**UMOWA Nr ……../2026 (Projekt)**
**zlecenia usług sprzątanie posesji komunalnych i utrzymanie zieleni**

zawarta **…… r**. w Ełku, pomiędzy:

**GMINĄ MIASTO EŁK –** z siedzibą w Ełku przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 4; **NIP: 8481825438; REGON 790671076** – zwaną w treści umowy **ZLECENIODAWCĄ,** w imieniu i na rzecz której na podstawie odrębnej umowy działa zarządca nieruchomości: **„ADMINISTRATOR" Sp. z o.o.** z siedzibą w Ełku przy ul. Wojska Polskiego 68; KRS 0000154660
- reprezentowana przez: **mgr inż. Krzysztofa Malinowskiego – Prezes Zarządu,**

a

**……., *reprezentowanym przez:* …… -** zwanym dalej **ZLECENIOBIORCĄ**

o treści następującej:

**§ 1.**

Wynajmujący oświadcza, iż na podstawie: odrębnej umowy o zarzadzanie nieruchomościami z 02.11.2001 r. oraz pełnomocnictwa udzielonego Prezesowi Zarządu „ADMINISTRATOR" Sp. z o.o. w Ełku; Gmina Miasto Ełk (Zleceniodawca) upoważniła „ADMINISTRATOR" Sp. z o.o. w Ełku do zawarcia niniejszej umowy. Kopie wyżej wymienionych dokumentów (poświadczone za zgodność z oryginałem) mogą zostać okazane na żądanie Zleceniobiorcy w dniu podpisania umowy.

**§ 2.**

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony: **od 01.01.2027 r. do 30.06.2029 r**.

**§ 3.**
**Przedmiot umowy i sposób jej realizacji**

1. Zleceniodawca zleca, a Zleceniobiorca przyjmuje do wykonania usługi, polegające na:
   1) **sprzątaniu i utrzymaniu porządku na terenie posesji oraz przylegających do niej chodników (117 261 m²)**;
   2) **sprzątanie, koszenie i pielęgnacji terenów zielonych: trawników, krzewów i drzew itp. (68 416 m²)**;
2. **Obowiązki Zleceniobiorcy i zasady ich wykonywania w zakresie sprzątania i utrzymania porządku obejmują:**
   1) **bieżące (przynajmniej dwa raz w tygodniu) sprzątanie nieruchomości komunalnych** - a w szczególności:
      a) posesji i trawników,
      b) chodników, ciągów komunikacyjnych, parkingów,
      c) czyszczenie wycieraczek przed wejściami do klatek schodowych, czyszczenie wnęk okienek piwnicznych.
      d) dojść do śmietników i wokół kontenerów na odpady, wiat śmietnikowych
      e) placów zabaw,
      f) opasek budynku i otoczenia budynku,
      g) podjazdów, wjazdów na posesję oraz dróg wewnętrznych (o ile takie występują na danej posesji),
      h) opróżnianie śmietniczek (o ile takie występują na danej posesji).
   2) **Zleceniobiorca zobowiązany jest sporządzić harmonogram sprzątania poszczególnych posesji i przedstawić go do akceptacji pracownikom Administracji Zleceniodawcy, którzy będą kontrolować prawidłowość i jakość realizacji umowy.**
   3) **Szczegółowe zestawienie powierzchni poszczególnych posesji oraz trawników - objętych umową - zawiera zawierają Załączniki nr 1 do niniejszej umowy, stanowiące jej integralną część.**
   4) obowiązki wymienione w paragrafie § 3 ust. 2. pkt 1) winny być wykonywane w całości do godziny **7:00**.

