

UMOWA O ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI Nr IGP.272.....2023

zawarta w dniu 2023 r. w Grodkowie

pomiędzy

Gminą Grodków, ul. Warszawska 29, 49-200 Grodków, NIP: 753 – 10 – 05 – 755, reprezentowaną przez:

Burmistrza Grodkowa - Marka Antoniewicza

przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy – Filomeny Zeman

zwaną dalej „**Zamawiającym**”,

a

....., NIP

z siedzibą w, zarejestrowanym

w pod numerem, prowadzonym, przez

reprezentowanym w niniejszej umowie przez:,

zwanym dalej „**Wykonawcą**”,

„**Zamawiający**” i „**Wykonawca**” zwani są łącznie "Stronami",

o następującej treści:

§ 1

Przedmiot umowy

1. Podstawą zawarcia niniejszej umowy jest wynik postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, przeprowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego, na podstawie ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1605), dalej zwanej „ustawą Pzp”, „Ustawą” lub „u.p.z.p”.
2. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania zadanie pn. „**Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Grodków i zarządzanie lokalami gminnymi we Wspólnotach Mieszkaniowych**”.
3. Przedmiotem umowy jest wykonywanie zadań w zakresie określonym w zał. Nr 5 do niniejszej umowy – Katalog zadań zarządzającego, ponadto:
 - 1) zarządzanie budynkami i lokalami oraz terenami przyległymi do nich, których wykaz zawiera załącznik Nr 1 do umowy - budynki z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiące w 100 % własność Gminy;
 - 2) zarządzanie lokalami, które stanowią własność Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych - wykaz lokali zawiera załącznik Nr 2 do umowy;
 - 3) zarządzanie pomieszczeniami dodatkowymi jak komórki i garaże nie będącymi pomieszczeniami przynależnymi do lokalu - wykaz pomieszczeń zawiera załącznik Nr 3 do umowy;
 - 4) utrzymanie czystości i porządku w budynkach wg wykazu stanowiącego załącznik Nr 4 do umowy.
4. Załączniki Nr 1, Nr 2, Nr 3, Nr 4, Nr 5, i Nr 6 są integralną częścią niniejszej umowy:
 - 1) Załącznik Nr 1 w dniu podpisania umowy zawierać będzie co najmniej:
 - a. adres nieruchomości,
 - b. powierzchnię nieruchomości,
 - c. powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych,
 - d. powierzchnię użytkową lokali użytkowych,
 - e. ilość lokali mieszkalnych,
 - f. ilość lokali użytkowych.
 - 2) Załącznik Nr 2 w dniu podpisania umowy zawierać będzie co najmniej:
 - a. adres nieruchomości,
 - b. powierzchnię nieruchomości,
 - c. powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy we wspólnotach mieszkaniowych,
 - d. powierzchnię użytkową lokali użytkowych stanowiących własność Gminy we wspólnotach mieszkaniowych,

- e. ilość lokali mieszkalnych,
 - f. ilość lokali użytkowych,
 - g. udział Gminy w nieruchomości.
- 3) Załącznik Nr 3 w dniu podpisania umowy zawierać będzie co najmniej:
- a. numer ewidencyjny działki na której są położone komórki i garaże,
 - b. powierzchnię pomieszczenia.
- 4) Załącznik Nr 4 w dniu podpisania umowy zawierać będzie co najmniej:
- a. adres nieruchomości,
 - b. powierzchnię pomieszczenia.
5. Strony ustalają, że każda zmiana ilościowa przedmiotu umowy wymaga zmiany udokumentowanej poprzez zmianę przez Wykonawcę załączników Nr 1, Nr 2, Nr 3 i Nr 4 do niniejszej umowy, dokonanej na podstawie otrzymanej pisemnej informacji od upoważnionego pracownika Urzędu Miejskiego w Grodkowie.
6. Wykazane w załącznikach Nr 1, Nr 2, Nr 3 i Nr 4 łączne ilości m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, pomieszczeń dodatkowych jak komórki i garaże nie będących pomieszczeniami przynależnymi do lokalu i części wspólnych nieruchomości stanowią podstawę do naliczania wynagrodzenia dla Wykonawcy, o którym mowa w § 10. Wynagrodzenie to ulega odpowiedniej zmianie (zmniejszenie lub zwiększenie) w przypadku zmiany ilościowej przedmiotu umowy, o której mowa w ust. 5 począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiła zmiana.
7. Zamawiający i wykonawca wybrany w postępowaniu o udzielenie zamówienia zobowiązani są współdziałać przy wykonaniu umowy w sprawie zamówienia publicznego, w celu należytej realizacji zamówienia.
8. Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia, ponoszą solidarną odpowiedzialność za wykonanie umowy.

§ 2

Termin wykonania

Wykonawca zobowiązany jest do wykonania przedmiotu umowy, o którym mowa w § 1 ust. 2 umowy, w terminie **od dnia 1 stycznia 2024 r. do dnia 31 grudnia 2025 r.**

§ 3

Obowiązki Wykonawcy

1. Czynności zarządzania, których szczegółowy wykaz zawiera załącznik Nr 5, Wykonawca zobowiązuje się wykonywać z należytą starannością oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725), z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru prowadzonej przez niego działalności.
2. Wykonawca zobowiązany jest stosować wszelkie instrukcje postępowania wydane na piśmie przez Zamawiającego .
3. Zamawiający zobowiązuje się do udzielenia Wykonawcy pełnomocnictw niezbędnych do wykonania umowy.
4. Wykonawca zobowiązany jest do utworzenia w Grodkowie placówki z Punktem Obsługi Klienta i Punktem Kasowym, który czynny będzie **dni w tygodniu** przez 8 godzin i utrzymania tego stanu przez cały okres trwania umowy.
5. Wykonawca nie może oddawać w dalsze zarządzanie powierzonego mienia i nie może dokonywać zmian i przeróbek, których mowa w załączniku nr 5, w powierzonym mieniu bez zgody Zamawiającego .
6. Wykonawca zobowiązany jest do wykonywania czynności będących przedmiotem umowy z należytą starannością, do czuwania nad prawidłową realizacją umów zawartych na potrzeby sprawowanego zarządu, a także do ochrony interesów Zamawiającego w toku realizacji niniejszej umowy.
7. Wykonawca jako trudniący się zawodowo zarządzaniem nieruchomościami ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe przy wykonywaniu niniejszej umowy.
8. Przez szkodę rozumie się zarówno poniesiony przez Zamawiającego uszczerbek majątkowy, jak i utracone przez Zamawiającego korzyści, które Zamawiający uzyskałby, gdyby Wykonawca wykonywał swoje obowiązki w sposób należyty.
9. Wykonawca zobowiązany jest dodatkowo do zwrotu Zamawiającemu kwot stanowiących równowartość grzywien, odsetek, odszkodowań i innych należności lub opłat należnych w postępowaniu administracyjnym, karnym, cywilnym i innym, nałożonych na Zamawiającego, a powstałych na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania zadań wynikających z niniejszej umowy.
10. Wszelkie umowy z osobami trzecimi winny mieć formę pisemną.

