie ma przeszkód prawnych, faktycznych, w tym w szczególności związanych lub wynikających z epidemii Covid-19, czy też zbrojnej napaści Rosji na Ukrainę, które na dzień zawarcia niniejszej umowy uniemożliwiałyby lub utrudniałyby Wykonawcy prawidłowe wykonanie niniejszej umowy;
  - e) uzyskał kompletne informacje związane z realizacją niniejszej umowy.

### § 3

#### Obowiązki Zamawiającego

1. Zamawiający obowiązany jest do:
  - 1) pokrycie kosztów zużytej energii elektrycznej i gazu,
  - 2) ubezpieczenie budynku od ognia i innych zdarzeń losowych oraz ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mieniem,
  - 3) pokrycie kosztów przeglądów budowlanych (budynku),
  - 4) pokrycie kosztów podatku od nieruchomości
2. Osobą nadzorującą realizację niniejszej umowy po stronie Zamawiającego ustanowiono .....– tel. , mail:.

### § 4

#### Sposób zawierania umów i zakres umocowania pełnomocnika

1. Wykonawca jest upoważniony do zawierania i rozwiązywania w imieniu własnym umów o korzystanie z nieruchomości przez inne podmioty na okres nie dłuższy niż okres

obowiązywania tejże umowy. Wykonawca powinien zadbać o odpowiednią treść umów, tak aby zabezpieczały one należyte wykonanie zobowiązań związanych z obiektem objętym niniejszą umową oraz były zgodne z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności Wykonawca w zakresie przedmiotowych czynności zobowiązuje się do przestrzegania przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych oraz wewnętrznych regulaminów lub innych aktów Zamawiającego dotyczących zamówień publicznych.

2. Wykonawca jest zobowiązany przekazać Zamawiającemu, przed przystąpieniem do tworzenia wzoru umowy, informacje z jakim podmiotem planuje się zawrzeć umowę o korzystanie z nieruchomości. Zamawiający może wyrazić sprzeciw do dalszych działań. Sprzeciw uniemożliwia zawarcie umowy z podmiotem zewnętrznym. Decyzję w tym zakresie podejmuje Burmistrz Nowego.
3. Wykonawca jest upoważniony do zawierania i rozwiązywania umów wyłącznie po wcześniejszej zgodzie i pisemnej akceptacji Zamawiającego wzoru umowy, porozumienia lub innego dokumentu wpływającego na zawierane umowy. Zamawiający ma 7 dni na zgłoszenie uwag lub akceptację wzoru umowy.
4. Zamawiający i Wykonawca współdziałają i wspólnie decydują o wysokości wynagrodzenia wynikającego z umów o korzystanie z nieruchomości przez inne podmioty.
5. W przypadku, gdy Zamawiający nie wyrazi swojego stanowiska w terminie wskazanym w ust. 3, wzór umowy uznaje się za zaakceptowany.
6. Wykonawca ma obowiązek po zawarciu umowy, o której mowa w pkt. 1 przekazania jej kopii do Zamawiającego.
7. Wykonawca upoważniony jest do pobierania czynszów i opłat za korzystanie z nieruchomości, za imprezy, działania, wydarzenia organizowane przez podmioty, którym Zamawiający zezwolił na korzystanie z obiektu.
8. Wykonawca upoważniony jest do reprezentowania Zamawiającego przed sądami powszechnymi w sprawach związanych z dochodzeniem i ściąganiem odszkodowań od osób wyrządzających szkody w zarządzanych nieruchomościach oraz od osób zobowiązanych do uiszczania opłat za korzystanie z nieruchomości. W tym celu na wniosek Wykonawcy Burmistrz Nowego udzieli stosownego pełnomocnictwa. Koszty poniesione w ramach niniejszego uprawnienia ponoszone są przez Wykonawcę i przewidziane są w ramach wynagrodzenia określonego w § 8.

## §5

### Okres obowiązywania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony i obowiązuje **12 miesięcy** od dnia podpisania.

