

## PROJEKT UMOWY

### Umowa Nr ..... /2020

zawarta w dniu ..... 2020 r. w Lublinie pomiędzy:

**Izbą Administracji Skarbowej w Lublinie** z siedzibą: 20-883 Lublin, ul. T. Szeligowskiego 24, NIP 712-10-67-254, REGON 001022877,

działającą na podstawie porozumienia z dnia 30.10.2020 r. w sprawie wspólnego przeprowadzenia i udzielenia zamówienia publicznego na sprawowanie czynności zarządzania nieruchomością wspólną w Opolu Lubelskim przy ul. Piłsudskiego 12,

w imieniu swoim oraz w imieniu i na rzecz Współwłaścicieli:

Sądu Okręgowego w Lublinie z siedzibą: 20-076 Lublin, ul. Krakowskie Przedmieście 43;

Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Lublinie z siedzibą: 20-601 Lublin, ul. Zana 36/38C,

reprezentowaną przez:

.....

zwaną w treści umowy „Zamawiającym lub Stroną”,

a

.....

reprezentowanym przez

.....

zwanym w treści umowy „Wykonawcą lub Stroną”.

W wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego przeprowadzonego przez Izbę Administracji Skarbowej w Lublinie na podstawie art. 39 w związku z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (*Dz. U. z 2019 r., poz. 1843 z późn. zm.*), dalej „ustawy Pzp”, w trybie przetargu nieograniczonego, o wartości mniejszej niż kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8 ustawy Pzp, została zawarta umowa o następującej treści:

### § 1.

#### Przedmiot umowy i jego realizacja

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania usługi zarządzania nieruchomością wspólną Izby Administracji Skarbowej w Lublinie, Sądu Okręgowego w Lublinie oraz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Lublinie zwanych dalej „Współwłaścicielami”, zlokalizowaną w Opolu Lubelskim przy ul. Piłsudskiego 12, polegającej na wykonaniu w sposób samodzielny czynności zarządczych w zakresie zwykłego zarządu.
2. Nieruchomość o której mowa w ust. 1, ujawniona w księdze wieczystej KW nr LU10/00027800 Sądu Rejonowego w Opolu Lubelskim oraz ewidencji gruntów miasta Opole Lubelskie – obręb 4 miasta Opole Lubelskie, obejmuje:
  - 1) działkę gruntu nr 128 o powierzchni 110,00 m<sup>2</sup>,

- 2) działkę gruntu nr 129 o powierzchni 139,00 m<sup>2</sup>,
  - 3) działkę gruntu nr 130 o powierzchni 623,00 m<sup>2</sup>,
  - 4) budynek biurowy 2 – piętrowy podpiwniczony o łącznej powierzchni użytkowej 1302,10 m<sup>2</sup>.
3. W ramach niniejszej umowy Wykonawca zobowiązany jest w szczególności do:
- 1) prowadzenia czynności administracyjnych i finansowo - księgowych,
  - 2) wykonywania prac i czynności w zakresie utrzymania porządku i czystości na nieruchomości wspólnej,
  - 3) technicznego utrzymania obiektu,
  - 4) technicznego utrzymania kotłowni gazowej.
4. Szczegółowy opis przedmiotu umowy zawierający informacje dotyczące zakresu czynności wykonywanej usługi, określa *załącznik nr 1 do umowy - Opis przedmiotu zamówienia*.
5. Przedmiot umowy zostanie wykonany zgodnie z:
- 1) postanowieniami niniejszej umowy,
  - 2) specyfikacją istotnych warunków zamówienia,
  - 3) ofertą Wykonawcy złożoną w postępowaniu, stanowiącą *załącznik nr 2 do umowy*.
6. Wykonawca zobowiązany jest do realizacji przedmiotu zamówienia zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością oraz zasadami etyki zawodowej.
7. Wykonawca oświadcza, że prowadzi działalność gospodarczą w zakresie zarządzania nieruchomościami.
8. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za czynności osób działających pod jego bezpośrednim nadzorem oraz za ewentualne szkody związane z realizacją umowy, wynikłe zarówno z zawinionego działania lub zaniechania własnego jak i osób trzecich, którymi się posłużył przy wykonywaniu umowy.
9. Współwłaściciele udzielają Wykonawcy pełnomocnictwa do zawarcia umów niezbędnych do wykonania obowiązków wynikających z realizacji przedmiotu umowy, w tym do podpisania umów z dostawcami mediów i usług.
10. Wykonawca zobowiązuje się do przekazywania Współwłaścicielom kopii protokołów z przeprowadzonych przeglądów i kontroli instalacji oraz obiektu.
11. Wykonywanie napraw konserwacyjnych i remontowych oraz innych usług świadczonych przez Wykonawcę w częściach wspólnych nieruchomości, nie mieszczących się w zakresie określonym w *opisie przedmiotu zamówienia - załączniku nr 1 do umowy*, odbywać się będzie na podstawie odrębnego zlecenia wystawionego przez Współwłaścicieli nieruchomości.