§ 4

Prowadzenie dokumentacji nieruchomości

1. Cała dokumentacja zasobu objętego przedmiotem umowy przekazana Wykonawcy stanowi własność Zamawiającego i na każde żądanie winna być niezwłocznie udostępniana tj. maksymalnie w ciągu 3 dni roboczych w formie papierowej, a wydruki z ewidencji księgowej maksymalnie w ciągu 24 godzin w formie elektronicznej (w dni robocze).
2. Dokumentacja w formie papierowej będzie dostarczana do siedziby Zamawiającego. Po wykorzystaniu dokumentacji, Wykonawca odbiera ją z siedziby Zamawiającego.
3. Wykonawca zobowiązany jest prowadzić dla każdego lokalu teczkę lokalu oraz akta windykacyjne.
4. Wszelka dokumentacja stworzona przez Wykonawcę lub na jego zlecenie, w okresie trwania umowy, dotycząca powierzonych nieruchomości, jak i użytkowników po rozwiązaniu umowy lub jej wygaśnięciu staje się własnością Zamawiającego .
5. W przypadku utraty przez Wykonawcę dokumentacji, o której mowa w ust. 1-4 ponosi on wszelkie koszty związane z jej odtworzeniem.

§ 5

Wystąpienie awarii

1. W przypadku wystąpienia awarii lub innych zdarzeń stwarzających zagrożenia życia lub powierzonego mienia, Wykonawca podejmie niezwłocznie niezbędne czynności mające na celu usunięcie awarii lub zabezpieczenie przed zagrożeniem.
2. Wykonawca do celów realizacji niniejszej umowy winien zapewnić co najmniej jeden numer telefonu czynny całą dobę w sytuacji alarmowej oraz poinformować o nim najemców poprzez stosowny zapis na naliczeniu czynszowym.
3. Wykonawca niezwłocznie powiadomi Zamawiającego o zaistniałej awarii lub zagrożeniu i w ciągu 7 dni przedstawi koszty związane z usunięciem awarii lub zagrożenia do akceptacji Zamawiającemu .
4. Zamawiający pokryje koszty usunięcia awarii lub zagrożenia, które wystąpiły nie z winy Wykonawcy. Podstawą pokrycia tych kosztów będzie faktura wystawiona w oparciu o sprawdzony, uzgodniony kosztorys (zakres robót) i potwierdzony odbiorem robót.

§ 6

Oplaty

1. Strony ustalają, że Wykonawca w ramach wykonywania czynności zarządzania będzie naliczał, pobierał i rozliczał, zgodnie z zawartymi umowami oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, opłaty niezależne od Gminy jako właściciela, w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, pobierane od najemców wszystkich lokali, o ile nie ma możliwości zawarcia umowy bezpośrednio przez najemcę. Dotyczy to w szczególności:
 - 1) opłat za dostawę zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenia nieczystości płynnych,
 - 2) opłat za dostawę energii cieplnej i elektrycznej,
 - 3) opłat za gaz.
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1 nie stanowią dochodów Gminy i podlegają rozliczeniu finansowemu przez Wykonawcę.

§ 7

Należności

Strony ustalają, że Wykonawca w ramach wykonywania czynności zarządzania będzie naliczał i pobierał, zgodnie z zawartymi umowami od najemców lokali mieszkalnych i użytkowych, należności z tytułu czynszu wraz z należnymi odsetkami, w przypadku nieterminowych wpłat.

§ 8

1. Wpływy z tytułu czynszu, o których mowa w § 7 stanowią dochód Gminy.
2. Środki uzyskane w danym miesiącu z tytułu czynszu Wykonawca zobowiązany jest przekazywać na konto Zamawiającego : **30 1020 3668 0000 5202 0015 7248**, dwukrotnie w miesiącu wg stanu środków na:
 - 1) 15 dzień miesiąca – w terminie do 22-go danego miesiąca,
 - 2) ostatni dzień miesiąca w terminie do 7-go dnia następnego miesiąca – w tym, że za miesiąc grudzień do 15 stycznia roku następnego.
3. Z uzyskanych środków z tytułu czynszu Wykonawca nie może dokonywać potrąceń.
4. Zamawiający przekaże na konto Wykonawcy nr kwotę stanowiącą sumę zaliczek na zarządzanie nieruchomościami wspólnymi oraz opłat niezależnych, o których mowa w § 6 ust. 1, w terminie 14 dni liczonych od dnia dostarczenia prawidłowo wystawionej faktury.
5. Wykonawca wpłaci w imieniu Zamawiającego na konta Wspólnot Mieszkaniowych powyższe zaliczki w wysokościach wynikających z podjętych uchwał przez te Wspólnoty.

6. Wykonawca zobowiązany jest do przekazywania Zamawiającemu w terminie do dnia 20-tego każdego miesiąca następujących informacji:
 - 1) wysokości uzyskanych przychodów z tytułu czynszu i opłat za miesiąc poprzedni,
 - 2) wysokości naliczenia z tytułu czynszu i opłat za miesiąc poprzedni.
7. Wykonawca zobowiązany jest do przekazywania Zamawiającemu informacji o wysokości wpłat na konta Wspólnot Mieszkaniowych za cały rok kalendarzowy w terminie do 30 marca roku następnego.
8. Zamawiający upoważnia Wykonawcę do dochodzenia w trybie postępowania sądowego i egzekucyjnego wszelkich należności z tytułu czynszów i opłat, w tym także zaległości powstałych przed dniem zawarcia umowy, wg procedury określonej w Katalogu obowiązków Wykonawcy określonym w Załączniku Nr 5. Zamawiający we wskazanych sprawach będzie udzielał pełnomocnictw do konkretnej sprawy, po otrzymaniu wniosku Wykonawcy z opisem danego przypadku (łącznie z informacją czy roszczenie jest przedawnione czy nie).
9. Wykonawca jest zobowiązany do przekazywania w formie elektronicznej (poprzez udostępnioną przez Zamawiającego platformę evat.grodkow.pl) i papierowej, niezbędnych danych do sporządzenia deklaracji VAT-7 oraz Jednolitego Pliku Kontrolnego w terminie do 15-tego każdego miesiąca za miesiąc poprzedni.