## § 6

### Odstąpienie od Umowy

1. Umowa może zostać rozwiązana za wypowiedzeniem dokonany na piśmie

- z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, liczonego od dnia złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu złożonego drugiej stronie, w następujących przypadkach:
- 1) niewywiązania się z umowy przez Wykonawcę,
  - 2) braku funduszy w budżecie Gminy Nowe na zarządzanie obiektem,
2. Po upływie okresu wypowiedzenia nieruchomości zostaną zwrócone Zamawiającemu przez Wykonawcę.
3. Ponadto Zamawiający jest uprawniony do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia m.in. w przypadku gdy:
- 1) zostanie wydany nakaz zajęcia lub prowadzona jest egzekucja obejmująca roszczenie obejmujące istotną część majątku Wykonawcy;
  - 2) Wykonawca nie rozpoczął usług bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania Zamawiającego;
  - 3) Wykonawca utraci zdolności lub zasoby konieczne do realizacji usługi;
  - 4) mimo wezwania Zamawiającego, Wykonawca wykonuje umowę w sposób nienależyty,
  - 5) Wykonawca w związku z realizacją niniejszej umowy narusza powszechnie obowiązujące przepisy, stwarza zagrożenia dla bezpieczeństwa, zdrowia lub życia personelu Zamawiającego lub osób trzecich;
  - 6) Wykonawca w sposób zawiniony naruszył obowiązki określone w § 1, 2 Umowy;
  - 7) Wykonawca wprowadził w błąd Zamawiającego co do okoliczności istotnej z perspektywy zawarcia lub realizacji umowy;
  - 8) Istotnych zmian przepisów prawa lub zmiany sytuacji gospodarczej i organizacyjnej Gminy Nowe;
  - 9) Wykonawca w inny niż wyżej wskazany sposób narusza istotne postanowienia Umowy.
4. Oświadczenie o rozwiązaniu niniejszej umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
5. W sytuacji rozwiązania Umowy, Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonanej części Umowy.
6. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy, Wykonawca przedstawi Gminie w terminie jednego miesiąca:
- 1) szczegółowe rozliczenie uzyskanych dochodów z oddanych do zarządzania nieruchomości oraz zestawienie poniesionych na nie kosztów,
  - 2) rozliczenie wykonanych i będących w toku napraw i remontów,
  - 3) aktualny spis osób korzystających z nieruchomości.
7. Ostateczne rozliczenie nastąpi w terminie 14 dni od dnia przedstawienia roszczeń, o których mowa w ust. 6.

## § 7

### **Rozliczenia i wynagrodzenia Wykonawcy**

1. Za wymienioną usługę w §1 umowy Wykonawca otrzyma zryczałtowane wynagrodzenie za jeden miesiąc wykonywania usługi w kwocie: .....zł brutto (słownie:.....), w tym podatek VAT według stawki .....w kwocie ..... zł .
2. Całkowita wartość zamówienia za okres od dnia podpisania umowy do 31 grudnia 2025 r. wyniesie: ..... zł brutto (słownie:.....), w tym podatek VAT według stawki ..... w kwocie ..... zł.

## **§ 8**

### **Zasady rozliczeń i płatności**

1. Wynagrodzenie Wykonawcy, o którym mowa §7 ust. 1 rozliczone zostanie na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wykonawcę i dostarczonych do Zamawiającego do 10-tego dnia każdego miesiąca za poprzedni miesiąc.
2. Wynagrodzenie Wykonawcy ma charakter ryczałtowy i obejmuje zakup towarów i usług. Nie są przewidziane refaktury.
3. Wynagrodzenie ryczałtowe ma charakter stały i niezmienny z zastrzeżeniem postanowień § 9 Umowy.
4. Wykonawca jako zarejestrowany podatnik VAT lub podatnik VAT, który został przywrócony do rejestru, zobowiązany jest podać numery firmowych rachunków bankowych czyli rachunków rozliczeniowych znajdujących się na liście prowadzonej przez szefa Krajowej Administracji Skarbowej. Rozliczenia dokonywane będą tylko na takie rachunki. Wynagrodzenie płatne będzie na numer rachunku bankowego wskazanego na fakturze w terminie do 30 dni od daty dostarczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury VAT.
5. Za datę zapłaty przyjmuje się dzień, w którym obciążony został rachunek bankowy Zamawiającego.
6. Niedoszacowanie, pominięcie oraz brak rozpoznania zakresu przedmiotu umowy nie może być podstawą do żądania zmiany wynagrodzenia ryczałtowego określonego w §7 ust. 2..
7. Wykonawca jest zobowiązany do terminowego regulowania wszelkich zobowiązań wobec Podwykonawców, dostawców i usługodawców, z którymi współpracuje w związku z realizacją umowy. Nieterminowe regulowanie wymagalnych zobowiązań wobec wyżej wskazanych podmiotów stanowi nienależyte wykonywanie Umowy i uprawnia Zamawiającego do odesłania faktury i wstrzymania terminu płatności wynagrodzenia o którym mowa w ust. 4.
8. W celu potwierdzenia regulacji o których mowa w ust. 7, Wykonawca przedstawi Zamawiającemu co najmniej oświadczenia Podwykonawców lub dalszych Podwykonawców potwierdzające uregulowanie wynagrodzenia z tytułu umowy o podwykonawstwo oraz potwierdzenie płatności.
9. Wykonawca nie może wykonywać żadnych usług dodatkowych i uzupełniających (dotyczących przedmiotu zamówienia) bez pisemnej zgody Zamawiającego. Za usługi dodatkowe i uzupełniające wykonane bez takiej zgody Wykonawcy wynagrodzenie nie przysługuje.