3. W razie stwierdzenia nieprawidłowości w wykonaniu usług Zleceniobiorca zobowiązany jest poprawić świadczone usługi lub usunąć nieprawidłowości w ciągu 2 godzin od momentu otrzymania takiej informacji.
4. **W okresie zimowym całodobowe usuwanie śniegu, błota i lodu oraz zapobieganie śliskości poprzez posypywanie piaskiem lub mieszanką piaskowo-solną chodników i dróg na terenach objętych umową**, przy czym strony ustalają, że:
   1) w przypadku opadów śnieg ma być usuwany na bieżąco w taki sposób, aby nie zalegał on na ciągach komunikacyjnych, chodnikach, podjazdach i drogach wewnętrznych;
   2) Zleceniobiorca zobowiązany jest rozpocząć odśnieżanie nie później niż w ciągu 1 godziny od ustania opadu;
   3) pryzmowanie śniegu ma się odbywać w takich miejscach, aby nie utrudniał komunikacji pieszej ani kołowej;
   4) Zleceniobiorca zobowiązany jest do odśnieżenia całego ciągu pieszo-komunikacyjnego, dozwolone jest pryzmowanie śniegu na maksymalnie 1/3 szerokości odśnieżonego ciągu.
5. Do obowiązków Zleceniobiorcy należy zabezpieczenie piasku lub mieszanki piaskowo-solnej, przy czym strony dopuszczają za zgodą Zleceniodawcy możliwość używania innych środków przeznaczonych do tego celu.
6. Utrzymanie czystości wokół kontenerów na śmieci i śmietników oraz usuwanie w okresie zimowym błota, śniegu i lodu wokół kontenera, a także zawiadamianie administratorów rejonu o:
   1) przepełnieniu śmietnika;
   2) konieczności dokonania dezynfekcji pojemnika;
   3) konieczności naprawy pojemników (np. w przypadku uszkodzenia kółek transportowych czy stwierdzenia dziur w jego ściankach);
   4) innych okolicznościach związanych z realizacją niniejszej umowy.
7. W miarę konieczności i potrzeb czyszczenie wycieraczek przed wejściami do klatek schodowych, czyszczenie wnęk okienek piwnicznych.
8. Obowiązki Zleceniobiorcy i zasady wykonywania umowy **w zakresie mechanicznego koszenia terenów zielonych, konserwacji zieleni oraz utrzymywania porządku na posesjach obejmują:**
   1) codzienne sprzątanie terenów zielonych, a w szczególności:
      a) usuwanie zanieczyszczeń stałych, odpadów komunalnych itp. ;
      b) sprzątanie papierów, foli, butelek, zwierzęcych odchodów, resztek żywności, gruzu itp. ;
   2) Koszenie trawy (wraz z jej grabieniem i usunięciem do odpowiedniego pojemnika na odpady tzw. BIO) - **przy czym koszenie trawników winno odbywać się z taką częstotliwością, aby średnia długość trawy nie przekraczała 15 cm.**
   3) **Zleceniodawca - dopuszcza możliwość odstąpienia od koszenia trawników w przypadku wydania takiego zarządzenia, o czym zawiadomi Wykonawcę.**
   4) usuwanie na bieżąco trawy i innej roślinności z chodników, wzdłuż obrzeży i opasek budynków poprzez pielenie lub opryskiwanie środkami chemicznymi. Środki chemiczne muszą spełniać wymagania określone w obowiązujących normach i przepisach.
   5) przycinanie krzewów i wycinanie uschniętych gałęzi wg bieżących potrzeb i wskazań administratorów rejonów (wraz z ich usunięciem do odpowiedniego pojemnika na odpady tzw. BIO).
   6) grabienie liści w okresie jesiennym (wraz z ich usunięciem do odpowiedniego pojemnika na odpady tzw. BIO).
9. **<u>Zleceniodawca wyklucza możliwość wykonania zamówienia za pośrednictwem podwykonawców</u>.**
10. **W ramach dyspozycyjności (to jest w porze nocnej, w dni świąteczne i poza ustalonym harmonogramem) na telefoniczne zgłoszenie od administratorów - Wykonawca zobowiązuje się:**
    **1) usuwać śnieg i oblodzenie z ciągów komunikacyjnych wraz z posypaniem piaskiem w razie nagłego pogorszenia pogody (wystąpienia opadów śniegu i gołoledzi).**
    **2) usunąć powalone drzewa, połamane konary i gałęzie po przejściu silnego wiatru.**
    **3) sprzątnąć objęte umową posesje po imprezach masowych.**

    **Powyższe prace będą realizowane i rozliczane na odrębne zlecenie**.
11. W przypadku nie wykonywania lub nienależytego wykonania zlecenia lub stwierdzenia większej ilości uchybień, Zleceniodawca zastrzega sobie prawo zlecenia innemu podmiotowi wykonania zastępczego czynności objętych umową z odpowiednim potrąceniem z wynagrodzenia (kar umownych jak § 7 umowy).

**§ 4.**

**Obowiązki stron**

1. Zleceniobiorca zobowiązuje się do realizacji zlecenia z należytą starannością, właściwą podmiotom profesjonalnym, zgodnie z wytycznymi, wskazaniami i poleceniami upoważnionych przedstawicieli

Zleceniodawcy, a także przestrzegania przy wykonywaniu umowy obowiązujących ustaw i przepisów porządkowych.