§ 9

Wzajemne rozliczenie

1. Zarządzanie i utrzymywanie nieruchomości realizowane będzie według poniższych wytycznych stosowanych do celów rozliczeń finansowych:
 - 1) Usługi w zakresie zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi, świadczone na zlecenia z wyłączeniem wyceny nieruchomości mieszkalnych korzystają ze zwolnienia przedmiotowego od podatku od towarów i usług natomiast usługi w zakresie zarządzania nieruchomościami niemieszkalnymi świadczone na zlecenie podlegają opodatkowaniu według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktur.
 - 2) Wykonawca działa w imieniu i na rzecz właściciela nieruchomości czyli Gminy Grodków, nabywcą i sprzedawcą jest zawsze właściciel nieruchomości. Obowiązek rozliczania podatku od towarów i usług związanego z czynnościami, które dotyczą lokali mieszkalnych i niemieszkalnych ciąży na właścicielu (tj. Gminie, która jest podatnikiem podatku od towarów i usług) i to Gmina dokonuje stosownych rozliczeń w składanej deklaracji.
 - 3) Dla Wykonawcy obrotem jest kwota uzyskanego wynagrodzenia za wykonane usługi.
 - 4) Zgodnie z ustawą o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym podstawę opodatkowania czynności wynikających z umowy zlecenia lub innych usług o podobnym charakterze stanowi:
 - a) dla zleceniobiorcy – kwota należna z tytułu sprzedaży pomniejszona o kwotę podatku,
 - b) dla zleceniobiorcy – kwota prowizji lub innych postaci wynagrodzeń za wykonane usługi zmniejszona o kwotę podatku.
2. Zawarta umowa o zarządzanie i utrzymywanie nieruchomości stanowi podstawę udzielenia pełnomocnictwa dla Wykonawcy do zawierania umów z dostawcami i najemcami oraz do wystawiania faktur w imieniu Gminy Grodków z siedzibą w Grodkowie przy ul. Warszawskiej 29, NIP 753-10-05-755. Wskazane pełnomocnictwo nie upoważnia Wykonawcy do występowania w imieniu Zamawiającego w postępowaniu sądowym i egzekucyjnym. Zamawiający udzielać będzie w sprawach sądowych i egzekucyjnych pełnomocnictw rodzajowych tj. do danej sprawy.
3. Zleca się Wykonawcy zgodnie z obowiązującymi przepisami prowadzenie w imieniu właściciela nieruchomości czyli Gminy Grodków ewidencji sprzedaży dla celów podatku od towarów i usług, w których ujmowane będą wszystkie wystawiane w imieniu Gminy Grodków faktury.
4. Wykonawca na podstawie niniejszej umowy zawiera umowy z dostawcami usług związanych z zarządzaniem.
5. W związku z realizacją umowy Wykonawca ponosi wydatki/koszty związane z zarządzaniem na własny rachunek.
6. Wykonawca obciąża Zamawiającego wydatkami/kosztami związanymi z zarządzaniem, a w szczególności: energią elektryczną, paliwem gazowym, wodą i ściekami, zasadnymi kosztami opłat sądowych i komorniczych oraz innymi kosztami wynikającymi z umowy na zarządzanie (za wyjątkiem kosztów zastępstwa procesowego). Ewidencja sprzedaży wraz z kopiami faktur, opatrzone stosownymi pieczęciami Wykonawcy powinna być złożona w Biurze Obsługi Klienta Urzędu Miejskiego w Grodkowie w terminie do 15-tego każdego następnego miesiąca. Zamawiający zastrzega sobie i osobom kontrolującym prawo wglądu do całej dokumentacji prowadzonej na podstawie niniejszej umowy.
7. Na podstawie powyższych faktur, opisanych przez Kierownika Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska, Zamawiający, w terminie wskazanym na fakturze (nie krótszym niż 7 dni), dokona zwrotu dla Wykonawcy kwoty poniesionych w jej imieniu wydatków na rachunek bankowy Wykonawcy określony w § 8

ust. 4 umowy. Za zgodne z przepisami prowadzenie dokumentacji i dotrzymanie terminów płatności odpowiada Wykonawca, który ponosi pełną odpowiedzialność w tym zakresie.

8. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za należyte wykonywanie obowiązków w zakresie rachunkowości, wynikających z powierzoną niniejszą umową obowiązków zgodnie z ustawą o rachunkowości i klasyfikacją budżetową, wynikającą z ustawy o finansach publicznych oraz przepisów wykonawczych.

§ 10

Wynagrodzenie, rozliczenie

1. Z tytułu wykonywania usługi określonej w § 2 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy Wykonawca otrzymywać będzie wynagrodzenie miesięczne za każdy m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych zgodnie z załącznikiem Nr 1 według następujących stawek:

Lp.	Rodzaj usługi	cena jedn. netto (zł)
1.	Administracja budynkami mieszkalnymi	
2.	Administracja budynkami użytkowymi	
3.	Utrzymanie czystości terenów zewnętrznych	
4.	Konserwacja budynków mieszkalnych	
5.	Konserwacja budynków użytkowych	
6.	Usługi kominiarskie	
7.	Usługi deratyzacyjne	

2. Z tytułu wykonywania usługi określonej w § 2 ust. 1 pkt 2 niniejszej umowy Wykonawca otrzymywać będzie wynagrodzenie miesięczne za każdy m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych zgodnie z załącznikiem Nr 2 według następujących stawek:

Lp.	Rodzaj usługi	cena jedn. netto (zł)
1.	Administracja lokalami mieszkalnymi	
2.	Administracja lokalami użytkowymi	
3.	Konserwacja lokali mieszkalnych	
4.	Konserwacja lokali użytkowych	

3. Z tytułu wykonywania usługi określonej w § 2 ust. 1 pkt 3 niniejszej umowy Wykonawca otrzymywać będzie wynagrodzenie miesięczne za każdy m² powierzchni użytkowej pomieszczeń dodatkowych komórki i garaże nie będących pomieszczeniami przynależnymi do lokalu zgodnie z załącznikiem Nr 3 według następujących stawek:

