**zał. nr 4 do SWZ**

**UMOWA**

**NA ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI**

zawarta w dniu …………………. w Olkuszu pomiędzy Gminą Olkusz, Rynek 1, 32-300 Olkusz, NIP 6371998042 – Urząd Miasta i Gminy w Olkuszu, Rynek 1, 32-300 Olkusz,

zwanym dalej „ZAMAWIAJĄCYM”

reprezentowaną przez:

…………………………………………………………………..,

a

…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………….

reprezentowanym przez:

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………….

zwanym dalej WYKONAWCĄ

wybranym po przeprowadzeniu postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na podstawie ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 z późn. zm.), o następującej treści :

**§ 1**

1. ZAMAWIAJĄCY zleca a WYKONAWCA zobowiązuje się wykonać usługę polegającą na wykonywaniu czynności zarządzania nieruchomościami będących własnością Gminy Olkusz, zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia i warunkami umowy zawartymi w Specyfikacji Warunków Zamówienia:

**Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Olkusz (Dom Przedpogrzebowy, grunty przynależne – Dom Przedpogrzebowy)**

domem przedpogrzebowym o łącznej powierzchni użytkowej 231,00 m² oraz terenami przynależnymi o powierzchni 4.218,00 m2 (wykaz powierzchni użytkowej oraz powierzchni przynależnych określa **załącznik nr 1** do umowy).

1. Zarządzanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1, odbywać się będzie w oparciu o  ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz ustawę z 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, ustawę z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, ustawę z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych, rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 23 marca 2011 r. w sprawie sposobu przechowywania zwłok i szczątków oraz Uchwałę Rady Miejskiej w Olkuszu w sprawie: uchwalenia stawek opłat za korzystanie z Domu Przedpogrzebowego w Olkuszu oraz ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
2. Przekazanie nieruchomości, o których mowa w ust. 1, odbywać się będzie na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego **załącznik nr 2** niniejszej umowy.

**§ 2**

WYKONAWCA oświadcza, że posiada odpowiednie środki finansowe, narzędzia oraz wykwalifikowaną kadrę pracowników posiadających niezbędne uprawnienia i wiedzę umożliwiającą wykonanie przedmiotu umowy.

**§ 3**

1. Do obowiązków WYKONAWCY w zakresie zarządzania nieruchomościami, o których mowa w **§1 ust.1** należy w szczególności:
2. bieżące utrzymanie w należytym stanie technicznym, estetycznym, porządkowo- sanitarnym nieruchomości objętej niniejszą umową zgodnie z obowiązującymi przepisami
3. udostępnienie Domu Przedpogrzebowego od poniedziałku do piątku w godzinach od 7:30 do ……. oraz w razie konieczności po tych godzinach w przypadku zamówionej uroczystości pogrzebowej.
4. pełnienie telefonicznych dyżurów od poniedziałku do piątku w godzinach od ……… do 7.30 oraz całodobowych w dni wolne od pracy, wraz z umożliwieniem całodobowego korzystania z Domu Przedpogrzebowego (przyjmowanie oraz wydawanie zwłok)
5. obsługa ceremonii pogrzebowych
6. naliczanie i pobieranie wszelkich opłat za usługi świadczone w Domu Przedpogrzebowym, prowadzenie ewidencji wpłat i windykacji w przypadku opóźnienia w opłatach
7. naliczanie i pobieranie odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie należności i innych kosztów
8. zawieranie w imieniu ZAMAWIAJĄCEGO pisemnych umów dotyczących: dostarczania wody i odprowadzania ścieków, dostarczania energii elektrycznej, usług telekomunikacyjnych (telefon, internet), odbiór odpadów od zarządzanej nieruchomości, sprawdzanie merytoryczne i formalno-rachunkowe otrzymywanych dokumentów księgowych, przy czym WYKONAWCA jest zobowiązany do natychmiastowego przedłożenia ich kopii do siedziby ZAMAWIAJĄCEGO
9. prowadzenie bieżącej analizy kosztów utrzymania budynku
10. współdziałanie z ZAMAWIAJĄCYM oraz przekazywanie mu informacji niezbędnych do działania w celu wykonania zadań przekraczających kompetencje Wykonawcy,
11. przechowywanie i archiwizowanie źródłowych dokumentów finansowo-księgowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami
12. przeprowadzanie przeglądów technicznych w myśl art. 62 ustawy Prawo budowlane
13. prowadzenie książek obiektu budowlanego – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami
14. sporządzenie w oparciu o kontrolę stanu technicznego obiektu zestawienia potrzeb rzeczowo-finansowych w zakresie remontów i inwestycji, i przedłożenie go ZAMAWIAJĄCEMU w terminie do dnia 15 sierpnia roku kalendarzowego, w którym zawarto niniejszą umową i na koniec tego roku
15. dostarczanie wszelkich danych potrzebnych ZAMAWIAJĄCEMU do sporządzenia obligatoryjnych sprawozdań nałożonych ustawowo na ZAMAWIAJĄCEGO
16. prowadzenie obsługi prawnej w zakresie zadań określonych niniejszą umową
17. reprezentowanie ZAMAWIAJĄCEGO przed sądami powszechnymi, urzędami i innymi organami we wszystkich sprawach wynikających w trakcie prowadzenia działalności zarządzania nieruchomościami na rzecz i w imieniu ZAMAWIAJĄCEGO; w przypadku braku wpłat za usługi komunalne świadczone w Domu Przedpogrzebowym WYKONAWCA wystąpi do sądu z powództwem o zapłatę, jeśli opóźnienie przekroczy 14 dni od terminu zapłaty
18. wykonywanie w imieniu ZAMAWIAJĄCEGO obowiązków właściciela nieruchomości w zakresie obowiązków wynikających z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