10. Zamawiający informuję, że Wykonawca ma prawo do wysyłania Zamawiającemu ustrukturyzowanych faktur elektronicznych za pośrednictwem platformy, o jakich mowa w ustawie z 23 listopada 2019 r. o elektronicznym fakturowaniu w zamówieniach publicznych, koncesjach na roboty budowlane lub usługi oraz partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 1666 t.j. z późn. zm.).
11. Płatność będzie dokonana przelewem na rachunek bankowy wskazany na fakturze VAT.
12. Nieprawidłowe wystawienie faktury powoduje ponowny bieg terminów płatności od daty dokonania korekty i przedłożeniu jej do siedziby Zamawiającego.

## **§ 9**

### **Zmiany umowy**

1. Zmiany umowy mogą być wprowadzone przez złożenie pisemnej propozycji zmian, jeżeli konieczność wprowadzenia zmian do umowy wynika w szczególności ze zmiany prawa powszechnie obowiązującego, na terenie Rzeczypospolitej Polskiej np. prawa podatkowego, prawa lokalnego, sytuacji gospodarczej lub organizacyjnej Gminy Nowe, lub ze zmiany okoliczności, której nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.
2. Zamawiający przewiduje możliwość aneksowania umowy w sytuacji wyczerpywania się środków na realizację zamówienia oraz w przypadku przekroczenia wartości wskazanej w § 7 ust. 2.
3. Zmiany umowy dopuszczalne są również w przypadku wystąpienia okoliczności i na warunkach o jakich mowa w art. 455 ust. 1 i 2 Pzp. Zmiany muszą być zgodne z art. 455 Pzp.
4. Natomiast nie stanowi zmiany umowy w rozumieniu art. 455 ustawy Pzp:
  - 1) zmiana danych związanych z obsługą administracyjno-organizacyjną umowy (np. zmiana rachunku bankowego),
  - 2) zmiana danych teleadresowych.
5. Zamawiający dopuszcza zmianę postanowień zawartych w umowie w następującym zakresie:
  - 1) zmiana osób odpowiedzialnych za kontakty i nadzór nad przedmiotem umowy, których nie można było przewidzieć w chwili sporządzenia niniejszej specyfikacji i w chwili zawarcia umowy, a których zmiana ma bezpośredni wpływ na wykonanie umowy np. gdyby skutek wydarzeń losowych osoby wskazane w umowie nie mogły pełnić swoich czynności w okresie obowiązywania umowy.

W przypadku osób sprawujących nadzór nad realizacją umowy ze strony Wykonawcy zmiana którejkolwiek z osób musi być uzasadniona przez Wykonawcę na piśmie i zaakceptowana pisemnie przez Zamawiającego. Zamawiający zaakceptuje zmianę wyłącznie wtedy, gdy kwalifikacje i doświadczenie wskazanych osób będą takie same lub wyższe od kwalifikacji i doświadczenia osób wskazanych w ofercie Wykonawcy, a dokonana zmiana nie spowoduje wydłużenia terminu wykonania przedmiotu umowy.
  - 2) Zmiany prowadzące do likwidacji oczywistych omyłek pisarskich i rachunkowych w treści umowy.
  - 3) Zmiany uzasadnione okolicznościami, o których mowa w art. 357<sup>1</sup> k.c. – jeżeli z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków spełnienie świadczenia byłoby połączone z



nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażąco stratą, czego strony nie przewidziały przy zawarciu umowy, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego, oznaczyć sposób wykonania zobowiązania, wysokość świadczenia lub nawet orzec o rozwiązaniu umowy.