Lp.	Rodzaj usługi	cena jedn. netto (zł)
1.	Administracja garażami	
2.	Administracja komórkami	

4. Z tytułu wykonywania usługi określonej w § 2 ust. 1 pkt 4 niniejszej umowy Wykonawca otrzymywać będzie wynagrodzenie miesięczne netto za każdy m² powierzchni w budynkach mieszkalnych i użytkowych zgodnie z załącznikiem Nr 4 według następującej stawki:

Lp.	Rodzaj usługi	cena jedn. netto (zł)
1.	Utrzymanie czystości w bud. mieszkalnych i użytkowych	

5. Stawki jednostkowe netto określone w ust. 1-4 będą stałe przez okres 12 miesięcy od dnia rozpoczęcia realizacji zamówienia. Po upływie tego okresu dopuszcza się następujące zmiany stawek jednostkowych netto:

- 1) w przypadku zmiany wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego na podstawie art. 2 ust. 3-5 ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
- 2) w przypadku zmiany zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne,
- 3) w przypadku 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 - jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Wykonawcę.

6. W przypadku zmian określonych w ust. 5 Wykonawca może wystąpić do Zamawiającego z wnioskiem

o zmianę wynagrodzenia, przedkładając odpowiednie dokumenty potwierdzające zasadność złożenia takiego wniosku. Wykonawca winien wykazać ponad wszelką wątpliwość, że zaistniała zmiana ma bezpośredni wpływ na koszty wykonania zamówienia oraz określić stopień, w jakim wpłynie ona na wysokość wynagrodzenia. W przypadku uznania przez Zamawiającego zasadności wprowadzenia zmian do umowy, stawki jednostkowe netto ulegną odpowiedniej zmianie.

7. Nowe stawki jednostkowe netto będą stałe przez 12 miesięcy od dnia podpisania aneksu, w którym ustalone będą ich wysokości.
8. Zmiana wartości umowy może nastąpić na pisemny wniosek Wykonawcy .
9. Wykonawca złoży powyższy wniosek, z co najmniej 30-dniowym wyprzedzeniem wobec postulowanej daty obowiązywania nowych stawek.
10. Przy wystawianiu faktur zostanie zastosowana stawka podatku od towarów i usług obowiązująca w dniu jej wystawienia (w dniu powstania obowiązku podatkowego).
11. Podstawą do wypłaty wynagrodzenia będzie prawidłowo wystawiona przez Wykonawcę faktura na koniec każdego miesiąca. Faktura płatna będzie przelewem na konto Wykonawcy w terminie do 30 dni od daty dostarczenia jej Zamawiającemu.
12. Faktury należy wystawić w następujący sposób: Nabywca: Gmina Grodków, ul. Warszawska 29, 49-200 Grodków, NIP 753-10-05-755; Odbiorca: Urząd Miejski w Grodkowie.
13. Za datę zapłaty, strony uważają dzień obciążenia rachunku Zamawiającego .
14. Faktura wystawiona bezpodstawnie zostanie zwrócona Wykonawcy .
15. Strony postanawiają, że Wykonawca nie może przenieść na osoby trzecie wierzytelności wynikających z niniejszej umowy bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego .

§ 11

Kontrola, zmiany w zasobach

1. Zamawiający ma prawo w każdym czasie przeprowadzić kontrolę sposobu wykonywania niniejszej umowy, a Wykonawca jest zobowiązany udostępnić osobom upoważnionym przez Zamawiającego wszelkie dokumenty i udzielić wyczerpujących wyjaśnień.
2. Zamawiający ma prawo zgłaszać wszelkie uwagi co do wykonywania umowy, a Wykonawca zobowiązany jest ustosunkować się do tych uwag na piśmie, w terminie 14 dni od daty zażądania wyjaśnień.
3. Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego przekazywania na piśmie informacji odnośnie etapu postępowania w konkretnej sprawie, zarówno w formie tradycyjnej, jak i za pośrednictwem poczty elektronicznej, wskazanej w piśmie, na każdorazowe żądanie Zamawiającego lub osoby przez niego upoważnionej.
4. Wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego informowania Zamawiającego o zdarzeniach powodujących lub mogących spowodować szkodę na nieruchomości lub odpowiedzialność majątkową Zamawiającego.
5. Wykonawca obowiązany jest uzyskać pisemną zgodę Zamawiającego na wykonanie w zarządzanych zasobach zmian (przeróbki, przebudowy, modernizacja, zmiana sposobu użytkowania, itp.).

§ 12

Odszkodowanie za szkody

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za nienależyte wykonanie umowy, a w szczególności za błędne naliczanie i rozliczanie należności związanych z zarządzaniem, jak również ich nieterminowe odprowadzanie chyba, że nastąpiło ono wskutek działania lub zaniechania Zamawiającego .
2. W przypadku wystąpienia strat z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy , wymienionych w ust. 1 wynikłe straty pokrywa w całości Wykonawca .
3. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie zawinione szkody wyrządzone w mieniu, objętym przedmiotem umowy spowodowane nienależytym wykonywaniem umowy chyba, że szkoda nastąpiła wskutek działania lub zaniechania Zamawiającego .
4. Wykonawca obowiązany jest czuwać nad prawidłową realizacją zawartych z osobami trzecimi umów, a także chronić interesy Zamawiającego w zakresie powierzonych czynności.
5. Wykonawca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą w stosunku do Zamawiającego za zawinione działania i zaniechania własne oraz działania i zaniechania osób, z pomocą których zobowiązanie wykonuje lub którym wykonanie zobowiązania powierza.

§ 13

Zmiany umowy

1. Strony mogą dokonywać zmian istotnych postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty w przypadku:
 - 1) zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa, których uchwalenie lub zmiana nastąpiły po dniu zawarcia niniejszej umowy, a z których treści wynika konieczność lub zasadność wprowadzenia zmian, mających wpływ na realizację umowy,

- 2) wprowadzenia zmian w stosunku do Katalogu zadań Wykonawcy - załącznik Nr 5, w zakresie wykonania prac nie wykraczających poza zakres przedmiotu zamówienia, w sytuacji możliwości usprawnienia realizacji przedmiotu umowy,
 - 3) zmiany sposobu wykonywania umowy w sytuacji, gdy w okresie realizacji Umowy, w wyniku okoliczności wynikających z działań spowodowanych konfliktem zbrojnym w Ukrainie (w szczególności: braku dostępności lub opóźnienia w dostawach materiałów lub urządzeń bądź sprzętu koniecznych do realizacji Umowy, braku personelu w ilości koniecznej do terminowej realizacji prac, ograniczeń w przemieszczaniu się, ograniczeń lub zakazów obrotu konkretnymi towarami, ograniczenia funkcjonowania określonych zakładów pracy lub instytucji, itp.), dojdzie do opóźnienia w realizacji prac.
 - 4) zaistnienia siły wyższej,
 - 5) zmian przewidzianych w § 10 ust. 7 niniejszej umowy,
 - 6) zmiany nazwy, adresu firmy, spowodowane zmianą formy organizacyjno-prawnej, przekształceniem lub połączeniem z inną firmą,
 - 7) zmiany wynagrodzenia Wykonawcy w przypadku zmiany przez ustawodawcę przepisów dotyczących stawki procentowej należnego podatku VAT.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści umowy wymagają formy pisemnej - aneks do umowy, pod rygorem nieważności.