## § 2.

### Termin wykonania przedmiotu umowy

1. Zamówienie **realizowane będzie przez okres 35 miesięcy** od dnia zawarcia umowy.
2. Przewidywany **termin rozpoczęcia** realizacji umowy - **01.01.2021 r.**
3. Przewidywany **termin zakończenia** realizacji umowy – **30.11.2023 r**

### § 3.

#### Komunikacja stron

1. Jako osobę odpowiedzialną zawodowo za wykonanie niniejszej umowy w zakresie zarządzania nieruchomością Wykonawca wskazuje:

*imię i nazwisko* - ....., *nr tel.* ....., *e-mail:* .....

2. Do kontaktów roboczych związanych z wykonaniem przedmiotu umowy Strony wyznaczają:

1) ze strony Współwłaścicieli zarządzanej nieruchomości wspólnej :

a) IAS w Lublinie: *imię i nazwisko* ..... *nr tel* ....., *e-mail:* .....

b) SO w Lublinie: *imię i nazwisko* ..... *nr tel* ....., *e-mail:* .....

c) ZUS w Lublinie: *imię i nazwisko* ..... *nr tel* ....., *e-mail:* .....

2) ze strony Wykonawcy – ..... tel., e-mail: .....

3. Zmiany osób, o których mowa w ust. 1-2 nie stanowią istotnych zmian postanowień umowy. W przypadku konieczności dokonania zmiany w powyższym zakresie jako wystarczające przyjmuje się niezwłoczne pisemne powiadomienie o tym fakcie drugiej Strony.

### § 4.

#### Zatrudnienie osób do realizacji umowy

1. Zgodnie z treścią art. 29 ust. 3a ustawy Pzp, Zamawiający wymaga, aby wszyscy pracownicy realizujący usługę w zakresie czynności administracyjnych i finansowo – księgowych oraz czynności związanych z utrzymaniem czystości wewnątrz budynku byli zatrudnieni na podstawie umowy o pracę w wymiarze odpowiadającym rzeczywistej liczbie godzin przepracowanych przez danego pracownika w zarządzanej nieruchomości w całym okresie realizacji zamówienia. Wymóg ten nie dotyczy sytuacji, w których czynności wyżej wymienione realizowane są osobiście przez Wykonawcę lub podwykonawcę w formie samozatrudnienia. Wymóg zatrudnienia wskazanych powyżej osób na umowę o pracę dotyczy zarówno Wykonawcy, jak i podwykonawców, biorących udział w realizacji zamówienia.
2. W dniu zawarcia umowy, przed jej podpisaniem, Wykonawca przedstawi Zamawiającemu oświadczenie o spełnieniu wymogu dotyczącego zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w całym okresie realizacji umowy.
3. Zamawiający dopuszcza sytuację, w której pracownicy Wykonawcy lub podwykonawcy do czasu przeprowadzenia profilaktycznych badań pracowniczych i uzyskania zaświadczenia o zdolności do wykonywania pracy będą zatrudnieni na podstawie umowy cywilnoprawnej, której trwanie nie może jednak przekraczać 5 dni roboczych. Wyjątek ten dotyczy zarówno pierwszych dni realizacji zamówienia jak i zmian pracowników w trakcie obowiązywania umowy.
4. Najpóźniej w dniu rozpoczęcia realizacji umowy, Wykonawca przedstawi Zamawiającemu imienną listę – wykaz osób zatrudnionych przez niego lub wskazanego przez niego podwykonawcę do realizacji bieżących czynności administracyjnych i finansowo – księgowych oraz czynności związanych z utrzymaniem czystości wewnątrz budynku a także ochroną osób i mienia, z podaniem informacji określonych w załączniku nr 4 do umowy oraz zobowiązuje się do informowania w formie pisemnej na adres: [iln1.ias.lublin@mf.gov.pl](mailto:iln1.ias.lublin@mf.gov.pl) o każdorazowej zmianie osób wykonujących powyższą usługę nie później niż 1 dzień przed terminem zmiany.

5. Wykonawca będzie zobowiązany do zapewnienia zastępstwa podczas nieobecności pracownika z powodu choroby, urlopu lub innych nieprzewidzianych okoliczności.
6. Zamawiający zastrzega sobie prawo do żądania zmiany każdego z pracowników Wykonawcy.
7. W trakcie realizacji zamówienia 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.
8. W trakcie realizacji zamówienia na każde wezwanie Zamawiającego w wyznaczonym 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:
  - 1) oświadczenie Wykonawcy lub podwykonawcy o zatrudnieniu na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności, których dotyczy wezwanie; oświadczenie powinno zawierać w szczególności: dokładne określenie podmiotu składającego oświadczenie, datę złożenia oświadczenia, wskazanie, że objęte wezwaniem czynności wykonują osoby zatrudnione na podstawie umowy o pracę wraz ze wskazaniem liczby tych osób, rodzaju umowy o pracę i wymiaru etatu oraz podpis osoby uprawnionej do złożenia oświadczenia w imieniu Wykonawcy lub podwykonawcy;
  - 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 (wraz z dokumentem regulującym zakres obowiązków, jeżeli został sporządzony); kopia umowy/umów powinna zostać zanonimizowana w sposób zapewniający ochronę danych osobowych pracowników, zgodnie z przepisami o ochronie danych osobowych (tj. w szczególności bez adresów i nr PESEL pracowników); imię i nazwisko pracownika nie podlega anonimizacji; informacje takie jak: data zawarcia umowy, rodzaj umowy o pracę i wymiar etatu powinny być możliwe do zidentyfikowania;
  - 3) zaświadczenie właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, potwierdzające opłacanie przez Wykonawcę lub podwykonawcę składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne z tytułu zatrudnienia na podstawie umów o pracę za ostatni okres rozliczeniowy;
  - 4) poświadczoną za zgodność z oryginałem odpowiednio przez Wykonawcę lub podwykonawcę kopię dowodu potwierdzającego zgłoszenie pracownika przez pracodawcę do ubezpieczeń, zanonimizowaną w sposób zapewniający ochronę danych osobowych pracowników, zgodnie z przepisami o ochronie danych osobowych; imię i nazwisko pracownika nie podlega anonimizacji.
9. Z tytułu niespełnienia przez Wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w ust. 1 czynności Zamawiający przewidują sankcję w postaci obowiązku zapłaty przez Wykonawcę kary umownej w wysokości określonej w § 9.