2. Szczegółowy zakres czynności dla zadań wymienionych w ust. 1 określają **załączniki nr 3 i 4**.

1. WYKONAWCA przedłoży ZAMAWIAJĄCEMU nową polisę ubezpieczeniową OC w terminie na 5 dni przed końcem okresu obowiązywania poprzedniej polisy, pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
2. WYKONAWCA będzie przygotowywał zestawienia toczących się postępowań sądowych i egzekucyjnych oraz przekazywał te zestawienia ZAMAWIAJĄCEMU raz na miesiąc do 10-go dnia miesiąca następującego po zakończeniu danego miesiąca.

§ 4

1. WYKONAWCA zobowiązany jest wykonywać czynności określone w §3 z należytą starannością i rzetelnością w oparciu o obowiązujące przepisy prawa a także chronić interes ZAMAWIAJĄCEGO w trakcie realizacji powierzonych zadań i czynności oraz zobowiązuje się do racjonalnego gospodarowania środkami finansowymi
2. WYKONAWCA upoważniony jest do wykonywania zadań i czynności wykraczających poza przedmiot umowy określony w §3 po uprzednim uzgodnieniu i zaakceptowaniu, zakresu rzeczowego i finansowego z ZAMAWIAJĄCYM, a w szczególności WYKONAWCA, działając na rzecz ZAMAWIAJĄCEGO upoważniony jest do:
3. samodzielnego typowania i realizowania zadań remontowych w budynku oraz terenach objętych niniejszą umową, a w szczególności usuwać przyczyny i skutki awarii w budynku,
4. zawarcia w imieniu własnym umowy z podmiotem gospodarczym realizującym w ramach działalności zadania wynikające z ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o udostępnienie informacji gospodarczych, celem prowadzenia prawidłowej polityki w zakresie windykacji należności stanowiących wierzytelność Gminy Olkusz.
5. Wartość robót WYKONAWCA określi na podstawie kosztorysu inwestorskiego stosując stawkę roboczogodziny nie większą niż średnie stawki dla określonych branż w Sekocenbudzie za poprzedni kwartał oraz w oparciu o średnie ceny rynkowe materiałów budowlanych.
6. Zlecanie i wykonywanie zadań, o których mowa w ust. 2 ma odbywać się zgodnie z ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych
7. Koszty wynikające z tytułu wykonania zadań, o których mowa w ust. 2, w oparciu o ust. 3 będą ponoszone przez ZAMAWIAJĄCEGO
8. ZAMAWIAJĄCY nie będzie pokrywał kosztów o których mowa w ust. 2, ust. 3 i ust. 5 bez wcześniejszego uzyskania zgody na ich wykonanie oraz jeśli zostały zlecone z naruszeniem ustawy Prawo zamówień publicznych
9. ZAMAWIAJĄCY zastrzega sobie prawo uczestniczenia w negocjacjach zmierzających do zawarcia stosownych umów w zakresie zadań, o których mowa w ust.2
10. Dopuszcza się możliwość usuwania skutków awarii, których koszt jednorazowej usługi nie przekracza 500,00 zł., bez akceptacji ZAMAWIAJĄCEGO
11. Rozliczanie kosztów o których mowa w ust. 5 nastąpi na podstawie faktycznie wykonanych robót i usług oraz bezusterkowego protokołu odbioru. Odbioru może dokonać wyłącznie osoba posiadająca stosowne uprawnienia i kwalifikacje zawodowe.

Protokół odbioru wraz z fakturą stanowić będzie podstawę do zwrotu środków finansowych.

§ 5

1. WYKONAWCA działając w imieniu ZAMAWIAJĄCEGO jest zobowiązany do niezwłocznego podejmowania na bieżąco wszelkich działań windykacyjnych, w tym postępowań sądowych i egzekucyjnych zadłużenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Przygotowanie dokumentów, w tym deklaracji i informacji podatkowych niezbędnych do rozliczenia podatku dochodowego od osób fizycznych dla osób, którym umorzono należności.