§ 14

Ubezpieczenia

1. Wykonawca zobowiązuje się ubezpieczyć z tytułu odpowiedzialności cywilnej za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków, dotyczących pracowników i osób trzecich, a powstałych w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.
2. Wykonawca jest odpowiedzialny za działania, uchybienia i zaniedbania osób, za pomocą których wykonuje umowę, jak za własne.

§ 15

Kary umowne

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne z tytułu niewykonania lub nieprawidłowego wykonania umowy, a w szczególności:
 - 1) niepodjęcie, najpóźniej w terminie 2 miesięcy od daty powstania zaległości za 3 pełne okresy płatności, procedury związanej z windykacją, w wysokości 250 zł (dwieście pięćdziesiąt złotych) za każdy stwierdzony przypadek naruszenia,
 - 2) niewykonanie lub nienależyte wykonanie czynności prawnych w postępowaniu sądowym (np. brak złożenia wniosku o uzasadnienie wyroku, brak złożenia apelacji) w wysokości 500 zł (słownie: pięćset złotych) za każdy stwierdzony przypadek,
 - 3) nieterminowe skierowanie do komornika wniosku o wszczęcie egzekucji w wysokości 200 zł (dwieście złotych) za każdy stwierdzony przypadek,
 - 4) brak skierowania do sądu pozwu o zapłatę należności, skutkujący przedawnieniem należności w wysokości 2 000 zł (słownie dwa tysiące złotych) za każdy stwierdzony przypadek,
 - 5) skierowanie do sądu pozwu o zapłatę należności obejmujący przedawnione należności w wysokości 2 000 zł (słownie: dwa tysiące złotych) za każdy stwierdzony przypadek,
 - 6) zawinionego nie przystąpienia do wykonywania umowy, w terminie 7 dni, licząc od dnia jej obowiązywania - w wysokości pełnego wynagrodzenia miesięcznego netto rozumianego jako suma wynagrodzenia ustalonego w § 10 ust. 1, 2, 3 i 4 umowy, należnego Wykonawcy w pierwszym miesiącu wykonywania Umowy,
 - 4) nieuzasadnionego przekroczenia ustalonych w umowie terminów przekazania raportów i informacji wyszczególnionych w rozdz. V pkt.2, 3, 4 i 5 Załącznika nr 5 - w wysokości 200 zł (słownie: dwieście złotych) za każdy przypadek naruszenia
 - 5) nie usunięcia przyczyn i skutków awarii z winy Wykonawcy w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset złotych) za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia w usunięciu awarii, za każdy stwierdzony przypadek,
 - 6) za nie dostarczenie w wyznaczonym terminie projektu planu rzeczowo-finansowego remontów na rok przyszły w wysokości 500 zł (pięćset złotych)
 - 7) za nie dostarczenie w wyznaczonym terminie kosztorysu inwestorskiego w wysokości 100 zł (słownie: sto złotych) za każdy przypadek
 - 8) za stwierdzenie istnienia przez okres dłuższy niż dwa tygodnie nie zgłoszonych Zamawiającemu i nie przejętych przez Wykonawcę wolnych lokali, w wysokości 100 zł (słownie: sto złotych) za każdy rozpoczęty tydzień opóźnienia w zgłoszeniu tego stanu rzeczy, w odniesieniu do jednego wolnego lokalu,

- 9) za każdorazowe stwierdzenie nieprzestrzegania przez Wykonawcę dni i godzin otwarcia Punktu Obsługi Klienta i Punktu Kasowego określonych w § 3 ust. 4 umowy, w wysokości 150 zł (słownie: sto pięćdziesiąt złotych),
 - 10) za brak oświadczenia o osobach wspólnie zamieszkujących z najemcą lub użytkownikiem w mieszkaniu gminnym w wysokości 50 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) za każdy stwierdzony przypadek,
 - 11) za niewywiązanie się z obowiązku przedłożenia oraz aktualizowania wykazu osób zatrudnionych przy realizacji zamówienia na podstawie umowy o pracę, w wysokości 200 zł (słownie: dwieście złotych) za każdy dzień opóźnienia.
 - 12) z tytułu stwierdzenia przez Zamawiającego niezatrudnienia przy realizacji zamówienia którejkolwiek z osób wskazanych w §11 ust.1 umowy, na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów Kodeksu Pracy, w wysokości 200,00 zł (słownie: dwieście złotych) za każdy stwierdzony przypadek.
2. W przypadku rozwiązania lub odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Zamawiający ma prawo żądać zapłaty kary umownej w wysokości 2 % wartości wynagrodzenia netto przysługującego Wykonawcy w pierwszym miesiącu wykonywania Umowy pomnożonego przez ilość miesięcy, na jaką umowa została zawarta.
 3. Łączna maksymalna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 20 % ceny ofertowej brutto Wykonawcy za całość realizacji przedmiotu zamówienia (art. 436 pkt 3 Pzp).
 4. Niezależnie od zastrzeżenia kar umownych Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych prawa cywilnego, jeżeli poniesiona szkoda przekroczy wysokość zastrzeżonych kar umownych
 5. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie ewentualnych kar umownych z wynagrodzenia za wykonany przedmiot umowy.