10. Niezłożenie przez Wykonawcę w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie żądanych 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.
11. W przypadku uzasadnionych wątpliwości co do przestrzegania prawa pracy przez wykonawcę lub podwykonawcę, zamawiający może zwrócić się o przeprowadzenie kontroli przez Państwową Inspekcję Pracy.

## **§ 5.**

### **Podwykonawstwo**

1. Wykonawca w ofercie oświadczył, że wykona zamówienie siłami własnymi. Wykonawca za zgodą Zamawiającego może powierzyć część prac objętych umową podwykonawcom na warunkach określonych poniżej.

***lub***

1. Wykonawca oświadcza, że powierzy podwykonawcom wykonanie następujących części zamówienia:.....
2. Wykonawca może powierzyć podwykonawcom do wykonania inne części przedmiotu zamówienia niż te, które wymienił w swojej ofercie, po uzyskaniu akceptacji Zamawiających.
3. Wykonawca przed przystąpieniem do wykonania zamówienia ma obowiązek podać nazwy albo imiona i nazwiska oraz dane kontaktowe podwykonawców i osób do kontaktu z nimi.
4. Wykonawca może zmienić lub zrezygnować z podwykonawcy. Wykonawca ma obowiązek powiadamiania Zamawiającego o wszelkich zmianach danych dotyczących podwykonawców w trakcie realizacji zamówienia oraz przekazywania informacji na temat nowych Podwykonawców, którym w późniejszym okresie zamierza powierzyć realizację części zamówienia.
5. Jeżeli zmiana lub rezygnacja z podwykonawcy dotyczyć będzie podmiotu, na którego zasoby powoływał się Wykonawca na zasadach określonych w art. 22a ust. 1 ustawy Pzp, w celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu, Wykonawca będzie zobowiązany 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.
6. Powierzenie wykonania części zamówienia podwykonawcom nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności za należyte wykonanie tego zamówienia. Za działania lub brak działań podwykonawcy, pełną odpowiedzialność ponosi Wykonawca.

## **§ 6.**

### **Zachowanie poufności**

1. Wykonawca zobowiązuje się do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji i danych otrzymanych i uzyskanych od Współwłaścicieli w związku z wykonywaniem zobowiązań wynikających z umowy.
2. Strony zobowiązują się do przestrzegania przy wykonywaniu umowy wszystkich postanowień zawartych w obowiązujących przepisach prawnych związanych z ochroną informacji prawnie chronionych, w tym danych osobowych.
3. Wykonawca zobowiązuje się do zachowania w ścisłej tajemnicy wszelkich informacji technicznych, technologicznych, prawnych i organizacyjnych dotyczących

Współwłaścicieli, uzyskanych w trakcie wykonywania umowy niezależnie od formy przekazania tych informacji i ich źródła.