2. Wykonawca zapewni wykonywanie zamówienia z zastosowaniem urządzeń posiadających certyfikaty jakości oraz zgodności z wymogami norm i bezpieczeństwa.
3. W celu zapewnienia kontaktu oraz prawidłowego przepływu informacji niezbędnych dla właściwego wykonania niniejszej umowy Zleceniobiorca wskazuje:
   - osobę, odpowiedzialną za codzienne kontakty z administracją - ……;
   - adres biura (placówki) na terenie Ełku, przy ul ……..…….. oraz adres mailowy: …… będące jednocześnie adresami do doręczania wszelkiej korespondencji;
   - telefon kontaktowy nr ……, który będzie czynny całodobowo, a pracownik pod nim dyżurujący będzie niezwłocznie reagował na wszelkie zdarzenia wymagające natychmiastowej reakcji Zleceniobiorcy;
4. Do kontrolowania prawidłowości wykonywania umowy oraz jakości świadczonych usług ze strony Zleceniodawcy upoważnieni są pracownicy administracji: **Justyna Winkler** i **Karol Kruszewski (tel. 87 732 64 67).**
5. Zleceniobiorca odpowiada za wszelkie szkody wobec Zleceniodawcy oraz osób trzecich, wynikłe na skutek nie wykonania lub nienależytego wykonania usług zleconych niniejszą umową, jak również ponosi konsekwencje wynikłe z tytułu kontroli przeprowadzanych przez: Policję, Straż Miejską, Powiatową Stację Sanitarno-Epidemiologiczną itp. W szczególności ponosi odpowiedzialność za:
   1) działania lub zaniechania pracowników świadczących usługi i osób trzecich, którymi będzie posługiwał się w celu wykonania Umowy.
   2) szkody i następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczące pracowników świadczących usługi i osób trzecich, wynikające bezpośrednio z wykonywanych usług i powstałe z winy Zleceniobiorcy.
6. **Zleceniobiorca ma obowiązek posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia na sumę gwarancyjną nie mniejszą niż 300 000 PLN - przy czym klauzula obejmująca szkody powstałe na skutek nienależytego sprzątanie oraz zimowego utrzymania posesji, dróg, chodników i parkingów nie może być mniejsza niż 100 000 PLN.**
7. **Zleceniodawca na podstawie art. 35 ust. 2 oraz art. 68 ust. 3 ustawy z 11.01.2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 875) wymaga, aby Zleceniobiorca zapewnił udział pojazdów elektrycznych lub pojazdów napędzanych gazem ziemnym we flocie pojazdów użytkowanych przy wykonywaniu przedmiotu zamówienia w wysokości co najmniej 10 %.**
8. Wykonawca samodzielnie określi ilość osób do realizacji usług objętych zamówieniem, w tym pracowników (tj. osób zatrudnionych na podstawie umowy o pracę w rozumieniu Kodeksu Pracy). Zamawiający wymaga, aby zlecone usługi realizowało nie mniej niż 6 osób, które będą wykonywały następujące zakresy prac:
   1) czynności w zakresie wykonywania bezpośrednich usług sprzątania powierzchni wewnętrznych w budynkach,
   2) czynności w zakresie wykonywania bezpośrednich usług sprzątania powierzchni terenów zewnętrznych (ciągów komunikacyjnych, schodów, komór śmieciowych, placów zabaw, trawników oraz w zakresie odśnieżania chodników, usuwania oblodzeń i gołoledzi).
9. Dla zapewnienia efektywności i skuteczności kontroli, o której mowa w ust. 2, Zamawiający może:

   1) żądać od Wykonawcy w szczególności:

      a) oświadczenia zatrudnionego pracownika odnośnie sposobu zatrudnienia, Oświadczenie powinno zawierać imiona i nazwiska tych osób oraz czynności, jakie wykonują,

      b) oświadczenia, że osoby wykonujące przy realizacji przedmiotu umowy czynności określone w ust. 8 pkt 1 i 2, wykonują je na podstawie umów o pracę lub innych umów, poświadczonych za zgodność z oryginałem kserokopii tych umów. Kserokopie umów powinny być sporządzone w taki sposób, aby widoczne były wyłącznie następujące dane: imię i nazwisko pracownika, rodzaj umowy, data zawarcia umowy i wymiar obowiązków i czasu pracy. Pozostałe dane osobowe pracownika, w szczególności numer PESEL, data urodzenia i imiona rodziców, o ile są wpisane do umowy, oraz dane dotyczące wynagrodzenia, powinny być bezwzględnie zabezpieczone tak, aby niemożliwe było ich odczytanie,

      c) zaświadczenia z właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych,

      d) poświadczonej za zgodność z oryginałem kopię dowodu potwierdzającego zgłoszenie pracownika do ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych.