§ 16

Odstąpienie od umowy

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy:
 - 1) w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o zaistnieniu 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 podstawowemu interesowi bezpieczeństwa państwa lub bezpieczeństwu publicznemu,
 - 2) jeżeli zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy,
 - 3) jeżeli Wykonawca nie rozpoczął wykonywania obowiązków bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie,
 - 4) jeżeli Wykonawca przerwał realizację umowy i przerwa ta trwa dłużej niż 10 dni,
 - 5) w przypadku rażącego naruszenia przez wykonawcę postanowień niniejszej umowy, w szczególności w przypadku, gdy wykonawca pomimo naliczenia kary umownej nie wykonuje prac określonych niniejszą umową lub wykonuje prace w sposób wadliwy, nie reaguje na pisemne wezwanie zamawiającego do zmiany sposobu wykonywania,
 - 6) jeżeli zachodzi co najmniej jedna z następujących okoliczności:
 - a) dokonano zmiany umowy z naruszeniem art. 454 i art. 455 ustawy Pzp,
 - b) wykonawca w chwili zawarcia umowy podlegał wykluczeniu na podstawie art. 108 ustawy Pzp,
 - c) Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej stwierdził, w ramach procedury przewidzianej w art. 258 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, że Rzeczpospolita Polska uchybiła zobowiązaniom, które ciążyą na niej na mocy Traktatów i dyrektywy 2014/24/UE z uwagi na to, że Zamawiający udzielił zamówienia z naruszeniem prawa Unii Europejskiej.
2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy, jeżeli:
 - 1) Zamawiający nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty faktur mimo dodatkowego wezwania w terminie jednego miesiąca od upływu terminu na zapłatę faktur, określonego w niniejszej umowie,
 - 2) Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, iż z powodu zaistnienia uprzednio nieprzewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Wykonawcy.
3. Odstąpienie od umowy winno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
4. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy z przyczyn, o których mowa w ust. 1-2, należy złożyć w terminie 14 dni od daty powzięcia wiadomości o okolicznościach uzasadniających odstąpienie od umowy.
5. Odstąpienie od umowy określone w ust. 1 pkt. 2-5, pkt 6 lit. a-b, nastąpi z winy Wykonawcy.
6. Strony zgodnie postanawiają, że odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze stron odniesie skutek wyłącznie na przyszłość (ex nunc), co oznacza, że umowa pozostanie w mocy pomiędzy Stronami w zakresie usług wykonanych do chwili odstąpienia od umowy.

§ 17

Zatrudnienie na podstawie umowy o pracę

1. Zamawiający wymaga, aby osoby wykonujące następujące czynności w zakresie realizacji zadania tj.: czynności wykonywane przez pracowników fizycznych w okresie realizacji niniejszej umowy, zostały zatrudnione przez Wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (Dz. U. z 2022 r. poz. 1510 ze zm.).
2. W trakcie realizacji zamówienia Zamawiający uprawniony jest do wykonywania czynności kontrolnych wobec Wykonawcy odnośnie spełniania przez Wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie stosunku pracy osób wykonujących czynności wskazane w ust. 1. W celu weryfikacji spełnienia tych wymagań Zamawiający uprawniony jest w szczególności do żądania:
 - 1) oświadczenia zatrudnionego pracownika,
 - 2) oświadczenia Wykonawcy lub podwykonawcy o zatrudnieniu pracownika na podstawie umowy o pracę,
 - 3) poświadczoną za zgodność z oryginałem kopii umowy o pracę zatrudnionego pracownika,
 - 4) innych dokumentów zawierających informacje, w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w szczególności imię i nazwisko zatrudnionego pracownika, datę zawarcia umowy o pracę, rodzaj umowy o pracę i zakres obowiązków pracownika.
3. Wykonawca na każde wezwanie Zamawiającego, w wyznaczonym w tym wezwaniu terminie, przedłoży Zamawiającemu wskazane w ust. 2 dowody, w celu potwierdzenia spełnienia wymogu zatrudnienia na podstawie stosunku pracy przez Wykonawcę lub podwykonawcę osób wykonujących czynności określone w ust. 1.
4. 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. Sankcje z tytułu niespełnienia wymagań w powyższym zakresie, Zamawiający określił w §15 ust.1 pkt 11 i 12 umowy.

§ 18

Ochrona danych osobowych

Celem wypełnienia obowiązku, wynikającego z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 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 (zwanej dalej RODO), uprzejmie informuję co następuje:

1. Administratorem Państwa danych osobowych jest Burmistrz Grodkowa, ul. Warszawska 29, 49-200 Grodków.
2. Z Inspektorem ochrony danych osobowych w Urzędzie Miejskim w Grodkowie można się skontaktować za pośrednictwem poczty elektronicznej: radca.prawny@grodkow.pl lub listownie na podany w punkcie 1 adres, umieszczając dopisek „do Inspektora ochrony danych”.
3. Dane osobowe w Urzędzie Miejskim w Grodkowie są przetwarzane:
 - 1) w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Burmistrzu Grodkowa,
 - 2) gdy przetwarzanie jest niezbędne do wykonania zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej powierzonej Burmistrzowi Grodkowa,
 - 3) gdy jest to niezbędne do wykonania umowy, której stroną jest osoba, której dane dotyczą lub do podjęcia działania na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy,
 - 4) na podstawie udzielonej zgody.
4. W przypadkach, gdy przepisy prawa tego nie wymagają, nie powinniście Państwo przekazywać Burmistrzowi Grodkowa danych osobowych osób trzecich, a jeśli dane takie zostaną jednak przekazane uważa się, że odbyło się to za zgodą tych osób.
5. Odbiorcami Państwa danych osobowych, w zależności od przesłanki prawnej, są:
 - 1) strony postępowania, ich pełnomocnicy, przedstawiciele stron (jeśli w danej sprawie występują), uprawnieni na podstawie przepisów prawa do dostępu do akt sprawy zawierających dane osobowe, którym rozstrzygnięcie sprawy Burmistrz Grodkowa zobowiązany jest doręczyć,
 - 2) podmioty przetwarzające dane osobowe, w przypadku gdy Burmistrz Grodkowa powierzył takiemu podmiotowi przetwarzanie danych osobowych na podstawie umowy,
 - 3) wszystkie osoby, które w związku z przetwarzaniem danych będą mogły się z nimi zapoznać, jeśli Burmistrz Grodkowa ma obowiązek upublicznienia danych,
 - 4) wszystkie osoby objęte Państwa zgodą.

