Załącznik nr 6 do zapytania ofertowego

UMOWA NR...../2026 (projekt)

Zawarta w dniu ..... w Nowym Dworze Mazowieckim pomiędzy Zarządem Budynków Komunalnych Sp. z o.o. ul. Partyzantów 7, 05 – 100 Nowy Dwór Mazowiecki ,wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr KRS 000069552 NIP 531 –15-08-275 Regon 017271013, działającym w imieniu i na rzecz Miasta Nowy Dwór Mazowiecki, zwanym dalej „ZAMAWIAJACYM", reprezentowanym przez:

1. Prezesa Zarządu - Panią Annę Rutkowską

a ..... prowadzącą działalność pod nazwą ..... z siedzibą w..... wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o działalności gospodarczej, NIP ..... REGON ..... reprezentowaną/-ym/ przez Właściciela ..... zwaną/ym w dalszej części umowy WYKONAWCĄ

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest świadczenie usług kompleksowego sprzątania 52 nieruchomości.
2. Całkowity zakres robót będący przedmiotem umowy, o której mowa w ust. 1 zawarty został w następujących dokumentach:

- Zapytanie ofertowe nr 1/2026

Z którymi to dokumentami Wykonawca zapoznał się i akceptuje w całości.

3. Zakres świadczonych przez Wykonawcę usług jest taki, jak określono go w niniejszej umowie i musi ponadto zawierać wszelkie elementy, które w sposób oczywisty są potrzebne do tego aby przedmiot umowy osiągnął wymagane cele

§ 2

1. Wykonawca zobowiązuje się zrealizować przedmiot umowy zgodnie ze treścią zapytania ofertowego nr 1/2026 i jej załącznikami oraz aktualnie obowiązującymi przepisami, normami oraz na ustalonych niniejszą umową warunkach.
2. Przy realizacji przedmiotu umowy Wykonawca zobowiązuje się do:
   1) wyposażenia personelu sprzątającego w profesjonalny sprzęt w niezbędnych ilościach,
   2) wyposażenie personelu sprzątającego w niezbędne materiały umożliwiające właściwą realizację zamówienia,
   3) odbioru i utylizacji nieczystości (zielonych) zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
   4) wyposażenie pracowników zatrudnionych przy wykonywaniu zamówienia w odpowiednie firmowe uniformy (ubiory) lub stosowne identyfikatory z nazwą firmy.
3. Wykonawca zrealizuje przedmiot umowy z materiałów własnych i za pomocą własnego sprzętu.
4. Wykonawca zobowiązany jest zabezpieczyć we własnym zakresie i na swój koszt środki techniczne, środki chemiczne itp. (w tym niezbędne ilości piasku i inne środki konieczne do utrzymania we właściwym stanie powierzchni terenów zewnętrznych w okresie niskich temperatur i opadów śniegu).
5. Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia na swój koszt wszelkich szkód, które powstały w trakcie wykonywania prac.
6. Usługi będą wykonywane na terenie czynnym. Wykonawca będzie realizował roboty w sposób niezakłócający użytkowania budynku przez najemców lokali.
7. Wykonawca ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich za szkody i inne zdarzenia

powstałe w związku z wykonywaniem usług będących przedmiotem umowy, chyba że odpowiedzialnym za powstanie szkody jest Zamawiający lub osoba trzecia, za którą Zamawiający ponosi odpowiedzialność.

8. W przypadku zniszczenia lub uszkodzenia mienia będącego w posiadaniu Zamawiającego lub najemcy lokalu Wykonawca zobowiązuje się do jego naprawienia i doprowadzenia do stanu poprzedniego na własny koszt.
9. Wykonawca w okresie trwania umowy zobowiązany jest :

1) Posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia na kwotę nie mniejszą niż 100 000,00 PLN.
2) Kwota wymieniona w pkt 1) nie może być pomniejszona z przyczyn konsumpcji sumy ubezpieczenia, co zobowiązuje Wykonawcę w przypadku jej konsumpcji, do uzupełnienia do pełnej wartości ubezpieczenia.
3) Wykonawca w okresie trwania umowy zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu w terminie 7 dni, uwierzytelnianą kopię aktualnej polisy lub innego dokumentu ubezpieczenia, pod rygorem odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.