§ 6

1. WYKONAWCA w ramach otrzymywanego wynagrodzenia jest zobowiązany w terminie do 10 dni licząc od dnia zawarcia umowy, do utworzenia rachunku bankowego służącego wyłącznie do rozliczeń z ZAMAWIAJĄCYM, na którym znajdować się będą wyłącznie dochody należne ZAMAWIAJĄCEMU – wpływy z usług komunalnych świadczonych w domu przedpogrzebowym.
2. Opłaty wpłacone do kasy WYKONAWCY z tytułu opłat za usługi komunalne, będą przekazywane przez WYKONAWCĘ na bieżąco nie później niż następnego dnia po dniu wpłaty, na odrębny rachunek bankowy WYKONAWCY, o którym mowa w ust.1.
3. WYKONAWCA:
4. przekaże na rachunek bankowy ZAMAWIAJĄCEGO nr 68 1240 4748 1111 0000 4868 5216 dochody, o których mowa w §6 według stanu środków określonych na:

- 10 dzień miesiąca – w terminie do 13 dnia danego miesiąca;

- 20 dzień miesiąca – w terminie do 23 dnia danego miesiąca,

- na ostatni dzień miesiąca - niezwłocznie

1. przekaże ZAMAWIAJĄCEMU informację o wysokości salda rachunku, o którym mowa w ust. 1 na dzień pierwszy i ostatni danego miesiąca kalendarzowego
2. przekaże ZAMAWIAJĄCEMU historię operacji bankowych rachunku, o którym mowa w ust.1 za dany miesiąc kalendarzowy.

§7

1. Płatność za dokonane w ramach realizacji niniejszej umowy wydatki dokonane przy użyciu rachunków bankowych WYKONAWCA dokonywać będzie z zastosowaniem obligatoryjnego mechanizmu podzielonej płatności (Split Payment).
2. WYKONAWCA sporządzać będzie i dostarczać do siedziby ZAMAWIAJĄCEGO co najmniej 10 dni przed terminem płatności, sprawdzone przez siebie pod względem merytorycznym i formalno-rachunkowym dowody księgowe spełniające wymagania art. 21 ust.1 ustawy o rachunkowości tzw. zlecenie płatnicze.
3. Załącznikiem do zlecenia płatniczego będzie zestawienie wszystkich dokumentów stanowiących dla WYKONAWCY dowody zakupu wraz z dowodami ich zapłaty, np. faktury wystawione przez podmioty zewnętrzne. Dane ujęte w zestawieniu powinny zawierać m.in. następujące dane: datę, numer dokumentu, dane kontrahenta, kwotę, a jeżeli dowodem zakupu jest faktura vat również wartość netto i kwotę podatku VAT w rozbiciu na stawki.
4. Dowody księgowe tzw. zlecenia płatnicze, o których mowa w ust. 2 traktowane będą przez ZAMAWIAJĄCEGO jak dowody księgowe do zaksięgowania w księgach ZAMAWIAJĄCEGO.
5. Dowody księgowe powinny być opisane w zakresie podatku naliczonego w sposób umożliwiający sprawdzenie czy nabywane towary i usługi mają związek z czynnościami opodatkowanymi.
6. Termin płatności zobowiązań, wyznaczony przez WYKONAWCĘ podmiotom zewnętrznym, nie może być krótszy niż 14 dni roboczych.

