

**UMOWA Nr o zarządzanie
budynkiem użytkowym przy ul. Dmowskiego 47 w Piotrkowie Trybunalskim**

zawarta w dniu r. w Piotrkowie Trybunalskim pomiędzy:

1. **Miastem Piotrków Trybunalski, reprezentowanym** przez –
.....
zwanym dalej „**Zamawiającym**”,
a
2. będącym podatnikiem VAT o numerze
identyfikacyjnym NIP, zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym
pod numerem, posiadającym REGON oraz ubezpieczenie
od odpowiedzialności cywilnej polisa numer reprezentowanym przez
.....
zwanym dalej „**Wykonawcą**”
o następującej treści:

Na podstawie dokonanego przez Zamawiającego wyboru oferty Wykonawcy w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego przeprowadzonego zgodnie z ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo Zamówień Publicznych (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1320 ze zm.) została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1.

Przedmiot umowy

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania zarządzanie nieruchomością zabudowaną budynkiem użytkowym położonym **w Piotrkowie Trybunalskim przy ulicy Dmowskiego 47** (działka nr 6/6 obręb 30 o powierzchni 0,5815 ha), stanowiącą własność Gminy Piotrków Trybunalski.
2. Pod pojęciem zarządzania rozumie się podejmowanie i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności: zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania, właściwej eksploatacji nieruchomości i obsługi technicznej (konserwacji, drobnych napraw bieżących), zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego, bieżące administrowanie nieruchomością, jak również czynności zmierzające do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem.

3. Zakres przedmiotu niniejszej umowy, o którym mowa w ust. 1 i 2 obejmuje również administrowanie danymi osobowymi w zakresie niezbędnym dla realizacji niniejszej umowy. Zamawiający na podstawie art. 28 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 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), odrębną umową powierzy Wykonawcy przetwarzanie danych osobowych niezbędnych do realizacji niniejszej umowy.

§ 2.

Oświadczenie Wykonawcy

1. Wykonawca oświadcza, że posiada aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem Umowy i posiadanego mienia na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż 1.500.000,00 zł (słownie: jeden milion pięćset tysięcy złotych) i zobowiązuje się utrzymywać jego ciągłość przez cały okres trwania przedmiotowej umowy. W celu zapewnienia ciągłości ubezpieczenia przed wygaśnięciem okresu obowiązywania polisy złożonej przed podpisaniem Umowy, Wykonawca będzie przedstawiał Zamawiającemu kolejne polisy ubezpieczenia, w ciągu 7 dni roboczych przed datą upływu ważności poprzedniej polisy, wraz z dowodami należytego opłacenia wymaganych składek.
2. Wykonawca oświadcza, że jest podmiotem zawodowo trudniącym się wykonywaniem czynności zarządcy nieruchomościami oraz posiada odpowiedni potencjał organizacyjno-techniczny i zasoby kadrowe dla należytej, terminowej i zgodnej z Umową realizacji jej postanowień.
3. Realizując obowiązki określone w umowie Wykonawca zobowiązuje się przyjąć i wypełniać je ze szczególną starannością oraz z zabezpieczeniem praw i ochrony interesów Zamawiającego.

§ 3.

Zarządzanie nieruchomością

1. Przy wykonywaniu niniejszej umowy Wykonawca winien utrzymywać i użytkować obiekt budowlany, o którym mowa w § 1 ust. 1 w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać go w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej. Zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury.
2. Szczegółowy zakres obowiązków Wykonawcy, w zakresie czynności zarządzania oraz związanych z eksploatacją i konserwacją nieruchomości określa – **Załącznik Nr 1.**