4. W przypadkach konieczności udostępnienia Wykonawcy informacji niejawnych, Wykonawca zapewnia ze swojej strony udział w realizacji umowy osób posiadających odpowiednie poświadczenie bezpieczeństwa, wydane zgodnie z ustawą z dnia 5 sierpnia 2010 r. o ochronie informacji niejawnych (*Dz. U. z 2019 r., poz. 742*).
5. Obowiązek określony w ust. 1 nie dotyczy informacji powszechnie znanych oraz udostępniania informacji na podstawie bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności na żądanie sądu, prokuratury, organów podatkowych lub organów kontrolnych.
6. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za zachowanie tajemnicy przez swoich pracowników i wszelkie inne osoby, którymi będzie się posługiwać przy wykonywaniu umowy.
7. Wykonawca zobowiązuje się do przekazania Zamawiającemu najpóźniej w dniu rozpoczęcia realizacji umowy wykazu pracowników i osób trzecich biorących udział w wykonywaniu umowy po stronie Wykonawcy (załącznik nr 4) wraz z oświadczeniem Wykonawcy o ochronie informacji, według wzoru określonego w załączniku nr 5.
8. Każdorazowa zmiana osób uczestniczących w realizacji przedmiotu umowy w stosunku do osób wyszczególnionych w wykazie przekazanym wraz z oświadczeniem Wykonawcy, o którym mowa w ust. 7 lub wskazanych później, wymaga przed przystąpieniem tych osób do realizacji przedmiotu umowy pisemnego powiadomienia o tym Zamawiającego, poprzez przekazanie podpisanego przez Wykonawcę aktualnego wykazu osób uczestniczących w realizacji przedmiotu umowy ze wskazaniem daty, od której osoby dotychczas nie wymienione przystępują do realizacji zadania. Przekazanie nowego wykazu jest równoznaczne z tym, że każda z osób przystępujących do realizacji przedmiotu umowy zobowiązała się wobec Wykonawcy nie ujawniać żadnych informacji, z którymi zapozna się podczas wykonywania czynności zleconych do realizacji oraz zapoznała się z treścią zobowiązania co do zachowania poufności informacji.
9. Wykonawca odpowiada za szkodę wyrządzoną Współwłaścicielom poprzez ujawnienie, przekazanie, wykorzystanie, zbycie lub oferowanie do zbycia informacji uzyskanych w toku realizacji umowy, wbrew postanowieniom umowy. Zobowiązanie to wiąże Wykonawcę również po wykonaniu przedmiotu umowy lub zakończeniu umowy, bez względu na przyczynę i podlega wygaśnięciu według zasad określonych w przepisach dotyczących zabezpieczania informacji prawnie chronionych.
10. Wykonawca zobowiązuje się do odnotowywania i zgłaszania wszelkich zaobserwowanych lub podejrzewanych słabości związanych z bezpieczeństwem informacji w systemach lub usługach.

## § 7.

### Ubezpieczenie

1. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości (*Dz.U. 2019 poz. 802*), Wykonawca zobowiązuje się do posiadania obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (OC) zarządcy nieruchomości, 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, przez cały okres realizacji umowy. Kwota, o której mowa powyżej, ustalana jest przy zastosowaniu kursu średniego euro, ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia OC została zawarta.

2. W przypadku, gdy przedłożona przed wyborem oferty polisa ubezpieczeniowa obejmuje okres krótszy od okresu świadczenia usługi, Wykonawca przedłoży Zamawiającemu bez wezwania nową, aktualną polisę.

## § 8.

### Wynagrodzenie i zasady rozliczania

1. Z tytułu realizacji przedmiotu umowy Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie ryczałtowe za cały okres realizacji zamówienia w wysokości ..... zł brutto (słownie: .....).
2. Za wykonanie czynności określonych w § 1 ust. 3, pkt. 1)-4) Współwłaściciele zapłacą Wykonawcy wynagrodzenie **za każdy miesiąc** obowiązywania umowy w następującej wysokości:
  - 1) **Izba Administracji Skarbowej w Lublinie** - w kwocie ..... zł brutto (słownie: ..... złotych), w tym wynagrodzenie:
    - a) zarządcy ..... zł brutto;
    - b) z tytułu utrzymania czystości nieruchomości wspólnej w budynku oraz terenu posesji ..... zł brutto
    - c) za techniczne utrzymanie nieruchomości ..... zł brutto.
  - 2) **Sąd Okręgowy w Lublinie** - w kwocie ..... zł brutto (słownie: ..... złotych), w tym wynagrodzenie:
    - a) zarządcy ..... zł brutto;
    - b) z tytułu utrzymania czystości nieruchomości wspólnej w budynku oraz terenu posesji ..... zł brutto;
    - c) za techniczne utrzymanie nieruchomości ..... zł brutto.
  - 3) **Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Lublinie** - w kwocie ..... zł brutto (słownie: ..... złotych), w tym wynagrodzenie :
    - a) zarządcy ..... zł brutto;
    - b) z tytułu utrzymania czystości nieruchomości wspólnej w budynku oraz terenu posesji ..... zł brutto;
    - c) za techniczne utrzymanie nieruchomości ..... zł brutto.
3. Kwoty wyszczególnione w ust. 2 dla poszczególnych Współwłaścicieli wynoszą :
  - 1) Izby Administracji Skarbowej w Lublinie - 55,7 %
  - 2) Sądu Okręgowego w Lublinie - 19,4 %
  - 3) Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Lublinie - 24,9 %wynagrodzenia miesięcznego ogółem określonego w *ofercie Wykonawcy - załączniku nr 2 do umowy*, i są równe udziałowi w łącznej powierzchni użytkowej budynku przyjętemu do rozliczeń kosztów wspólnych nieruchomości ponoszonych na jej utrzymanie.
4. W sezonie grzewczym, tj. od stycznia do marca i od października do grudnia 2021 r. i 2022 r. oraz od stycznia do marca i od października do listopada 2023 r. wynagrodzenie miesięczne Wykonawcy powiększone zostanie odpowiednio do udziału % poszczególnych Współwłaścicieli w nieruchomości o koszty technicznego utrzymania kotłowni gazowej, tj:
  - 1) Izby Administracji Skarbowej w Lublinie o kwotę ..... zł brutto;