§ 8

* 1. WYKONAWCA zobowiązany jest do ustalania stanu zobowiązań i należności zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i w terminach w nich wskazanych.
  2. WYKONAWCA zobowiązany jest do składania zestawień niezbędnych ZAMAWIAJĄCEMU, na jego żądanie w terminie ustalonym z ZAMAWIAJĄCYM.
  3. WYKONAWCA zobowiązany jest do przedkładania ZAMAWIAJĄCEMU materiałów i informacji niezbędnych do sporządzenia sprawozdań i opracowań, dotyczących nieruchomości w terminach uzgodnionych z ZAMAWIAJĄCYM
  4. WYKONAWCA zobowiązany jest do przygotowania i dostarczenia ZAMAWIAJĄCEMU zestawień niezbędnych do sporządzenia deklaracji podatku od nieruchomości, zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych, a także zgodnie z aktualną Uchwałą Rady Miejskiej w Olkuszu w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości, zwolnień od tego podatku oraz wzorów deklaracji podatkowych uchwalonych na dany rok podatkowy, na drukach wskazanych przez ZAMAWIAJĄCEGO.
  5. Za prawidłowość dokumentów źródłowych, jak również dokonywanych rozliczeń podatku od nieruchomości odpowiada WYKONAWCA.
  6. WYKONAWCA sporządza:
     1. ewidencję zawierającą dane wskazane w art. 109 ust. 3 ustawy o podatku od towarów i usług,
     2. cząstkowe oświadczenia do rozliczenia podatku należnego i naliczonego – na podstawie danych wynikających z prowadzonych ewidencji w terminie do 8 dnia miesiąca następującego po miesiącu, którego dotyczą operacje gospodarcze; oświadczenie to zostaje podpisane przez osobę upoważnioną,
     3. dokumenty, wymienione w punktach a – b, winny być dostarczone do siedziby ZAMAWIAJĄCEGO w formie papierowej oraz w formie elektronicznej w arkuszu kalkulacyjnym otwieranym w jednym z programów: microsoftexcel, libreoffice, open office, zablokowanym do edycji, z możliwością filtrowania danych. Plik elektroniczny winien być opatrzony bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy kwalifikowanego certyfikatu w myśl ustawy o podpisie elektronicznym. Plik może być przesłany poprzez pocztę elektroniczną Urzędu, dostarczony na nośniku lub przekazany za pośrednictwem platformy ePUAP. W przypadku przesłania wersji elektronicznej poprzez elektroniczną skrzynkę podawczą Urzędu Miasta i Gminy w Olkuszu na platformie ePUAP na adres: /il751m3lrx/skrytka, dokument winien być podpisany co najmniej za pomocą aktualnego profilu zaufanego. W przypadku przesyłania korespondencji za pomocą ePUAP, załączony plik nie może być większych niż 500 mb, jeżeli jest dołączony do formularza Pisma Ogólnego Do Podmiotu Publicznego, dla pozostałych formularzy – nie może być większy niż 3,5 mb.
     4. WYKONAWCA zobowiązany jest do przekazywania do siedziby ZAMAWIAJĄCEGO danych (których dotyczy ewidencja wskazana w art. 109 ust. 3 ustawy o podatku od towarów i usług) w postaci elektronicznej odpowiadającej strukturze logicznej, o której mowa w art. 193 a § 2 ordynacji podatkowej (jednolity plik kontrolny) za okresy miesięczne w terminie do 8 dnia miesiąca następującego po każdym kolejnym miesiącu wskazując miesiąc, którego dane dotyczą.
  7. Za terminowe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym ujęcie danych w sporządzonych rejestrach i przygotowanie deklaracji cząstkowej w oparciu o dane za poszczególne miesiące podatkowe odpowiada WYKONAWCA. Nie dopełnienie wymogów może skutkować odpowiedzialnością karno-skarbową.
  8. Dokumenty, wymienione w ust. 6 sporządzone przez WYKONAWCE zostaną przekazane do Wydziału Rachunkowości ZAMAWIAJĄCEGO (w formie elektronicznej) wyznaczonego do rozliczeń podatku od towarów i usług Gminy Olkusz, do 8 dnia miesiąca za miesiąc poprzedni.
  9. Dane wykazane w rejestrach sprzedaży i zakupu VAT powinny być zgodne z danymi wynikającymi z ewidencji księgowej.
  10. W przypadku zwłoki w dostarczeniu dokumentów, o których mowa w § 8 ust. 6 ZAMAWIAJĄCY naliczy WYKONAWCY kary umowne, zgodnie z § 14 ust. 2 umowy.
  11. Za prawidłowość dokumentów źródłowych, stanowiących podstawę dla rozliczeń ZAMAWIAJĄCEGO, dotyczących sprzedaży usług na podstawie niniejszej umowy, dokonanych w trybie i na zasadach określonych w ustawie o podatku od towarów i usług odpowiada WYKONAWCA.
  12. Dokumenty źródłowe, stanowiące podstawę do wyliczenia podatku należnego VAT pozostają u WYKONAWCY. WYKONAWCA zobowiązany jest do starannego przechowywania i archiwizowania dokumentów źródłowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Na polecenie organów kontrolnych WYKONAWCA zobowiązany jest przedstawić je do wglądu bądź wydać ZAMAWIAJĄCEMU i Urzędowi Skarbowemu oraz udzielić wszelkich wyjaśnień.
  13. ZAMAWIAJĄCY ma prawo obciążyć WYKONAWCĘ kosztami nałożonych kar na ZAMAWIAJĄCEGO za nieprawidłowe wypełnienie deklaracji podatkowych, jeśli nieprawidłowość wynikała z dokumentów źródłowych dostarczonych przez WYKONAWCĘ i rejestrów prowadzonych w imieniu ZAMAWIAJĄCEGO.
  14. WYKONAWCA zobowiązany jest do ustalania stanu zobowiązań i należności zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 9 stycznia 2018 roku w sprawie sprawozdawczości budżetowej i w terminach w nim wskazanych.
  15. WYKONAWCA zobowiązany jest do przekazywania informacji o stanie należności wynikających z umowy (w tym ewentualnych zadłużeń) – w okresach miesięcznych do 6 dnia każdego miesiąca następującego po miesiącu rozliczeniowym – dotyczących poszczególnych tytułów dla osiąganych dochodów, w rozbiciu na wartości netto, brutto i VAT wg stawki.

§ 9

1. ZAMAWIAJĄCY upoważnia WYKONAWCĘ do wystawiania w imieniu ZAMAWIAJĄCEGO faktur VAT za sprzedaż usług komunalnych świadczonych w Domu Przedpogrzebowym oraz opłat niezależnych od właściciela.