6. Ponadto Zamawiający przewiduje możliwość zmiany umowy, w przypadku gdy:
- a) nastąpi konieczność zrealizowania przedmiotu umowy przy zastosowaniu innych rozwiązań, narzędzi lub sprzętu niż wynikające z opisu przedmiotu zamówienia lub złożonej przez Wykonawcę oferty ze względu na zmiany obowiązującego prawa lub zmiany organizacyjne po stronie Zamawiającego;
  - b) celowe będzie dokonanie zmiany sposobu realizacji umowy ze względu na pojawienie się na rynku możliwości zastosowania po zawarciu umowy rozwiązań lepszych dla Zamawiającego niż wynikające z opisu przedmiotu zamówienia lub oferty Wykonawcy pozwalających m.in. na zaoszczędzenie kosztów realizacji usługi, zwiększenie bezpieczeństwa Zamawiającego, zwiększenia efektywności lub jakości, czy też ekologiczności usługi, przy czym taka zmiana nie może powodować zwiększenia wysokości wynagrodzenia Wykonawcy o więcej niż 20% podstawowej wartości umowy;
  - c) nastąpi kolizja usługi z planowanymi lub równoległe prowadzonymi przez inne podmioty działaniami, w takim przypadku zmiany w umowie zostaną ograniczone do zmian koniecznych powodujących uniknięcie kolizji;
  - d) umowa nie zostanie zrealizowana do wartości brutto w terminie jej obowiązywania – czas trwania umowy może zostać wydłużony aż do wyczerpania wartości brutto, jednak nie dłużej niż o 3 miesiące;
  - e) zmiany spowodowane warunkami atmosferycznymi, w szczególności;
    - kłęskami żywiołowymi;
    - zaistnieniem nieprzewidywalnych warunków fizycznych, (przez które należy rozumieć jakiegokolwiek działanie sił natury, którego nie dało się przewidzieć lub takie, że od doświadczonego Wykonawcy nie można było w sposób rozsądny oczekiwać zastosowania przeciw nim wystarczających środków ostrożności, uniemożliwiających świadczenie usług), powodujące przedłużenie terminu wykonania przedmiotu umowy, lecz nie dłużej niż o 3 miesiące lub podwyższenie wynagrodzenia Wykonawcy lub wartości umowy, lecz nie więcej niż o 30%;
  - f) zmiany Umowy spowodowane siłą wyższą, w tym:
    - pandemią Covid-19,
    - zbrojną agresją Rosji na Ukrainę,
    - światową lub krajową ponadprzeciętną dekonjunkturą lub kryzysem gospodarczym,
    - następującym po zawarciu Umowy przerwaniem łańcucha dostaw materiałów niezbędnych do wykonania usługi, powodujące konieczność przedłużenia okresu obowiązywania Umowy, lecz nie więcej niż o 3 miesiące lub konieczność zwiększenia wynagrodzenia Wykonawcy lub wartości umowy, lecz nie więcej niż o 30% wartości brutto umowy,
  - g) z przyczyn niezależnych od Zamawiającego nie wyłoniono wykonawcy na świadczenie dalszych usług zarządzania halą.. W tym przypadku umowa może zostać wydłużona nie

dłużej niż o 3 miesiące, a wynagrodzenie Wykonawcy nie może wzrosnąć o więcej niż 20% wartości całości umowy brutto.