10. Wykonawca zobowiązuje się do współpracy ze służbami i personelem Zamawiającego.
11. Wykonawca odpowiedzialny jest za prawidłowe postępowanie z powstałymi odpadami zgodnie z zapisami „Szczegółowego opisu świadczenia usług oraz standardów wykonania zamówienia" zawartego w punkcie VI zapytania ofertowego nr 1/2026 i będącego integralną częścią umowy.
12. Wykonawca oświadcza, że w celu realizacji umowy zapewni odpowiednią ilość personelu posiadającego zdolności, doświadczenie i wiedzę oraz wymagane uprawnienia, w zakresie niezbędnym do wykonania przedmiotu umowy, zgodnie ze złożoną ofertą.

§ 3

1. Zamawiający, wymaga zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez Wykonawcę wszystkich osób wykonujących czynności wskazane w punkcie VI zapytania ofertowego tj. „Szczegółowym opisie świadczenia usług oraz standardów wykonania zamówienia".
2. Obowiązek zatrudnienia, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje przez cały okres wykonywania wyżej wymienionych czynności w trakcie trwania umowy.
3. W trakcie realizacji zamówienia Zastanawiający uprawniony jest do wykonywania czynności kontrolnych wobec Wykonawcy odnośnie spełnienia przez Wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób, o których mowa w ust. 1. Zamawiający uprawniony jest w szczególności do:
    1) żądania oświadczenia od zatrudnionego pracownika.
    2) Żądania oświadczenia wykonawcy lub podwykonawcy o zatrudnieniu pracownika na podstawie umowy o pracę,
    3) żądania poświadczonej za zgodność z oryginałem (zanonimizowanej) kopii umowy o pracę zatrudnionego pracownika,
    4) innych dokumentów – zawierających informację, w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikowania zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w szczególności imię i nazwisko zatrudnionego pracownika, datę zawarcia umowy o pracę, rodzaju umowy o pracę i zakres obowiązków pracownika.
4. W ramach wykonywania czynności kontrolnych, o których mowa w ust. 3 na każde wezwanie Zamawiającego Wykonawca w wyznaczonym w tym wezwaniu terminie, nie krótszym niż 3 dni robocze, przedłoży Zamawiającemu w szczególności wskazane powyżej dowody w celu potwierdzenia spełniania przez Wykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy i prace osób.

§ 4

1. Za wykonanie przedmiotu umowy przysługuje Wykonawcy od Zamawiającego wynagrodzenie ryczałtowe, którego definicje określa art. 632 Kodeksu cywilnego, w wysokości:
   a) miesięczne wynagrodzenie za sprzątanie klatek schodowych w wysokości brutto: ..... zł (słownie: ..... i ...../100 zł) wraz z 23 % podatkiem VAT.
   b) miesięczne wynagrodzenie za sprzątanie terenów zewnętrznych w wysokości brutto: ..... zł(słownie: ..... i ...../100 zł) wraz z 8% podatkiem VAT
   Łączne miesięczne wynagrodzenie w wysokości brutto: ..... zł.
   Łączna wartość umowy za cały okres obowiązywania umowy wynosi: .....zł brutto: (słownie: ..... i ...../100 zł) wraz z należnym podatkiem VAT, co jest zgodne z ofertą Wykonawcy.
2. Wykonawca oświadcza, że *jest/ nie jest** podatnikiem podatku VAT.
3. Wynagrodzenie ryczałtowe, o którym mowa w ust. 1, obejmuje wszelkie koszty związane z realizacją przedmiotu umowy, w tym ryzyko wykonawcy z tytułu oszacowania wszelkich kosztów związanych z realizacja przedmiotu umowy. Nieoszacowanie, pominięcie oraz brak rozpoznania zakresu przedmiotu umowy nie może być podstawą do żądania zmiany wynagrodzenia ryczałtowego określonego w ust. 1.
4. Wynagrodzenie Wykonawcy może ulec zmianie w przypadkach urzędowych zmian w obowiązujących przepisach podatkowych, w zakresie podatku VAT.
5. Rozliczenie robót będzie się odbywało comiesięcznymi fakturami. Okres rozliczeniowy równy jest jednemu miesiącowi kalendarzowemu.
6. W przepadku wykonywania przez Wykonawcę usługi w okresie niepełnego miesiąca kalendarzowego kwota zostanie wypłacona proporcjonalnie do ilości dni świadczonej usługi tj.: cena ryczałtowa zostanie podzielona przez ilość dni z danego miesiąca i pomnożona przez ilość dni świadczonej usługi.
7. Zapłata nastąpi przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy w terminie 30 dni od dnia dostarczenia do Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury VAT.
8. Zapłata należności objętych fakturami Wykonawcy będzie pomniejszona o kwoty potrąceń dokonanych w związku z naliczeniem kar umownych w przypadkach określonych w §5 oraz kwoty wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 6 niniejszego paragrafu.
9. Wykonawca zobowiązuje się pokryć wszystkie koszty i straty Zamawiającego i osób trzecich powstałe w wyniku nieprawidłowo prowadzonych prac porządkowych i pielęgnacyjnych, wynikających z niniejszej umowy.