- 2) Sądu Okręgowego w Lublinie o kwotę ..... zł brutto;
- 3) Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Lublinie o kwotę ..... zł brutto.
5. Współwłaściciele zobowiązani są zapłacić należności z tytułu wynagrodzenia za realizację przedmiotu umowy na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze, w terminie **30 dni** od daty otrzymania prawidłowej faktury wystawionej odrębnie dla każdego ze Współwłaścicieli. Za datę zapłaty uznaje się dzień obciążenia rachunku bankowego zobowiązanego.
6. Koszty zakupu i dostawy gazu, energii elektrycznej, opłatę za wodę i odprowadzenie ścieków oraz za wywóz odpadów Wykonawca rozliczać będzie proporcjonalnie do posiadanych udziałów Współwłaścicieli zarządzanej nieruchomości wspólnej w powierzchni użytkowej budynku.
7. Należnościami za w/w media Wykonawca będzie obciążać Współwłaścicieli na podstawie oddzielnie wystawianych faktur, sporządzanych przez Wykonawcę na podstawie faktur wystawianych przez dostawców tych mediów, w terminie wskazanym w fakturze Wykonawcy – nie krótszym niż 14 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze.
8. Wykonawca zobowiązany jest wystawiać faktury VAT, dane do wystawiania faktur:
- 1) Izba Administracji Skarbowej w Lublinie, 20-883 Lublin, ul. T. Szeligowskiego 24, NIP 712-10-67-254, REGON 001022877, .....
  - 2) Sąd Okręgowy w Lublinie, 20-076 Lublin, ul. Krakowskie Przedmieście 43, NIP .....; REGON .....
  - 3) Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Lublinie, 20-601 Lublin, ul. Zana 36/38C, NIP .....; REGON .....
9. Współwłaściciele upoważniają Wykonawcę do wystawiania faktur bez konieczności ich podpisu przez adresatów faktur.
10. Zgodnie z ustawą z dnia 9 listopada 2018 r. o elektronicznym fakturowaniu w zamówieniach publicznych, koncesjach na roboty budowlane lub usługi oraz partnerstwie publiczno-prywatnym (*Dz. U. z 2018 r., poz. 2191 z późn. zm.*) Współwłaściciele są zobowiązani do odbierania od Wykonawcy ustrukturyzowanych faktur elektronicznych.
11. Wykonawca nie może dokonać cesji wierzytelności przysługujących mu z tytułu wykonania przedmiotu umowy na osoby trzecie.
12. W przypadku opóźnienia zapłaty, Wykonawcy przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości określonej w ustawie z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (*Dz. U. z 2020 r., poz. 935*).
13. Współwłaściciele nie ponoszą odpowiedzialności solidarnej za zobowiązania którekolwiek z nich w stosunku do Wykonawcy.
- 14.

## § 9.

### Kary umowne

1. Strony ustalają odpowiedzialność odszkodowawczą w formie kar umownych z następujących tytułów w podanych niżej wysokościach:
  - 1) Wykonawca ponosić będzie odpowiedzialność za nienależyte wykonanie umowy przez zapłatę kary umownej w wysokości 5 % wynagrodzenia miesięcznego brutto należnego od danego Współwłaściciela, o którym mowa w § 8 ust. 2, odpowiednio w pkt 1) lub 2)



- lub 3), za każdorazowe stwierdzenie przez Współwłaściciela naruszenia warunków umowy;
- 2) Wykonawca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej każdemu ze Współwłaścicieli, z zastrzeżeniem, że Współwłaściciele obowiązani są wykazać szkodę z następujących tytułów i w następującej wysokości:
    - a) nieprzystąpienia do wykonania niniejszej umowy w terminie o którym mowa w § 2 ust. 1, w wysokości pełnego miesięcznego wynagrodzenia brutto należnego od danego Współwłaściciela, o którym mowa w § 8 ust. 2 odpowiednio w pkt 1), 2) i 3),
    - b) zawinonego wyłącznie przez Wykonawcę przekroczenia ustalonych w formie pisemnej przez Strony terminów realizacji przedsięwzięć wynikających z zaakceptowanych pisemnie przez Współwłaścicieli umów, planów i harmonogramów, w wysokości 5% miesięcznego wynagrodzenia brutto Wykonawcy z tytułu zarządzania nieruchomością, określonego w § 8 ust. 2 pkt 1 lit. a), pkt 2 lit. a), pkt 3 lit. a), po bezskutecznym upływie wyznaczonego dodatkowego, co najmniej 7-dniowego terminu na podjęcie czynności.
  2. Wykonawca zapłaci każdemu ze Współwłaścicieli kary umowne z tytułu odstąpienia od umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia z przyczyn niezależnych od Zamawiającego w wysokości 100% całkowitego miesięcznego wynagrodzenia brutto należnego od danego Współwłaściciela, określonego w § 8 ust 2 odpowiednio w pkt 1), 2) i 3).
  3. Wykonawca zapłaci każdemu ze Współwłaścicieli kary umowne z tytułu odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z powodu niedostarczenia dowodu zawarcia obowiązkowego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, o którym mowa § 7 w wysokości 100% miesięcznego wynagrodzenia brutto należnego od danego Współwłaściciela określonego w § 8 ust 2 odpowiednio w pkt 1), 2) i 3).
  4. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w przypadku niespełnienia warunku dotyczącego zatrudnienia, o którym mowa w § 4 - w wysokości 2.600,00 zł brutto za każdą osobę, dla której Wykonawca nie wypełnił warunku.
  5. Zamawiający zastrzega sobie i Współwłaścicielom prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
  6. Wykonawca jest zobowiązany do zapłaty kar umownych w terminie 7 dni od daty otrzymania pisemnej informacji od Współwłaścicieli o ich wysokości.
  7. Naliczone przez każdego ze Współwłaścicieli kary umowne stają się wymagalne, jeżeli Wykonawca w terminie 7 dni od daty otrzymania informacji, o której mowa w ust. 6, nie dokonał ich zapłaty.
  8. W przypadku braku zapłaty kary umownej przez Wykonawcę, Współwłaściciele uprawnieni są do jej potrącenia wprost z faktur, na co Wykonawca wyraża zgodę.
  9. W razie opóźnienia w zapłacie kar umownych naliczane będą odsetki ustawowe zgodnie z art. 481 Kodeksu cywilnego.
  10. Postanowienia dotyczące kar umownych obowiązują pomimo wygaśnięcia niniejszej umowy lub jej rozwiązania.
  11. W razie opóźnienia w zapłacie wierzytelności pieniężnych Współwłaściciele i Wykonawca zobowiązują się do zapłaty ustawowych odsetek.
  12. Naliczenie i zapłata kary umownej nie zwalnia Wykonawcy z należytego wykonania przedmiotu umowy.