3. W trakcie realizacji umowy Wykonawca zobowiązuje się do optymalnego gospodarowania przedmiotem umowy oraz przestrzegania przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, odrębnych przepisów prawa, a także uchwał, zarządzeń i postanowień podjętych przez organy Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.
4. Wykonawca zobowiązany jest kierować się wiedzą i praktyką w zakresie zarządzania nieruchomościami, właściwie pojętym interesem Zamawiającego, podejmując czynności nieprzekraczające zakresu zwykłego zarządu.
5. Dokonywanie przez Wykonawcę czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymaga uzyskania odrębnego pełnomocnictwa. Udzielenie pełnomocnictwa jest równoważne z wyrażeniem zgody przez Zamawiającego na dokonanie tych czynności.
6. W sytuacjach nagłych i nieprzewidzianych Wykonawca jest uprawniony i zobowiązany do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu bez zgody Zamawiającego, jeżeli ich zaniechanie mogłoby narazić Zamawiającego na poważne straty lub też zagrozić zdrowiu i życiu ludzkiemu.
7. W przypadku zaistnienia zdarzeń o charakterze klęsk żywiołowych lub kataklizmów, Wykonawca podejmuje niezwłocznie czynności mające na celu zabezpieczenie powierzonego zasobu, natychmiast zawiadamiając o zaistniałych zdarzeniach Zamawiającego.
8. W sytuacjach wymienionych ust. 6 i 7 Wykonawca winien niezwłocznie zawiadomić Referat Gospodarki Komunalnej telefonicznie i na piśmie o zaistnieniu takiego zdarzenia, jego zakresie oraz podjętych czynnościach. Uzasadnione koszty tych czynności obciążają Zamawiającego.
9. W razie wystąpienia zaległości w opłatach, Wykonawca zobowiązany jest do wykonania czynności zawartych w **Załączniku Nr 2** do niniejszej umowy, określających zakres czynności w zakresie egzekwowania należności.
10. Wpływy z czynszów, odszkodowań opłat niezależnych od właściciela, kosztów utrzymania części wspólnych za lokale użytkowe oraz opłaty za reklamy stanowią dochód Miasta Piotrkowa Trybunalskiego i winny być przekazywane na rachunek bankowy Zamawiającego zgodnie z zapisami Załącznika nr 1 (część II pkt. 3).
11. W przypadku konieczności przeprowadzania remontu wykraczającego poza drobne naprawy i konserwacje (niebędących czynnościami nagłymi), Wykonawca zobowiązany jest wystąpić z pisemną informacją do Zamawiającego o konieczności przeprowadzenia prac remontowych (wskazać zakres oraz sposób wykonania zalecanych robót, a także ich szacunkowy koszt) oraz o ewentualne wyrażenie zgody na przeprowadzenie ww. prac i zabezpieczenie środków finansowych na ten cel.

§ 5.

Obowiązki Zamawiającego

1. Zamawiający zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z zarządzaniem nieruchomością tj.: koszty remontów, drobnych napraw, bieżącej konserwacji w szczególności: usług kominiarskich, konserwacji anten zbiorczych, oraz pozostałych konserwacji, koszty inwentaryzacji, koszty dostawy energii elektrycznej, gazu i wody, ubezpieczeń, podatków, innych opłat publicznoprawnych, koszty opłat sądowych, komorniczych, skarbowych, koszty utrzymania porządku i czystości, koszty utrzymania terenów zielonych i pozostałych terenów oraz inne uzasadnione wyżej niewyspecyfikowane koszty występujące sporadycznie, zaakceptowane przez Zamawiającego z wyjątkiem kosztów ogólnych zarządu Wykonawcy.
2. Za koszty ogólne zarządu Wykonawcy, które stanowią element wynagrodzenia za usługę uznaje się: koszty związane z realizacją usługi (koszty organizacji i utrzymania biura), a w szczególności: koszty wynagrodzeń i pochodnych zatrudnionych pracowników, zakupu materiałów biurowych i papieru, koszty eksploatacji urządzeń biurowych i pozostałe koszty prowadzenia ewidencji księgowej zdarzeń gospodarczych.
3. Przekazywanie Wykonawcy środków pieniężnych na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości oddanej w zarząd m.in. kosztów dostawy mediów, kosztów eksploatacji, konserwacji i drobnych napraw w wysokości rzeczywistych poniesionych kosztów, na podstawie faktur wystawionych (w oparciu o dokumenty źródłowe) na Zamawiającego do 25-ego dnia miesiąca następującego po miesiącu, którego rozliczenie dotyczy. Zamawiający dokona płatności za ww. faktury w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury.
4. Zapewnienie środków finansowych na realizację zadań objętych niniejszą umową, zgodnie z postanowieniami umowy, w wysokości zabezpieczonej na dany rok w budżecie Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.
5. Opiniowanie i zatwierdzanie bez zbędnej zwłoki dokumentów związanych z realizacją umowy, jeśli taka opinia lub zatwierdzenie są wymagane.
6. Przekazanie Wykonawcy wszelkiej dokumentacji dotyczącej przedmiotu umowy, będącej w posiadaniu Zamawiającego.
7. Przekazywania Wykonawcy informacji o wszelkich zmianach w czynszach i opłatach niezależnych od właściciela z tytułu najmu, dzierżawy, podatków, itp. wynikających z uchwał Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego i zarządzeń Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.

§ 6.