10. W trakcie realizacji zamówienia na każde wezwanie Zleceniodawcy w wyznaczonym w tym wezwaniu terminie - Zleceniobiorca przedłoży dowody w celu potwierdzenia spełnienia wymogu:
    1) zatrudnienia przez Zleceniobiorcę osób wykonujących wskazane w SWZ czynności w trakcie realizacji zamówienia;
    2) udziału pojazdów elektrycznych lub pojazdów napędzanych gazem ziemnym we flocie pojazdów użytkowanych przy wykonywaniu przedmiotu zamówienia.

**§ 5.**

1. Za wykonane usługi Zleceniodawca zapłaci Zleceniobiorcy miesięczne wynagrodzenie według ryczałtowych stawek w wysokości za 1 $m^2$ powierzchni:
    1) **sprzątanie i utrzymanie porządku na terenie posesji oraz przylegających do niej chodników:**
        **a) netto** …… **PLN + obowiązujący podatek VAT;**
        **b) brutto** …… **PLN;**
    2) **sprzątanie, koszenie i pielęgnacji terenów zielonych: trawników, krzewów i drzew itp.:**
        **a) netto** …… **PLN + obowiązujący podatek VAT;**
        **c) brutto** …… **PLN;**
2. Za usługi wykonane w danym miesiącu Zleceniobiorca wystawi fakturę z wyszczególnieniem należności zgodnie z § 5 ust. 1 niniejszej umowy.
3. **Dane do fakturowania (KSeF):**
    **1) NABYWCA** (pole Podmiot 2 w strukturze XML):
        - Nazwa: **Gmina Miasto Ełk**
        - Adres: **ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 4, 19-300 Ełk, POLSKA**
        - NIP: **8481825438**
        - Adres korespondencyjny: **ul. Wojska Polskiego 68A, 19-300 Ełk, POLSKA**
    **2) ODBIORCA / PŁATNIK** (pole Podmiot 3)
        - Dla zapewnienia prawidłowego obiegu dokumentów i terminowej zapłaty, niezbędne jest wskazanie jednostki bezpośrednio realizującej zamówienie jako Odbiorcy.
        - W pole NIP w sekcji Podmiot 3 w strukturze e-faktury (KSeF) należy wprowadzić:
        - NIP: **8481657627**
        - Nazwa: **ADMINISTRATOR Sp. z o.o.**
        - Rola - **„2" - odbiorca**,
4. Wynagrodzenie za dany miesiąc - po dokonaniu ewentualnych potrąceń, o których mowa w § 7 umowy - zostanie zapłacone **przelewem w terminie 14 dni od daty dostarczenia faktury na rachunek bankowy wskazany na fakturze**.
5. **W przypadku zastosowania przez Zleceniodawcę kar umownych Zleceniobiorca otrzyma notę obciążeniową na wartość kary.**
6. Zleceniobiorca ma prawo naliczać odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych wyłącznie w przypadku zwłoki z zapłatą za prawidłowo wystawione faktur.
7. Strony przewidują możliwość zmiany wysokości wynagrodzenia należnego Zleceniobiorcy, o którym mowa w § 5 ust. 1 umowy w formie pisemnego aneksu, przy czym zawarcie aneksu nastąpi nie później niż w terminie 10 dni roboczych od dnia zatwierdzenia wniosku o dokonanie zmiany wysokości wynagrodzenia.
8. W szczególności zmiana wynagrodzenia może nastąpić każdorazowo w przypadku wystąpienia jednej z następujących okoliczności:
    1) po upływie 6-ciu miesięcy obowiązywania umowy – na wniosek Zleceniobiorcy – należne mu wynagrodzenie może zostać zwaloryzowane o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłaszany przez Prezesa GUS;
    2) zmiany stawki podatku od towarów i usług;

**§ 6.**

**Odstąpienie od umowy.**

1. Zleceniodawca może odstąpić od umowy w razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie Umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy. Zleceniodawca może odstąpić od Umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.

2. Ponadto odstąpienie/rozwiązanie umowy przez Zleceniodawcę może nastąpić jednostronnie w każdej chwili, w przypadkach:
   1) stwierdzonego i odpowiednio udokumentowanego niewykonania lub nienależytym wykonaniem usług zleconych niniejszą umową, pomimo wezwań ze strony Zleceniodawcy,
   2) spowodowania przez Zleceniobiorcę szkody znacznych rozmiarów na skutek zaniedbania obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
3. **Oświadczenie o odstąpieniu od umowy winno być wysłane listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub doręczone bezpośrednio Zleceniobiorcy za pokwitowaniem odbioru.**
4. W przypadku odstąpienia lub rozwiązania umowy Zleceniobiorca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy.