## § 10.

### Zmiana. Rozwiązanie umowy.

1. Wszelkie zmiany, jakie Strony chciałyby wprowadzić do ustaleń wynikających z niniejszej umowy i nie dotyczą treści oferty, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności i będą dopuszczalne w granicach unormowanych ustawą Pzp oraz w przypadkach i na warunkach określonych poniżej.
2. Zamawiający przewidują możliwość zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru najkorzystniejszej oferty, w przypadku wystąpienia niżej wymienionych okoliczności lub zaistnienia warunków a mianowicie:
  - 1) zmniejszenia zakresu przedmiotu umowy – w razie zaistnienia zmian w stanie prawnym obiektu objętego zamówieniem (przez zmianę stanu prawnego rozumie się utratę tytułu prawnego do zajmowania nieruchomości),
  - 2) zmiany terminu rozpoczęcia wykonywania umowy,
  - 3) zmiany osób i podwykonawców, przy pomocy których wykonawca realizuje przedmiot umowy,
  - 4) zmiany warunków płatności,
  - 5) zmian stawki podatku VAT dla usług objętych przedmiotem umowy,
  - 6) zmiany minimalnego wynagrodzenia za pracę albo minimalnej stawki godzinowej ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (*Dz.U. z 2018 r., poz. 2177*),
  - 7) zmiany zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne,
  - 8) zmiany zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych, o których mowa w ustawie z dnia 4 października 2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych (*Dz. U. z 2018 r., poz. 2215 z późn. zm.*)
  - 9) w każdym przypadku, gdy zmiana jest korzystna dla Współwłaścicieli, w szczególności gdy obniży to koszty wykonywania usługi.
3. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności i będą dopuszczalne w granicach normowania ustawy Pzp oraz w przypadkach i na warunkach określonych w postanowieniach SIWZ.
4. Okoliczności wymienione w ust. 2 pkt 1) - 4) i 9) stanowią katalog zmian, na które Zamawiający może wyrazić zgodę. Nie stanowią jednocześnie zobowiązania do wyrażenia takiej zgody.
5. W przypadku okoliczności wymienionych w ust. 2 pkt 5) - 8), wynagrodzenie za dany i kolejne okresy rozliczeniowe ulegnie zmianie w następujących okolicznościach i na zasadach:
  - 1) w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) na usługi będące przedmiotem umowy - wynagrodzenie za kolejny okres rozliczeniowy, stanowiące pozostałą do zapłaty część kwoty wynagrodzenia, określonego w § 8 ust. 1, ulegnie waloryzacji od dnia wejścia w życie nowej stawki VAT;
  - 2) w przypadkach zmian:
    - a) minimalnego wynagrodzenia za pracę albo minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, lub

- b) zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, lub
- c) 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 Wykonawca złoży pisemny wniosek, w którym wykaże bezpośredni wpływ tych zmian, wynikający wprost ze zmiany przepisów prawa, na koszty wykonania przedmiotu umowy.