W przypadkach określonych przepisami prawa, zobowiązującymi Burmistrza Grodkowa do przekazania posiadanych danych osobowych innym organom w ramach prowadzonych postępowań, dane te będą tym organom przekazywane. Organy te nie są jednak uznawane za odbiorców tych danych,

- a przetwarzanie przez nie Państwa danych osobowych musi być zgodne z przepisami o ochronie danych, mającymi zastosowanie do celów przetwarzania.
6. Burmistrz Grodkowa nie przekazuje Państwa danych osobowych do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej.
 7. Okres przechowywania przez Burmistrza Grodkowa Państwa danych osobowych uzależniony jest od:
 - 1) rodzaju sprawy, jaka została wniesiona przez Burmistrza Grodkowa i nadanej jej kategorii archiwalnej, zgodnej z jednolitym rzeczowym wykazem akt określanych przepisem prawa. Państwa dane osobowe mogą być jednak przechowywane dłużej ze względu na to, że materiały będące we władaniu administracji publicznej mogą być usunięte tylko na podstawie zgody archiwum państwowego,
 - 2) okresu obowiązywania umowy oraz czasu wygaśnięcia wzajemnych roszczeń wynikających z umowy,
 - 3) zapisów zawartych w postanowieniach regulaminów określających warunki korzystania z usług realizowanych przez Burmistrza Grodkowa.
 8. Mają Państwo prawo dostępu do Państwa danych osobowych oraz prawo żądania ich sprostowania. Burmistrz Grodkowa musi mieć pewność, że nie udostępni Państwa danych osobom nieuprawnionym, dlatego w przypadku powzięcia wątpliwości, co do tożsamości osoby, która wnioskuje o dostęp do danych lub żąda ich sprostowania, stosowane są w Urzędzie Miejskim w Grodkowie procedury autoryzacji, co może wiązać się ze skierowaniem do Państwa prośby o dodatkowe informacje weryfikujące.
 9. W przypadkach określonych przepisami prawa mają Państwo również prawo do:
 - 1) ograniczenia przetwarzania danych osobowych,
 - 2) przeniesienia danych do innego administratora,
 - 3) wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych,
 - 4) sprostowania danych osobowych,
 - 5) usunięcia danych osobowych.
 10. W przypadku przetwarzania danych osobowych wyłącznie na podstawie wyrażenia zgody na takie przetwarzanie, można w dowolnym momencie cofnąć zgodę na przetwarzanie danych osobowych, bez względu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody udzielonej przed jej cofnięciem, z tym że nie dotyczy to danych, które podlegają archiwizacji, zgodnie z obowiązującymi Burmistrza Grodkowa przepisami prawa.
 11. Podanie Burmistrzowi Grodkowa danych umożliwiających Państwa identyfikację uzależnione jest od rodzaju sprawy, w związku z którą dane są przetwarzane. W związku z tym może to być sytuacja, kiedy podanie danych jest:
 - 1) warunkiem uczestniczenia w czynnościach podejmowanych przez Burmistrza Grodkowa poprzedzających decyzję w sprawie zawarcia umowy oraz warunkiem zawarcia umowy. Niepodanie Burmistrzowi Grodkowa danych osobowych, uniemożliwiających Państwa identyfikację, oznacza utratę możliwości uczestniczenia w czynnościach podejmowanych przez Burmistrza Grodkowa, a w konsekwencji utratę możliwości zawarcia umowy,
 - 2) obowiązkiem wynikającym z przepisu prawa, jeśli Burmistrz Grodkowa tych danych nie będzie posiadał, Państwa sprawa nie będzie mogła zostać rozpatrzona,
 - 3) niezbędne do wykonania zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej powierzonej Burmistrzowi Grodkowa, jeśli Burmistrz Grodkowa tych danych nie będzie posiadał, realizacja takiego zadania może być utrudniona, jak również Państwa sprawa nie będzie mogła zostać rozpatrzona,
 - 4) niezbędne do dokonania czynności, na którą wyrażą Państwo zgodę.
 12. Dotyczące Państwa decyzje nie będą oparte na zautomatyzowanym przetwarzaniu danych, w tym ich profilowaniu.
 13. Mają Państwo prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, jeśli uznają, że przetwarzanie danych osobowych przez Burmistrza Grodkowa narusza przepisy o ochronie tych danych.
 14. Strony zawierają umowę powierzenia przetwarzania danych osobowych.

§ 19

Przekazanie nieruchomości

1. Przekazanie nieruchomości w zarządzanie nastąpi komisyjnie protokołem zdawczo – odbiorczym .
2. Po zakończeniu realizacji niniejszej umowy, Wykonawca zobowiązany jest w terminie jednego miesiąca do protokolarnego przekazania Zamawiającemu nieruchomości przekazanych w zarządzanie oraz całej dokumentacji zarządzanego zasobu łącznie z dokumentacją dotyczącą najemców i użytkowników.
3. Za okres przekazywania dokumentacji nie przysługuje Wykonawcy wynagrodzenie.

§ 20 **Podwykonawcy**

1. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za prawidłową realizację zadań powierzonych Podwykonawcom.
2. Jakakolwiek przerwa w realizacji przedmiotu umowy wynikająca z winy Podwykonawców będzie traktowana jako przerwa wynikła z przyczyn zależnych od Wykonawcy .

§ 21 **Korespondencja**

1. Wszelkie zawiadomienia, zapytania lub informacje odnoszące się do lub wynikające z realizacji przedmiotu umowy, wymagają formy pisemnej.
2. Pisma Stron powinny powoływać się na tytuł umowy i jej numer. Za datę otrzymania dokumentów, o których mowa w ust. 1, Strony uznają dzień ich przekazania pocztą elektroniczną lub papierową, jeżeli ich treść zostanie niezwłocznie potwierdzona pisemnie, chyba, że postanowienia umowy stanowią inaczej.
3. Korespondencje należy kierować na wskazane adresy:
 - 1) Korespondencja kierowana do Zamawiającego :
Imię i nazwisko: Ireneusz Dyla
Adres: ul. Warszawska 29. 49-200 Grodków
Telefon: 77/ 40 40 319 ;
e-mail: gk@grodkow.pl
 - 2) Korespondencja kierowana do Wykonawcy :
Imię i nazwisko: (Koordynator)
Adres:
telefon:
e-mail:
4. W przypadku zmian personalnych w zakresie osób upoważnionych do kontaktów, nie będzie wymagane sporządzenie aneksu do niniejszej umowy. W sytuacji, o której mowa w zdaniu 1 strona dokonująca zmiany powiadomi o niej drugą stronę pisemnie.