Faktury sprzedaży powinny zawierać następujące dane identyfikacyjne:

SPRZEDAWCA: Gmina Olkusz Rynek 1 32-300 Olkusz NIP 637 19 98 042

WYSTAWCA: (nazwa jednostki, adres)

Dopuszcza się wpisywanie następujących danych:

SPRZEDAWCA: Gmina Olkusz – nazwa jednostki

Rynek 1 32-300 Olkusz NIP 637 19 98 042

1. Faktury sprzedaży winny zawierać wszystkie elementy określone w art. 106e ustawy o VAT.

§ 10

1. Za wykonywanie czynności związanych z zarządzaniem nieruchomościami, tj. prowadzenie spraw związanych z realizacją zadań określonych w umowie WYKONAWCA otrzymywać będzie **miesięczne ryczałtowe wynagrodzenie** obliczone jako **iloczyn powierzchni użytkowej nieruchomości** /**m2/** obowiązującej na dzień wystawienia faktury i **ceny jednostkowej wykonania usługi** za **1 m 2/zł./m-c**, określonej w ofercie WYKONAWCY - załącznik 1a do umowy

Cena jednostkowa wynosić będzie dla zadań określonych:

1) w §1 ust.1 – **dom przedpogrzebowy – ………. zł./m2/m-c + VAT**

w tym :

* 1. wynagrodzenie zarządcy wraz z całodobowym dyżurem telefonicznym

- ….. zł/m2/m-c**+** VAT

* 1. na drobne naprawy i bieżącą konserwację wraz z całodobowym pogotowiem technicznym - …… zł/m2/m-c**+** VAT
  2. wydatki na utrzymanie porządku i czystości - ……. zł/m2/m-c**+** VAT

2) w §1 ust.1. – za utrzymanie w należytym stanie **gruntów przynależnych do nieruchomości – ……..zł/m2/m-c +** VAT

1. Wynagrodzenie o którym mowa w ust. 1 wraz z należnym podatkiem VAT będzie płatne przy zastosowaniu mechanizmu podzielonej płatności w terminie 30 dni od daty poprawnie wystawionej faktury, przy czym dokument ten należy niezwłocznie dostarczyć do Urzędu Miasta i Gminy w Olkuszu.
2. Należność za przedmiot zamówienia ZAMAWIAJĄCY ureguluje przelewem na rachunek bankowy WYKONAWCY : **…………………………………………………………………….**
3. WYKONAWCA jest zobowiązany do wystawienia faktur o których mowa w ust. 2 na ostatni dzień każdego miesiąca
4. Oprócz kosztów o których mowa w §4, ZAMAWIAJĄCY jest zobowiązany zrefundować koszty postępowań sądowych i komorniczych
5. Łączne wynagrodzenie WYKONAWCY, o którym mowa w ust. 1 nie przekroczy kwoty ………… zł brutto i płatne będzie ze środków budżetu Gminy

a) zgodnie z zapisem ust. 1 pkt 1 lit. a - dz. 700 rozdz. 70005 §4400 i nie przekroczy łącznie kwoty brutto :

**w 2025 r. – ……….. zł., w 2026 r. – ……….. zł.,**

b) zgodnie z zapisem ust.1 pkt 1 lit. b - dz. 700 rozdz. 70005 §4270 i nie przekroczy łącznie kwoty brutto :

**w 2025 r. – ……….. zł., w 2026 r. – ………. zł,**

c) zgodnie z zapisem ust. 1 pkt 1 lit. c, ust.1 pkt 2 - dz. 700 rozdz. 70005 §4300 i nie przekroczy łącznie kwoty brutto :

**w 2025 r. – ………. zł., w 2026 r. – ………. zł.**

7. Faktury do dnia 31.01.2026 r. należy wystawiać w następujący sposób:

Nabywca: Gmina Olkusz, Rynek 1, 32-300 Olkusz NIP 6371998042.

Odbiorca: Urząd Miasta i Gminy w Olkuszu, Rynek 1, 32-300 Olkusz.

**8.** Wobec obowiązkowego mechanizmu podzielonej płatności, strony ustalają, iż zapłata części wynagrodzenia (VAT) na rachunek VAT powoduje wygaśnięcie długu po stronie ZAMAWIĄCEGO.

**9.** Od dnia 1.02.2026 r. dla wszystkich czynnych podatników VAT, z wyłączeniem stosujących zwolnienia podmiotowe oraz wykonujących czynności wyłącznie zwolnione przedmiotowo z VAT:

„Gmina Olkusz 32-300 Olkusz Rynek 1 NIP 6371998042,

(Wykonawca zobowiązany jest do wskazania danych nabywcy) z uzupełnieniem następujących danych:

Urząd Miasta i Gminy w Olkuszu 32-300 Olkusz Rynek 1 NIP 6370110882

(jednocześnie Wykonawca zobowiązany jest do zamieszczenia danych odbiorcy),”

Faktury wystawiane od 01.02.2026 r. dla wszystkich czynnych podatników VAT w sposób opisany jak powyżej winny być przesyłane Zamawiającemu za pośrednictwem Krajowego Systemu eFaktur.