6. Zmiany, o których mowa w ust. 5 pkt 2), zostaną dokonane wyłącznie drogą wprowadzenia aneksu do umowy, w wyniku pozytywnej weryfikacji dokumentów złożonych przez Wykonawcę Zamawiającemu, z mocą obowiązującą od pierwszego dnia miesiąca, w którym Wykonawca złożył wniosek o zmianę wysokości wynagrodzenia. Za datę złożenia wniosku uznaje się datę przedłożenia wniosku wraz ze wszystkimi dokumentami potwierdzającymi wysokość wzrostu kosztów, o których mowa w ust. 7.
7. Za wyjątkiem sytuacji, o której mowa w ust. 5 pkt 1), wprowadzenie zmian wysokości wynagrodzenia wymaga uprzedniego złożenia przez Wykonawcę oświadczenia o wysokości dodatkowych kosztów wynikających z wprowadzenia zmian oraz dokumentów potwierdzających wysokość wzrostu kosztów, o których mowa w ust. 5 pkt 2), zawierających dokładne ich wyliczenie. Dokumentami potwierdzającymi wysokość wzrostu kosztów są w szczególności: wykaz pracowników/osób, których ta zmiana dotyczy wraz z poświadczonymi kopiami dotychczas zawartych umów o pracę lub umów cywilnoprawnych.
8. W przypadku zmiany, o której mowa w ust. 5 pkt 2) lit. a), wynagrodzenie Wykonawcy ulegnie zmianie o wartość wzrostu całkowitego kosztu Wykonawcy wynikającego ze zwiększenia wynagrodzeń osób bezpośrednio wykonujących zamówienie do wysokości aktualnie obowiązującego minimalnego wynagrodzenia albo do wysokości aktualnie obowiązującej minimalnej stawki godzinowej, z uwzględnieniem wszystkich obciążeń publicznoprawnych od kwoty wzrostu minimalnego wynagrodzenia albo minimalnej stawki godzinowej.
9. W przypadku zmiany, o której mowa w ust. 5 pkt 2) lit. b), wynagrodzenie Wykonawcy ulegnie zmianie o wartość wzrostu całkowitego kosztu Wykonawcy, jaki będzie on zobowiązany dodatkowo ponieść w celu uwzględnienia tej zmiany, przy zachowaniu dotychczasowej kwoty netto wynagrodzenia osób bezpośrednio Wykonujących zamówienie na rzecz Zamawiającego.
10. W przypadku zmiany, o której mowa w ust. 5 pkt 2 lit. c) wynagrodzenie należne Wykonawcy ulegnie odpowiedniej zmianie o wartość wzrostu całkowitego kosztu Wykonawcy (w zakresie dotyczącym wysokości składki podstawowej pracodawcy), jaką będzie on zobowiązany dodatkowo ponieść w celu uwzględnienia tej zmiany (tj. w zakresie dotyczącym zmiany wysokości składki podstawowej pracodawcy), w stosunku do osób bezpośrednio wykonujących zamówienie na rzecz Zamawiającego pod warunkiem, że osoby te uczestniczą w pracowniczym programie kapitałowym lub przystąpią do tego programu w trakcie trwania niniejszej umowy.
11. W przypadku zmiany stawki podatku VAT na usługi objęte umową, nastąpi zmiana cen wykonywania usługi odpowiednio o zmienioną stawkę podatku.
12. Pozostałe zmiany umowy mogą być dokonywane wyłącznie w oparciu o przesłanki określone w art. 144 ust. 1 pkt 2) - 6) ustawy Pzp. Ich ewentualne zastosowanie zależeć będzie od okoliczności faktycznych i prawnych dokonania zmiany.

13. Rozwiązanie umowy za wypowiedzeniem przysługuje każdej ze Stron w następujących przypadkach:
- 1) Zamawiający może wypowiedzieć umowę w szczególności, gdy:
    - a) Wykonawca przerwał wykonywanie usługi i nie wznowił mimo wezwania (1-krotnego) Zamawiającego,
    - b) Wykonawca rażąco narusza swoje obowiązki wynikające z umowy,
    - c) nastąpiła likwidacja firmy Wykonawcy;
  - 2) Wykonawca może wypowiedzieć umowę, gdy Współwłaściciele nie regulują na bieżąco zapłaty za faktury.
14. W przypadkach, o których mowa w ust. 12 umowa rozwiązuje się z upływem 30 dni od dnia doręczenia Stronie zawiadomienia o podstawach wypowiedzenia umowy.
15. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie, za porozumieniem Stron.
16. Stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach:
- 1) Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy:
    - a) w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy lub dalsze wykonywanie umowy może zagrozić istotnemu interesowi bezpieczeństwa państwa lub bezpieczeństwu publicznemu,
    - b) gdy Wykonawca nie rozpoczął realizacji umowy bez uzasadnionych przyczyn i nie wszczyna jej pomimo pisemnego (1-krotnego) wezwania Zamawiającego,
    - c) gdy Wykonawca rażąco narusza swoje obowiązki wynikające z umowy i nie podejmuje działań zmierzających do należytego wykonywania umowy pomimo (1-krotnego) wezwania Zamawiającego;
  - 2) Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy, jeżeli Zamawiający zawiadomił Wykonawcę, iż wobec zaistnienia uprzednio nie przewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Wykonawcy.
17. Odstąpienie od umowy może nastąpić w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o okolicznościach stanowiących podstawę odstąpienia i powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności oraz powinno zawierać uzasadnienie.
18. W przypadku rozwiązania umowy przed upływem okresu, na jaki została ona zawarta, Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie proporcjonalne do okresu świadczenia usługi.
19. Umowa wygasa z upływem okresu, na jaki została zawarta.