§ 22 **Klauzule waloryzacyjne**

1. Umowa niniejsza podlegać będzie zmianom w zakresie zasad rozliczeń i warunków płatności w przypadku:
 - 1) zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT). Wynagrodzenie należne Wykonawcy podlega automatycznej waloryzacji odpowiednio o kwotę podatku VAT wynikającą ze stawki tego podatku obowiązującą w chwili powstania obowiązku podatkowego. Kwota netto nie może ulec zmianie. Wykonawca każdorazowo uwzględni aktualną stawkę podatku VAT obowiązującą na dzień wystawienia faktury (powstania obowiązku podatkowego),
 - 2) zmiany przepisów podatkowych w zakresie wystawiania faktur, powstawania obowiązku podatkowego itp.
2. Stosownie do postanowień art. 439 ust. 1 Pzp, Zamawiający przewiduje możliwość zmiany wynagrodzenia Wykonawcy - w przypadku zmiany kosztów związanych z realizacją przedmiotu zamówienia, na następujących zasadach:
 - 1) poziom zmiany kosztów, o których mowa w art. 439 ust. 1 Pzp uprawniający Strony umowy do żądania zmiany wynagrodzenia wynosi minimum 15% względem kosztu przyjętych do wyliczenia ceny ofertowej brutto,
 - 2) początkowy termin ustalenia zmiany wynagrodzenia przypada na dzień otwarcia ofert,
 - 3) wysokość wynagrodzenia zmienia się o kwotę zmiany netto kosztów związanych z realizacją przedmiotu zamówienia,
 - 4) wniosek o zmianę wysokości wynagrodzenia należnego z tytułu realizacji przedmiotu zamówienia nie może być złożony wcześniej niż po 180 dniach od dnia otwarcia ofert, a każdy kolejny nie może być złożony wcześniej niż po 180 dniach od daty ostatniej zmiany wysokości wynagrodzenia,
 - 5) maksymalna wartość zmiany wynagrodzenia, jaką dopuszcza Zamawiający w efekcie zastosowania postanowień o zasadach wprowadzania zmian wysokości wynagrodzenia to 5 % wynagrodzenia, wynikającego z wyliczenia ceny ofertowej brutto,
 - 6) waloryzacja nie może też służyć do sanowania błędów Wykonawcy dokonanych w trakcie kalkulacji ceny oferty. Nie mogą one prowadzić, do zmniejszenia ryzyka związanego z niedoszacowaniem oferty przez Wykonawcę, ani do wzbogacenia się Wykonawcy czyli wzrostu jego wynagrodzenia,
 - 7) Wykonawca ma obowiązek zmiany wynagrodzenia należnego podwykonawcom, jeżeli Wykonawcy temu zmieniono wartość wynagrodzenia, w związku ze zmianami kosztów realizacji zamówienia, jeżeli

łącznie spełnione są następujące warunki: przedmiotem umowy są dostawy lub usługi; okres obowiązywania umowy przekracza 6 miesięcy.

- 8) zmiana umowy wymaga złożenia drugiej stronie pisemnego wniosku, w którym wykazany zostanie związek zmiany kosztów z realizacją przedmiotu zamówienia z wysokością wynagrodzenia Wykonawcy.
3. W razie zaistnienia okoliczności określonych w ust. 1-2 Wykonawca, który występuje o zmianę wynagrodzenia, zobowiązany jest do przedstawienia Zamawiającemu, wraz z wnioskiem o zmianę wynagrodzenia, szczegółowego wyliczenia wzrostu kosztów mających wpływ na koszty wykonania zamówienia.
4. Na żądanie Zamawiającego Wykonawca jest zobowiązany do uzupełnienia lub uszczegółowienia wniosku o zmianę wysokości wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 3, w terminie 14 dni od dnia otrzymania żądania.
5. Zamawiający występuje z żądaniem, o którym mowa w ust. 4, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku Wykonawcy.
6. Jeżeli Zamawiający zakwestionuje prawidłowość wyliczeń lub zasadność wniosku Wykonawcy, a Wykonawca w terminie 14 dni od dnia otrzymania stanowiska Zamawiającego nie zgodzi się ze stanowiskiem Zamawiającego, to Strony są zobowiązane do podjęcia negocjacji.
7. Negocjacje dotyczące zmiany wynagrodzenia nie mogą trwać dłużej niż 1 miesiąc, po tym terminie Wykonawca uprawniony jest do wystąpienia o arbitraż lub do sądu o zmianę wysokości wynagrodzenia.
8. Wszystkie powyższe postanowienia w ust. 1-2 stanowią katalog zmian, na które Zamawiający może wyrazić zgodę. Nie stanowią jednocześnie zobowiązania do wyrażenia takiej zgody.

§ 23

Prawo właściwe i rozstrzygnięcie sporów

1. W przypadku powstania sporu, strony zgodnie postanawiają, że przed ewentualnym skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego podjęta zostanie próba wyjaśnienia spornych kwestii polubownie.
2. Ewentualne spory mogące wynikać na tle wykonania niniejszej umowy, strony poddają rozstrzygnięciu sądu właściwego dla siedziby Zamawiającego.

§ 26

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Ustawy Prawo zamówień publicznych, Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Kodeksu cywilnego, Ustawy o ochronie danych osobowych oraz inne przepisy związane z zarządzaniem nieruchomościami, a także akty wykonawcze do tych ustaw.
2. Integralną część niniejszej umowy stanowią następujące załączniki:
 - 1) Wykaz budynków z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiące w 100 % własność Gminy - załącznik Nr 1,
 - 2) Wykaz lokali, które stanowią własność Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych - załącznik Nr 2,
 - 3) Wykaz pomieszczeń dodatkowych jak komórki i garaże nie będących pomieszczeniami przynależnymi do lokalu - załącznik Nr 3,
 - 4) Wykaz budynków komunalnych objętych utrzymaniem czystości i porządku - załącznik Nr 4,
 - 5) Katalog zadań Zarządzającego - załącznik Nr 5,
 - 6) Wykaz osób zatrudnionych przy realizacji umowy na podstawie umowy o pracę - załącznik Nr 6,
 - 7) Specyfikacja warunków zamówienia, w tym Opis przedmiotu zamówienia - załącznik Nr 7,
 - 8) Oferta Wykonawcy - załącznik Nr 8.
3. Niniejszą umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach (każdy na prawie oryginału), 2 egzemplarze dla Zamawiającego, 1 egzemplarz dla Wykonawcy – w przypadku zawarcia umowy w formie papierowej*.
Niniejszą umowę sporządzono i podpisano w formie elektronicznej – w przypadku zawarcia umowy w formie elektronicznej*.

* wybrać właściwe

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA :

.....

.....