§ 5

1. Strony postanawiają, że obowiązującą formą odszkodowania są kary umowne.
2. Każdorazowe stwierdzenie niewykonania, całości lub części, prac będących przedmiotem umowy będzie podstawą do obciążania Wykonawcy karą umowną zryczałtowaną w wysokości 5 % wartości całkowitego miesięcznego wynagrodzenia brutto, liczoną od wartości całkowitej należności za miesiąc, w którym to zdarzenie miało miejsce, za każdy dzień niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy, liczony od daty sporządzenia protokołu usterkowego.
3. Podstawą naliczania kary umownej, o której mowa w ust. 1, będzie protokół (załącznik nr 3) spisany przez Zamawiającego w obecności przedstawiciela Wykonawcy.
4. W przypadku braku kontaktu z przedstawicielem Wykonawcy, nieprzybycia przedstawiciela Wykonawcy lub odmowy podpisania protokołu, Zamawiający zastrzega sobie prawo sporządzenia protokołu bez jego udziału.
5. Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 10 % całkowitej wartości brutto zamówienia, o której mowa w § 4 ust. 1 umowy, w przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn nieleżących po stronie Zamawiającego, bądź odstąpienia od umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę z przyczyn za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca.
6. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego,

przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

7. Maksymalna wysokość kar umownych nie może przekroczyć kwoty stanowiącej 50% wynagrodzenia miesięcznego – w przypadku kar naliczonych zgodnie z ust. 1 jak i 50% wynagrodzenia określonego w § 3 ust. 4 umowy – liczonego w skali roku.
8. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych przez Zamawiającego z wygrodzenia należnego na jego rzecz, bądź z zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

§ 6

W związku z trwającym procesem sprzedaży lokali mieszkalnych i powstawaniem wspólnot mieszkaniowych, Zamawiający zastrzega sobie możliwość zmiany wielkości powierzchni przeznaczonych do sprzątania i utrzymania. Zmniejszenie wynagrodzenia następuje od miesiąca następnego, po pisemnym zawiadomieniu Wykonawcy o zmniejszeniu wielkości powierzchni. Zmiana taka nie wymaga zawarcia aneksu do umowy.

§ 7

W przypadku zmiany wielkości powierzchni do sprzątania i utrzymania określonych w § 2, Wykonawca będzie otrzymywał wynagrodzenie, które zostanie pomniejszone odpowiednio proporcjonalnie w stosunku do metra kwadratowego powierzchni, która stanie się własnością wspólnoty. Zmniejszenie wynagrodzenia następuje od miesiąca następnego, po zawiadomieniu Wykonawcy o zmniejszeniu wielkości powierzchni. W takiej sytuacji zmniejszenie wynagrodzenia nie wymaga zawarcia aneksu do umowy.

§ 8

Niniejsza umowa zostaje zawarta na okres: od 01 stycznia 2027 do 31 grudnia 2027.

§ 9

1. Oprócz przypadków wymienionych w Kodeksie cywilnym Zamawiający może odstąpić od umowy w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie Zamawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy (art. 456 Ustawy).
2. Odstąpienie od umowy w przypadku, o którym mowa w ust. 1 może nastąpić w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.
3. Strony zastrzegają sobie prawo wypowiedzenia umowy w całości lub części, przy zachowaniu 1 – miesięcznego terminu wypowiedzenia liczonego na koniec miesiąca.

§ 10

- Wykonawca winien utrzymywać stały kontakt w sprawach będących przedmiotem umowy z przedstawicielem Zamawiającego:
  Dział administracji – tel. 22 775 22 06, e- mail: zbkndm@wp.pl
  Przedstawicielem Wykonawcy na terenie objętym niniejszą umową będzie:
  ..... – tel. ..... e- mail:..... Wykonawca zobowiązany jest do zabezpieczenia warunków bezpieczeństwa i higieny pracy.