7. Wykonawca może zwrócić się z wnioskiem do Zamawiającego o dokonanie zmiany wysokości wynagrodzenia objętego umową, w przypadku zmiany:
- stawki podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego,
  - wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
  - zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub ubezpieczenie zdrowotne,
  - zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych, o których mowa w ustawie z dnia 4 października 2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 46 t.j.),
- jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez wykonawcę. Wykonawca powinien złożyć umotywowany wniosek dotyczący przedmiotowej zmiany i oraz przedstawić dowody świadczące o bezpośrednim wpływie zmian wskazanych wyżej i stopniu tego wpływu na koszty wykonania przez Wykonawcę przedmiotowego zamówienia. Zamawiający ma prawo żądać od Wykonawcy dodatkowych informacji, oświadczeń, wyjaśnień lub dokumentów w tym zakresie..
8. Dodatkowo zgodnie z art. 439 ust. 1 Pzp Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany treści umowy w zakresie wprowadzania zmian wysokości wynagrodzenia należnego wykonawcy, w przypadku zmiany ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia, według następujących zasad:
- w umowie określa się 10% poziom zmiany wskaźnika wskazanego w lit. b), uprawniający strony umowy do żądania zmiany wynagrodzenia
  - ustalenie zmiany wynagrodzenia nastąpi z użyciem odesłania do kwartalnego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego,
  - jako początkowy termin ustalenia zmiany wynagrodzenia ustala od dnia zawarcia umowy tj. przy uwzględnieniu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w kwartale, w którym doszło do zawarcia umowy,
  - w przypadku dokonania przez Stronę zmiany wysokości wynagrodzenia po upływie co najmniej 2 pełnych kwartałów licząc od kwartału obejmującego dzień zawarcia umowy albo po upływie co najmniej 2 pełnych kwartałów od ostatniej waloryzacji wynagrodzenia zmiana wynagrodzenia będzie obliczana na podstawie sumy poszczególnych Wskaźników objętych wnioskiem o zmianę wynagrodzenia<sup>1</sup>;
  - w wyniku zmiany ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia wzrost/spadek wynagrodzenia umownego nie może przekroczyć 5% podstawowej wartości netto umowy,

---

<sup>1</sup> Np. jeżeli umowę zawarto 15 sierpnia 2023 roku tj. w III kwartale, a Strona zwróci się z wnioskiem o waloryzację wynagrodzenia w kwietniu 2024 roku, to do obliczenia zmiany wysokości wynagrodzenia zostanie pod uwagę wzięta suma Wskaźników za okres IV kwartału 2023 roku i I kwartału 2024 roku.

- f) jeżeli umowa zostanie zawarta po upływie 180 dni od dnia upływu terminu składania ofert, początkowym terminem ustalenia zmiany wynagrodzenia jest dzień otwarcia ofert, chyba że zamawiający określi termin wcześniejszy,
- g) Wykonawca, którego wynagrodzenie zostało zmienione zgodnie z powyższymi warunkami, zobowiązany jest do zmiany wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy, z którym zawarł umowę, w zakresie odpowiadającym zmianom cen materiałów lub kosztów dotyczących zobowiązania podwykonawcy, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:
- przedmiotem umowy podwykonawczej są dostawy lub usługi lub roboty budowlane,
  - okres obowiązywania umowy podwykonawczej przekracza 6 miesięcy.
- h) Wykonawca w terminie 14 dni od dnia zawarcia aneksu zmieniającego jego wynagrodzenie, zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu, w zakresie umów podwykonawczych, o których mowa w lit. g), potwierdzone za zgodność z oryginałem kopie aneksów zmieniających wynagrodzenie Podwykonawców lub oświadczenia Podwykonawców, iż zmiana cen materiałów lub kosztów nie ma wpływu na ich wynagrodzenie.
9. Wszelkie zmiany postanowień umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## **§ 10**

### **Obowiązek zatrudnienia na podstawie umowy o pracę**

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, Zamawiający wymaga zatrudnienia przez Wykonawcę lub Podwykonawcę na podstawie umowy o pracę osób wykonujących w trakcie realizacji zamówienia czynności wskazane i wymienione w Rozdziale III pkt 11 SWZ .
2. Zamawiający nie wymaga zatrudnienia na podstawie umowy o pracę dostawców materiałów.
3. W przypadku osób fizycznych, które są Wykonawcą lub Podwykonawcą zamówienia i osobiście będą wykonywały określone czynności wchodzące w zakres zamówienia, w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, obowiązek zatrudnienia na umowę o pracę nie obowiązuje.
4. W trakcie realizacji Umowy Zamawiający uprawniony jest do wykonywania czynności kontrolnych wobec Wykonawcy odnośnie spełniania przez Wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w ust. 1 czynności. Zamawiający uprawniony jest w szczególności do:
  - 1) żądania oświadczeń i dokumentów w zakresie potwierdzenia spełniania ww. wymogów i dokonywania ich oceny;
  - 2) żądania wyjaśnień w przypadku wątpliwości w zakresie potwierdzenia spełniania ww. wymogów;
  - 3) przeprowadzania kontroli na miejscu wykonywania świadczenia.
5. W trakcie realizacji Umowy na każde wezwanie Zamawiającego w wyznaczonym w tym wezwaniu terminie Wykonawca przedłoży Zamawiającemu wskazane poniżej dowody w celu potwierdzenia spełnienia wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez

Wykonawcę lub Podwykonawcę osób wykonujących wskazane w ust. 1 czynności w trakcie realizacji zamówienia:

- 1) oświadczenie Wykonawcy lub Podwykonawcy o zatrudnieniu na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności, których dotyczy wezwanie Zamawiającego.
  - 2) poświadczoną za zgodność z oryginałem odpowiednio przez Wykonawcę lub Podwykonawcę kopię umowy/umów o pracę osób wykonujących w trakcie realizacji zamówienia czynności, których dotyczy ww. oświadczenie Wykonawcy lub Podwykonawcy.
6. Dokumenty, o jakich mowa w ust. 5 powinny zawierać dane osobowe niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w szczególności imię i nazwisko zatrudnionego pracownika, datę zawarcia umowy o pracę, rodzaj umowy o pracę i zakres obowiązków pracownika.
7. 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 §12. Niezłożenie przez Wykonawcę w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie żądanych przez Zamawiającego dowodów w celu potwierdzenia spełnienia przez Wykonawcę lub Podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę traktowane będzie jako niespełnienie przez Wykonawcę lub Podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w ust. 1 czynności.
8. W przypadku uzasadnionych wątpliwości co do przestrzegania prawa pracy przez Wykonawcę lub Podwykonawcę, Zamawiający może zwrócić się o przeprowadzenie kontroli przez Państwową Inspekcję Pracy.

## **§ 11**

### **Zatrudnianie Podwykonawców i umowy o podwykonawstwo**

1. Wykonawca może powierzyć Podwykonawcy/Podwykonawcom, zwanym dalej Podwykonawcą wykonanie części zamówienia.
2. Wykonawca zapewni, aby w realizacji części zamówienia powierzonej Podwykonawcy uczestniczyły wyłącznie osoby posiadające niezbędne do wykonania umowy uprawnienia wymagane przepisami prawa. Za działania i zaniechania Podwykonawcy Wykonawca odpowiada jak za działania i zaniechania własne.
3. W trakcie realizacji zamówienia Wykonawca może wprowadzić Podwykonawcę, mimo że nie planował tego na etapie składania oferty, zmienić Podwykonawcę lub zrezygnować z podwykonawstwa. Jeżeli zmiana lub rezygnacja z podwykonawstwa dotyczyć będzie podmiotu, na zasoby którego Wykonawca powoływał się na zasadach określonych w art. 118 ust. 1 ustawy Pzp, w celu wykazania spełnienia warunków udziału w postępowaniu Wykonawca jest zobowiązany wykazać Zamawiającemu, że proponowany inny Podwykonawca lub Wykonawca samodzielnie spełnia je w stopniu nie mniejszym niż Podwykonawca, na zasoby których Wykonawca powoływał się w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia.

4. Wykonawca przed powierzeniem wykonania części zamówienia podwykonawcy zobowiązany jest do podania Zamawiającemu nazwy podwykonawcy albo dalszego podwykonawcy, danych kontaktowych oraz przedstawicieli podwykonawców. Wykonawca zobowiązany jest również do poinformowania Zamawiającego o każdorazowej rezygnacji z korzystania z usług podwykonawcy.
5. W umowach z Podwykonawcami lub dalszymi Podwykonawcami kary umowne muszą być określone na poziomie nie większym niż wskazane w § 12 Umowy.