W przypadku odsunięcia w czasie wprowadzenia obowiązku stosowania KSEF, stosuje się zasady określone w § 10 ust 7 do dnia poprzedzającego wprowadzenie obowiązku stosowania KSEF.

§ 11

Wszystkie operacje gospodarcze, wymienione w nin. umowie powinny być udokumentowane odpowiednimi dokumentami księgowymi, wystawianymi przez WYKONAWCĘ, spełniającymi wymagania określone w art. 20 – 22 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości oraz Rozdziale XI Dokumentacja Rozdział 1 Faktury ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.

§ 12

1. Niedopuszczalne jest dokonywanie przez WYKONAWCĘ czynności prawnych oraz faktycznych rozporządzających bądź zmierzających do rozporządzenia powierzonymi zasobami.
2. WYKONAWCA zobowiązuje się do czynienia w powierzonym mieniu wszelkich zmian, uzupełnień i przeróbek tylko za zgodą ZAMAWIAJĄCEGO.

§ 13

1. ZAMAWIAJĄCY zastrzega sobie prawo bieżącego kontrolowania prawidłowości realizacji zadań wynikających z umowy.
2. WYKONAWCA zobowiązany jest niezwłocznie przekazywać wszelkie posiadane dane i dokumenty, o które zwraca się ZAMAWIAJĄCY, w szczególności dane o budynku, (również w formie elektronicznej), w tym rozliczenia finansowe budynku.
3. ZAMAWIAJĄCY zobowiązuje WYKONAWCĘ do udostępniania dokumentacji prowadzonej w ramach niniejszej umowy w zakresie domu przedpogrzebowego - Wydział Geodezji i Gospodarki Mieniem Urzędu Miasta i Gminy w Olkuszu, w zakresie opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi – Wydział Ochrony Środowiska i Gospodarki Odpadami Komunalnymi Urzędu Miasta i Gminy w Olkuszu, a w zakresie podatku od towarów i usług VAT – Wydział Rachunkowości Urzędu Miasta i Gminy w Olkuszu.

§ 14

1. W przypadku braków, pomimo pisemnego wezwania w sprawie uchybień, WYKONAWCY w realizacji niniejszej umowy lub nie wykonania poszczególnych obowiązków na nieruchomości, wymienionej w załączniku nr 1, wynikających z zakresu niniejszej umowy (z wyjątkiem obowiązków, do których stosuje się kary umowne, o których mowa ust. 2 i ust. 3), WYKONAWCA zapłaci ZAMAWIAJĄCEMU karę umowną w wysokości 20% łącznego ryczałtowego wynagrodzenia brutto określonego w §10 ust. 6 umowy, co do której ZAMAWIAJĄCY stwierdzi nie wykonanie lub uchybienie w wykonaniu obowiązków przez WYKONAWCĘ .
2. Z tytułu przekroczenia przez WYKONAWCĘ terminów określonych w §3 ust. 3, §6 ust. 3 i §8 ust. 8 i ust. 15 niniejszej umowy, ZAMAWIAJĄCY ma prawo nałożyć karę umowną w wysokości 2% jednomiesięcznego wynagrodzenia ryczałtowego brutto, wyliczonego na podstawie §10 ust. 1 niniejszej umowy, za każdy dzień zwłoki, z zastrzeżeniem ust. 5 umowy.
3. Z tytułu przekroczenia przez WYKONAWCĘ terminu określonego w §17 ust. 1, a dotyczącego protokolarnego przekazania nieruchomości oraz całości dokumentacji dotyczącej nieruchomości, ZAMAWIAJĄCY ma prawo naliczyć WYKONAWCY karę umowną w wysokości 2% jednomiesięcznego wynagrodzenia ryczałtowego brutto, wyliczonego na podstawie §10 ust.1 niniejszej umowy, za każdy dzień zwłoki.
4. WYKONAWCA zapłaci ZAMAWIAJĄCEMU karę umowną w wysokości 20% łącznego ryczałtowego wynagrodzenia brutto, określonego w §10 ust. 6 umowy, z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie WYKONAWCY.
5. Łączna wartość kar umownych nie przekroczy 30% łącznego wynagrodzenia brutto, określonego w §10 ust. 6 umowy.
6. ZAMAWIAJĄCY potrąci kary umowne z wynagrodzenia WYKONAWCY, a WYKONAWCA oświadcza, iż wyraża zgodę na dokonanie potrąceń.
7. ZAMAWIAJĄCY może dochodzić odszkodowania przewyższającego kary umowne.
8. ZAMAWIAJĄCY zapłaci WYKONAWCY karę umowną w wysokości 20% łącznego ryczałtowego wynagrodzenia brutto, określonego w §10 ust. 6 umowy, z tytułu odstąpienia od umowy przez WYKONAWCĘ z winy ZAMAWIAJĄCEGO.