**§ 7.**
**Kary umowne**

1. Zleceniobiorca zapłaci Zleceniodawcy karę umowną w wysokości **20 % miesięcznego wynagrodzenia** w przypadku odstąpienie od umowy z przyczyn, za które Zleceniobiorca ponosi wyłączną odpowiedzialność.
2. Za niewywiązanie się z obowiązków, o których mowa w § 4 ust. 7, 8 i 9 umowy Zleceniobiorca zapłaci Zleceniodawcy karę umowną w wysokości do **5 000,00 PLN**.
3. W/w kara umowna należy się także w przypadku dalszego uchylania się od złożenia oświadczenia, o którym mowa w § 4 ust. 9 umowy.
4. W przypadku niezapewnienia udziału pojazdów, o których mowa w § 4 ust. 12. umowy we flocie pojazdów użytkowanych przy wykonywaniu przedmiotu zamówienia – w wysokości do **2 000,00 PLN** za każdy stwierdzony przypadek.
5. W przypadku **nie wykonania lub nienależytego wykonania przez Zleceniobiorcę przedmiotu umowy**, **Zleceniobiorca zobowiązany jest do zapłacenia kary umownej w wysokości do 30 % wynagrodzenia umownego należnego Zleceniobiorcy w danym miesiącu**, przy czym podstawą potrącenia kary umownej w takim przypadku będzie protokół wraz dokumentacją fotograficzną sporządzony na tę okoliczność przez administratorów Zleceniodawcy.
6. W przypadku jak w ust. 5., ewentualnie w przypadku zaprzestania przez Zleceniobiorcę świadczenia usług na całości lub części posesji objętych umową – Zleceniodawca poza karą jak w ust. 5 - może odstąpić od umowy. W takim przypadku Zleceniobiorcy otrzyma wyłącznie wynagrodzenie należne **proporcjonalnie do wykonanej części umowy**.
7. Łączna wysokość kar umownych i kar porządkowych, potrącanych z wynagrodzenia **może wynieść maksymalnie do 30 % wynagrodzenia należnego Zleceniobiorcy za dany miesiąc**.
8. Niezależnie od kar umownych przewidzianych w § 7 Umowy w przypadku ukarania Zleceniodawcy mandatem lub grzywną za nieprzestrzeganie przepisów *ustawy z 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U.2025.733 t.j)* – **Zleceniodawca potrąci z wynagrodzenia należnego Zleceniobiorcy równowartości kwoty mandatu lub grzywny**.
9. Kary umowne i porządkowe Zleceniodawca ma prawo potrącić z faktur wystawionych przez Zleceniobiorcę.
10. W przypadku gdy kary umowne i porządkowe nie pokryją w całości szkody powstałe na skutek nie wykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, Zleceniodawcy przysługuje odszkodowanie uzupełniające na zasadach ogólnych.

**§ 8.**
**Zmiany umowy**

1. Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany postanowień umowy dotyczących wysokości wynagrodzenia w przypadku zmiany:
   1) stawki podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego;
   2) wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej, ustalonych obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
   3) zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub ubezpieczenie zdrowotne;
   4) zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych, o których mowa w obowiązujących w tym zakresie przepisami;

5) jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Wykonawcę;

2. W przypadku, gdy zmiany, o których mowa w ust. 2 prowadzić będą do zmiany wynagrodzenia, Wykonawca jest zobowiązany do pisemnego udokumentowania wysokości zmiany wynagrodzenia. Wykonawca zastosuje stawki i narzuty określone w kosztorysie ofertowym, przekazanym Zamawiającemu przed zawarciem umowy.
3. Zmiana umowy może nastąpić w przypadku wystąpienia co najmniej jednej z okoliczności określonych w art. 455 ustawy – Prawo zamówień publicznych.
4. Warunkiem wprowadzenia zmiany do umowy jest złożenie pisemnego wniosku wraz z uzasadnieniem.
5. Zmiany umowy są dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
6. W razie wątpliwości, przyjmuje się, że nie stanowią zmiany umowy następujące zmiany: danych związanych z obsługą administracyjno-organizacyjną umowy, danych teleadresowych, danych rejestrowych, będące następstwem sukcesji uniwersalnej po jednej ze stron umowy.

**§ 9.**
**Postanowienia końcowe**

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy *Kodeksu Cywilnego, ustawy z 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U.2025.733 )* oraz inne obowiązujące przepisy porządkowe, obejmujące swym zakresem przedmiot niniejszej umowy.
2. Do rozstrzygania sporów wynikłych w związku z realizacją umowy właściwy jest Sąd miejsca wykonania umowy.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**Zleceniodawca:** **Zleceniobiorca:**