## **§ 11.**

### **Inne postanowienia**

1. Wszelkie spory powstałe na tle niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy:
  - 1) Kodeksu cywilnego,
  - 2) ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych.
3. Prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy nie mogą być przeniesione na rzecz osób trzecich.
4. Załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

5. Umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, w tym 3 dla Zamawiającego i 1 dla Wykonawcy.

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**

Wykaz załączników do umowy:

1. Załącznik nr 1 – Opis przedmiotu zamówienia:
2. Załącznik nr 2 – Oferta Wykonawcy.
3. Załącznik nr 3 – Polisa ubezpieczeniowa OC Wykonawcy.
4. Załącznik nr 4 - Wykaz osób, które będą uczestniczyć w realizacji przedmiotu zamówienia.
5. Załącznik nr 5 – Oświadczenie Wykonawcy o ochronie informacji.

**Wykaz osób, które będą uczestniczyć w realizacji przedmiotu zamówienia**

Lp.	Imię i nazwisko	Wymiar czasu pracy, godziny pracy (od-do)	Forma zatrudnienia: umowa o pracę, umowa zlecenia*)  w okresie od ...do....	Zakres wykonywanych czynności: obsługa finansowo-księgową, prace bieżące sprzątanie, prace konserwatorskie, funkcja nadzoru*)
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				

\*) określić właściwe

....., dnia  
.....

.....  
(pieczętki i podpisy osób uprawnionych do reprezentowania Wykonawcy)

### Aktualizacja danych w trakcie realizacji umowy:

Lokalizacja: .....

Lp.	Imię i nazwisko	Wymiar czasu pracy, godziny pracy	Forma zatrudnienia - umowa o pracę, umowa zlecenia*) w okresie od ...do...	Zakres wykonywanych czynności: obsługa finansowo-księgowa, prace bieżące sprzątanie, prace konserwatorskie, funkcja nadzoru*)
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				

\*) określić właściwe

....., dnia .....

.....

(pieczętki i podpisy osób uprawnionych do reprezentowania Wykonawcy)

**Oświadczenie Wykonawcy o ochronie informacji**

....., dnia ..... r.

1. W związku z wykonywaniem przez Wykonawcę zobowiązań z tytułu umowy nr ..../2020, Dyrektor Izby Administracji Skarbowej w Lublinie zobowiązuje Wykonawcę do:
  - 1) zachowania w ścisłej tajemnicy wszelkich informacji technicznych, technologicznych, prawnych i organizacyjnych dotyczących zasobów Współwłaścicieli, informacji prawnie chronionych, w tym danych osobowych, uzyskanych w trakcie wykonywania umowy niezależnie od formy przekazania tych informacji i ich źródła, zarówno w trakcie trwania umowy, jaki i po jej rozwiązaniu;
  - 2) wykorzystania informacji jedynie w celach określonych ustaleniami umowy oraz wynikających z uregulowań prawnych obowiązujących w Polsce i Unii Europejskiej;
  - 3) podjęcia wszelkich niezbędnych kroków dla zapewnienia, że żaden pracownik Wykonawcy ani inna osoba, z pomocą której Wykonawca realizuje umowę nie ujawni informacji chronionych ani ich źródła, zarówno w całości, jak i w części, osobom lub firmom trzecim, bez uzyskania uprzednio wyraźnego upoważnienia na piśmie od Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Lublinie, Dyrektora Sądu Okręgowego w Lublinie, Dyrektora Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Lublinie;
  - 4) odnotowywania i zgłaszania wszelkich zaobserwowanych lub podejrzewanych słabości związanych z bezpieczeństwem informacji w systemach lub usługach;
  - 5) ujawnienia informacji jedynie tym osobom, którym będą one niezbędne do wykonywania powierzonych im czynności i tylko w zakresie, w jakim odbiorca informacji musi mieć do nich dostęp dla celów realizacji zadania wynikającego z tytułu umowy nr ..../2020.
  - 6) niekopiowania, niepowielania, ani w jakikolwiek inny sposób nierozpowszechniania jakiegokolwiek części określonych informacji, z wyjątkiem uzasadnionej potrzeby do celów związanych z realizacją umowy nr ..../2020, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody od Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Lublinie, Dyrektora Sądu Okręgowego w Lublinie, Dyrektora Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Lublinie.
2. Stwierdzam własnoręcznym podpisem, że znane są mi moje obowiązki w zakresie ochrony informacji, wynikające z niżej wymienionych przepisów:
  - 1) rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 679/2016 z dnia 27 kwietnia 2016 r. 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),
  - 2) ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (*tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1781*),
  - 3) ustawa z dnia 5 sierpnia 2010 r. o ochronie informacji niejawnych (*tekst jednolity: Dz. U. 2019 r. poz. 742 z późn. zm.*),



- 4) ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (*tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 1325 z późn. zm.*).
3. Oświadczam też, że jestem świadomy/-a odpowiedzialności karnej za ujawnienie, przekazanie, wykorzystanie, zbycie lub oferowanie do zbycia informacji chronionych, zdobytych w trakcie wykonywania umowy.
4. Każda z osób uczestniczących w realizacji przedmiotu umowy zobowiązała się wobec Wykonawcy nie ujawniać żadnych informacji, z którymi zapozna się podczas wykonywania czynności zleconych do realizacji oraz zapoznała się z treścią zobowiązania co do zachowania poufności informacji. Wykaz pracowników i osób trzecich, biorących udział w realizacji umowy po stronie Wykonawcy (*załącznik nr 4*), stanowi integralną część oświadczenia.

.....  
Podpis Wykonawcy