1. Wykonawca jest odpowiedzialny za szkody powstałe wskutek niewłaściwego wykonania umowy u Zamawiającego lub osób trzecich. Wykonawca jest zobowiązany pokryć szkody powstałe w mieniu administrowanym przez Zamawiającego i/lub osób trzecich, wynikłe z nieprawidłowego wykonania obowiązków przez Wykonawcę pod rygorem odstąpienia od umowy z przyczyn za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca i obciążenia Go karą umowną.
2. Wykonawca jest zobowiązany posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków powstałych w wyniku nienależytego wykonania prac będących przedmiotem umowy.
3. Wykonawca zobowiązany jest przedstawić Zamawiającemu stosowna aktualną polisę na minimalna kwotę 100 000,00 zł najpóźniej w dniu zawarcia umowy, a w przypadku jej wygaśnięcia w trakcie trwania niniejszej umowy do jej przedłużenia. W przypadku nie przedłużenia umowy ubezpieczenia Zamawiający może dokonać ubezpieczenia na koszt Wykonawcy, a kwotę ubezpieczenia potrącić z wynagrodzenia Wykonawcy.

§ 11

1. Wykonawca zobowiązany jest, w ramach niniejszej umowy i wynagrodzenia określonego w § 4, do dostarczania najemcom lokali mieszkalnych, zamieszkującym w zasobie administrowania przez Zamawiającego, informacji masowej dotyczącej użytkowania lokali mieszkalnych.
2. W celu umożliwienia realizacji umowy Zmawiający powierza Wykonawcy do przetwarzania wyłącznie niezbędne dane osobowe najemców i użytkowników lokali.
3. Wykonawca zobowiązany jest stosować środki techniczne i organizacyjne (wynikające z obowiązujących przepisów) zapewniające ochronę przetwarzanych danych osobowych.
4. Wykonawca może przetwarzać dane osobowe wyłącznie w zakresie niezbędnym do należytego wykonania umowy.
5. W przypadku naruszenia przez Wykonawcę przepisów ustawy o ochronie danych osobowych, lub przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych: Dz. U. UE. L.2016, poz. 119.1). Zamawiający uprawniony jest do jednostronnego rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
6. Wykonawca nie ma prawa do wykorzystywania zgromadzonych na podstawie niniejszej umowy danych osobowych w jakimkolwiek celu po jej rozwiązaniu, niezależnie od podstawy rozwiązania umowy.
7. Najpóźniej w terminie 60 dni roboczych od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy Wykonawca zobowiązany jest usunąć w sposób trwały ze swoich zbiorów wszystkie dane osobowe, które przetwarzał w związku z wykonaniem umowy, po uprzednim przekazaniu tych danych Zamawiającemu lub osobie przez niego wskazanej.

§ 12

Spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy będzie rozstrzygał sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 13

1. Dopuszcza się możliwość dokonania zmian w umowie wyłącznie za zgodą obu stron zmian wyrażonych w formie pisemnej w przypadku:
   a) zmiany Zarządcy,
   - ustawowej zmiany podatku VAT,
   - zmiany zakresu podwykonawstwa,
   - zmiany części zamówienia, której wykonanie na etapie składania oferty Wykonawca powierzył podwykonawcy,
   - zmiany wielkości powierzchni przeznaczonych do sprzątania i utrzymania.
2. Zmiany umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej – aneksu do umowy pod rygorem nieważności.
3. Niedopuszczalna jest jednak taka zmiana postanowień umowy, wskutek której należałoby zmienić treść oferty, stanowiącej podstawę wyboru Wykonawcy, chyba że konieczność takich zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.

§ 14

1. Wykonawca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 10 % ceny całkowitej brutto podanej w ofercie (tj. .....) w formie .....

§ 15

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 16

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

§ 17

Integralną częścią niniejszej umowy stanowią następujące załączniki:

1) załącznik nr 1 – zapytanie ofertowe nr 2/2025.
2) załącznik nr 2 – Wykaz powierzchni budynków do sprzątania, terenów do utrzymania
3) załącznik nr 3 - Protokół ze stwierdzenia niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy

.....	.....
ZAMAWIAJĄCY	**WYKONAWCA**

.....

RADCA PRAWNY