§ 15

1. Umowę zawiera się na czas oznaczony, tj. przez okres max 12 miesięcy od dnia 01.01.2025 r. (w przypadku zawarcia umowy przed 01.01.2025 r.) albo do daty zawarcia umowy (w przypadku zawarcia umowy po 01.01.2025 r.) do dnia 31.12.2025 r.
2. W przypadku rażącego naruszenia przez WYKONAWCĘ praw ZAMAWIAJĄCEGO wynikających z aktów normatywnych lub postanowień niniejszej umowy ZAMAWIAJĄCY może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym lub z dniem przez siebie określonym.
3. ZAMAWIAJĄCY zastrzega sobie prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o wystąpieniu okoliczności, o których mowa w art. 456 ustawy Prawo zamówień publicznych.
4. ZAMAWIAJĄCEMU przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadku postawienia WYKONAWCY w stan likwidacji albo w przypadku zajęcia w toku postępowania egzekucyjnego praw majątkowych WYKONAWCY lub ich części, w terminie 14 dni licząc od dnia powzięcia informacji o przesłance do odstąpienia.

§ 16

Osobami bezpośrednio odpowiedzialnymi za realizację przedmiotu umowy ze strony ZAMAWIAJĄCEGO są:

1. w zakresie domu przedpogrzebowego – Pani Celina Kocjan, Pani Magdalena Szlachta (Wydział Geodezji i Gospodarki Mieniem Urzędu Miasta i Gminy w Olkuszu
2. w zakresie opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi – Naczelnik Wydziału Ochrony Środowiska i Gospodarki Odpadami Komunalnymi
3. w zakresie agregacji danych zawartych w udostępnionych plikach JPK - Naczelnik Wydziału Rachunkowości Główny Księgowy

a ze strony WYKONAWCY są :

………………………… – Zarządca

Pan/Pani……………….. - uprawnienia budowlane

§ 17

1. Do dnia wygaśnięcia umowy, a w przypadku natychmiastowego rozwiązania umowy w trybie określonym w §15 ust. 2 lub odstąpienia od umowy w trybie określonym w §15 ust. 3 - 4 WYKONAWCA zobowiązany jest do protokolarnego przekazania ZAMAWIAJĄCEMU - w terminie do 30 dni licząc od daty rozwiązania lub wygaśnięcia umowy - zasobów oraz całości dokumentacji ich dotyczącej, w tym pełnych oryginalnych akt sądowych i egzekucyjnych.

2. Dokumentacja wymieniona w ust. 1 obejmuje w szczególności:

1. komputerową bazę danych obejmującą w szczególności ewidencję księgową przychodów i kosztów dla budynku w formie elektronicznej,

b) teczkę budynku zawierającą w szczególności:

* decyzję o przejęciu budynku w zarząd,
* protokół zdawczo-odbiorczy,
* kartę inwentaryzacyjną,
* książkę obiektu budowlanego,
* posiadaną dokumentację techniczną i ekspertyzy,
* bieżącą korespondencję,

c) komputerową bazę danych o budynku obejmującą w szczególności ewidencję opłat niezależnych od właściciela oraz innych związanych z użytkowaniem budynku za okres dwóch lat w formie elektronicznej

d) dowody źródłowe dotyczące sporządzania deklaracji VAT

e) oryginały akt sądowych i egzekucyjnych.

3. Wymieniona w ust. 2 dokumentacja stanowi własność ZAMAWIAJĄCEGO.

4. Ostateczne rozliczenie z tytułu wykonywania niniejszej umowy Strony ustalają do 30 dni po przekazaniu nieruchomości, objętych niniejszą umową, protokołem zdawczo - odbiorczym.

§ 18

1. Wszelkie zmiany do niniejszej umowy mogą być wprowadzone jedynie w formie pisemnej pod rygorem nieważności, przy uwzględnieniu postanowień ustawy Prawo zamówień publicznych.

2. Umowa może ulec zmianie w zakresie:

a) przedmiotu zamówienia – zmniejszenia wielkości zarządzanych powierzchni wraz z proporcjonalnym obniżeniem wynagrodzenia WYKONAWCY,

b) zmiany osób wymienionych w § 16 niniejszej umowy wówczas, gdy zaszły okoliczności, których WYKONAWCA nie mógł przewidzieć na etapie przygotowania oferty np. rozwiązanie stosunku pracy z osobą wyznaczoną na pełnienie określonej funkcji, rozwiązanie umowy cywilno-prawnej z pracownikiem, utrata uprawnień zawodowych.

3. W przypadku zmniejszenia zasobów, od dnia zmiany umowy WYKONAWCY nie przysługuje roszczenie finansowe oraz odszkodowanie z tytułu w/w ograniczenia.

4. W przypadku zmniejszenia zakresu rzeczowego umowy, zmniejszeniu ulegnie -proporcjonalnie do zakresu rzeczowego – wynagrodzenie WYKONAWCY.