## § 12

### **Kary umowne (wysokość kar liczona jest od łącznej wartości brutto umowy)**

1. Strony postanawiają, że w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania postanowień niniejszej Umowy Wykonawca zapłaci Zamawiającemu:
  - a) karę w wysokości 10% wartości wynagrodzenia brutto za przedmiot umowy, za rozwiązanie umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę z winy Wykonawcy;
  - b) karę za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy, jeśli zwłoka nastąpi z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy - w wysokości 0,2% wartości wynagrodzenia brutto przysługującego za wykonanie przedmiotu niniejszej umowy - za każdy dzień zwłoki;
  - c) niewykonania zaleceń pokontrolnych, pomimo upływu terminu ich realizacji określonego przez Zamawiającego – w wysokości 1% łącznego wynagrodzenia brutto przysługującego za wykonanie przedmiotu niniejszej za każde stwierdzenie;
  - d) karę w wysokości 0,15% wartości wynagrodzenia brutto za każdy stwierdzony przypadek niespełnienia wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w § 10 ust. 1 czynności lub za każdy stwierdzony przypadek niezłożenia przez Wykonawcę w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie żądanych przez Zamawiającego dowodów w celu potwierdzenia spełnienia przez Wykonawcę lub Podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności wskazane w Rozdziale III SWZ.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu za każde naruszenie przez Wykonawcę obowiązków wskazanych w § 9 ust. 8 lit. g) i h) w wysokości 1% wartości wynagrodzenia brutto.
3. Strony zachowują bez ograniczeń prawo do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.
4. Zapłata kar umownych nastąpi w ciągu 30 dni od daty otrzymania przez Wykonawcę wezwania do zapłaty określającego ich wysokość.
5. Zamawiający może dokonać potrącenia kar z wynagrodzenia należnego Wykonawcy.
6. Zapisy tego paragrafu obowiązują strony także po rozwiązaniu, odstąpieniu lub wygaśnięciu umowy, jeżeli dotyczą okoliczności powstałych podczas trwania umowy.
7. Zamawiający może żądać odszkodowania za nienależyte wykonanie przedmiotu umowy na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego niezależnie od zastrzeżonej kary umownej.
8. Zamawiający może naliczyć Wykonawcy kary umowne za zawinione niewywiązywanie się z innych obowiązków zastrzeżonych w niniejszej umowie oraz SWZ, w wysokości 0,5% maksymalnego wynagrodzenia brutto za każdy dzień stwierdzonej i zawinionej przez Wykonawcę nieprawidłowości.
9. Łączna maksymalna wysokość kar umownych, których mogą dochodzić strony nie może

przekroczyć 30% wynagrodzenia, o jakim mowa w § 7 ust. 2.

### § 13

#### Wykonanie zastępcze

1. W przypadku zwłoki Wykonawcy w wykonaniu usług, Zamawiający ma prawo zlecić wykonanie usługi u innego wykonawcy (tzw. wykonanie zastępcze) bez konieczności wyznaczania Wykonawcy dodatkowego terminu do wykonania niezrealizowanej usługi.
2. W przypadku wykonania zastępczego, o którym mowa w ust. 1, Wykonawca zobowiązuje się wyrównać Zamawiającemu poniesioną szkodę, tj. zapłacić Zamawiającemu kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy ceną usługi, którą Zamawiający zobowiązany jest zapłacić w związku z wykonaniem zastępczym, a ceną usługi, którą Zamawiający zapłaciłby Wykonawcy, gdyby ten należycie wykonał usługę objętą wykonaniem zastępczym.
3. W przypadku zlecenia przez Zamawiającego wykonania zastępczego, Wykonawca bez wyraźnej zgody udzielonej co najmniej w formie dokumentowej, nie może podejmować się działań objętych zakresem wykonania zastępczego.

### § 14

#### Sposoby kontaktu pomiędzy stronami

1. Wszelką korespondencję strony będą kierować na następujące adresy:
  - 1) Dla Zamawiającego – .....
  - 2) Dla Wykonawcy – .....
2. W sprawach bieżących strony będą kontaktować się również mailowo pod adresami:
  - 1) ..... – Zamawiający
  - 2) ..... – Wykonawca
3. Strony są zobowiązane informować się nawzajem o każdej zmianie adresów korespondencyjnych i adresów poczty elektronicznej wskazanej w ust. 1 i 2.

### § 15

#### Postanowienia końcowe

1. Ewentualne spory, jakie mogą powstać przy realizacji niniejszej umowy, będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
2. Każda zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnego aneksu - pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem przepisów art. 455 Prawa zamówień publicznych.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, Prawa zamówień publicznych, Prawa budowlanego wraz z przepisami wykonawczymi oraz inne obowiązujące przepisy prawa.
4. Wykonawca nie może dokonać przeniesienia swoich wierzytelności wobec Zamawiającego na osoby lub podmioty trzecie bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego. Jakakolwiek cesja dokonana bez takiej zgody nie będzie ważna i stanowić będzie istotne naruszenie postanowień umowy uprawniające Zamawiającego do rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie wykonawcy.
5. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**Wykonawca**

**Zamawiający**

**Przy kontrasygnacie  
Skarbnika Gminy**