§ 19

1. Zamawiający wymaga zatrudnienia przez Wykonawcę lub Podwykonawcę na podstawie umowy o pracę osób do prowadzenia biur obsługi najemców. W tym zakresie Wykonawca – w dniu zawarcia umowy – przedłoży Zamawiającemu Oświadczenie dotyczące liczby osób zatrudnionych lub które zostaną zatrudnione na umowę o pracę do wykonywania czynności wymienionych powyżej, w zakresie realizacji przedmiotu zamówienia. Wzór oświadczenia stanowi Załącznik nr 5 do umowy.
2. 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:

a) żądania oświadczeń i dokumentów w zakresie potwierdzenia spełniania ww. wymogów i dokonywania ich oceny,

b) żądania wyjaśnień w przypadku wątpliwości w zakresie potwierdzenia spełniania ww. wymogów,

c) przeprowadzania kontroli na miejscu wykonywania świadczenia.

3. W trakcie realizacji zamówienia na każde wezwanie Zamawiającego w terminie nie krótszym niż 7 dni kalendarzowych 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. Oświadczenie to 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, imion i nazwisk zatrudnionych pracowników, daty zawarcia umowy o pracę, rodzaju umowy o pracę, zakresu obowiązków pracownika 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 RODO (tj. w szczególności bez adresów, PESEL pracowników). Informacje takie jak: imię i nazwisko pracownika, data zawarcia umowy, rodzaj umowy o pracę oraz zakres obowiązków pracownika powinny być możliwe do zidentyfikowania;
    3. **zaświadczenie właściwego oddziału ZUS**, 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 ustawy PZP oraz RODO i ustawy o ochronie danych osobowych.

4. Niezłożenie przez WYKONAWCĘ w wyznaczonym przez ZAMAWIAJĄCEGO terminie żądanych przez ZAMAWIAJĄCEGO dowodów w celu potwierdzenia spełnienia przez WYKONAWCĘ wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę traktowane będzie jako niespełnienie przez WYKONAWCĘ wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w ust. 1 czynności. Z tytułu niespełnienia przez WYKONAWCĘ 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 500 zł za każdy przypadek nie przedłożenia stosownych dokumentów, zgodnie z ust. 3.

5. W przypadku uzasadnionych wątpliwości co do przestrzegania prawa pracy przez WYKONAWCĘ lub podwykonawcę, ZAMAWIAJĄCY może zwrócić się o przeprowadzenie kontroli przez Państwową Inspekcję Pracy.

6. Powyższy wymóg określony w ust. 1 dotyczy również podwykonawców wykonujących wskazane wyżej prace (art. 95.1 ustawy Pzp).

1. ZAMAWIAJĄCY ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym.

**§ 20**

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

2. Strony przewidują możliwość zmiany Umowy w przypadku zmiany powszechnie obowiązującego prawa w zakresie:

1. stawki podatku od towarów i usług,
2. 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,
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 ustawie o pracowniczych planach kapitałowych.

3. W przypadku gdy ceny materiałów lub inne koszty związane z realizacją Umowy ulegną zmianie o co najmniej 10 % w stosunku do tych cen i kosztów z oferty WYKONAWCY w odniesieniu do odpowiedniego komunikatu Prezesa GUS o wskaźniku cen i usług, wynagrodzenie należne Wykonawcy ulegnie odpowiedniej zmianie (zwiększeniu lub zmniejszeniu).

4. Waloryzacja wynagrodzenia może nastąpić po upływie 7 miesięcy realizacji Umowy. Waloryzacja nie działa wstecz, co oznacza, że nie znajduje ona zastosowania w stosunku do wypłaconego już wynagrodzenia przed datą pierwszej waloryzacji.

5. Maksymalna wysokość zmiany wynagrodzenia należnego Wykonawcy w związku z waloryzacją wynagrodzenia nie może przekroczyć 10 % wartości wynagrodzenia za wykonanie Umowy, o którym mowa w § 10 ust. 6 niniejszej Umowy.

6. Strona, która wnosi o waloryzację wynagrodzenia umownego zobowiązana jest do przedstawienia szczegółowego uzasadnienia, wskazującego:

1. jakie ceny i koszty związane z realizacją Umowy wzrosły w stosunku do cen i kosztów z daty złożenia oferty wraz z odniesieniem się do odpowiednich komunikatów Prezesa GUS na temat wskaźników cen i usług
2. dlaczego ww. zmiana wpływa na koszt realizacji Umowy (np. wzrost cen niezakupionych jeszcze materiałów)
3. kwoty o jaką zmienił się koszt wykonania Umowy, w związku ze zmianą cen i kosztów związanych z realizacją Umowy wraz z uzasadnieniem.

§ 21

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Spory mogące wyniknąć pomiędzy stronami umowy rozstrzygane będą przez właściwe dla siedziby ZAMAWIAJĄCEGO sądy powszechne.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

Integralną część umowy stanowią załączniki : 1,1a,2,3,4,5.

ZAMAWIAJĄCY WYKONAWCA

…………………. …………………