Obowiązki Wykonawcy

1. Wykonawca przez cały czas prowadzi rzetelne, terminowe i dokładne zapisy finansowe dotyczące prowadzonej działalności w odniesieniu do zarządzanej nieruchomości, które to zapisy Wykonawca udostępnia Zamawiającemu, w celu przeprowadzenia kontroli.
2. Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zamawiającego o każdym istotnym uszkodzeniu lub zniszczeniu zasobu (np. pożar, wybuch gazu, katastrofa budowlana, itp.).
3. Przy wykonywaniu czynności objętych umową Wykonawca zobowiązany jest do współpracy z właściwymi przedmiotowo komórkami organizacyjnymi Urzędu Miasta.
4. Wszelkie umowy zawierane przez Wykonawcę z osobami trzecimi winny mieć formę pisemną.
5. Wykonawca zobowiązany jest do zachowania w tajemnicy wszystkich informacji dotyczących działalności Zamawiającego, o których dowiedział się w trakcie realizacji niniejszej umowy, jak również do pozostawienia w stanie nienaruszonym wszelkich materiałów, z którymi z racji wykonywania umowy mógł się zetknąć.
6. Księgi pomocnicze związane z wykonywaniem umowy prowadzone są przez Wykonawcę i przekazywane na żądanie Zamawiającego w formie papierowej i elektronicznej. W księgach rachunkowych Zamawiającego dokonywane są zbiorcze przypisy należności na podstawie danych przekazywanych przez Wykonawcę oraz księgowane są zbiorcze wpłaty wpływające na rachunek Miasta w terminach wynikających z umowy.

§ 7.

Wynagrodzenie

1. **Wartość zobowiązania wynikająca z realizacji niniejszej umowy, zgodnie z ofertą stanowi kwotę zł netto**, a wraz z należnym podatkiem 23% VAT obowiązującym w dniu zawarcia umowy, **kwotę brutto w wysokości zł** (słownie:).
2. Za wykonywanie obowiązków wynikających z umowy ujętych w § 1 ust. 1 Wykonawcy przysługuje miesięczne wynagrodzenie ryczałtowe, zgodnie z ofertą, w wysokości netto zł, a wraz z należnym podatkiem VAT, obowiązującym w dniu zawarcia umowy 23% VAT, brutto zł (słownie: złotych).
3. Należne wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 2 Zamawiający będzie przekazywał w terminie 14 dni od daty otrzymania prawidłowej faktury, wystawionej po upływie każdego miesiąca rozliczeniowego (za miesiąc grudzień wystawionej do dnia 15 grudnia danego roku) na rachunek bankowy wskazany przez Wykonawcę.

4. Wykonawca nie może czerpać innych korzyści z przedmiotu umowy oprócz wynagrodzenia określonego w § 7.
5. Zamawiający dopuszcza zmianę wynagrodzenia w przypadku zmiany stawki podatku VAT.
6. W przypadku rozwiązania umowy za porozumieniem stron, wydłużenia lub skrócenia czasu realizacji Umowy, Wykonawca jest uprawniony do otrzymania wynagrodzenia obliczonego proporcjonalnie do faktycznego okresu realizacji przedmiotu zamówienia, na zasadach określonych w Umowie.
7. Płatnikiem faktur będzie Miasto Piotrków Trybunalski, 97-300 Piotrków Trybunalski Pasaż Karola Rudowskiego 10, NIP 771-27-98-771.
8. Wykonawca oświadcza, że numer rachunku rozliczeniowego
..... wykazywany we wszystkich fakturach, które będą wystawiane w jego imieniu, jest rachunkiem, dla którego zgodnie z Rozdziałem 3a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz.U.2024 r. poz. 1646 z późn.zm.), prowadzony jest rachunek VAT.

§ 8.

Obowiązek zatrudnienia

1. Zamawiający wymaga zatrudnienia przez Wykonawcę na podstawie umowy o pracę, osób wykonujących czynności w zakresie realizacji zamówienia tj. 1 osoby do obsługi administracyjnej, 1 osoby do obsługi finansowo-księgowej i windykacji oraz 1 osoby do obsługi spraw technicznych.
2. Każdorazowo na żądanie Zamawiającego, w terminie wskazanym przez zamawiającego, nie krótszym niż 7 dni roboczych, Wykonawca zobowiązuje się przedłożyć do wglądu kopie umów o pracę zawartych przez Wykonawcę z pracownikami wykonującymi czynności, o których mowa w ust. 1.
3. Wykonawca jest zobowiązany do uzyskania od pracowników zgody na przetwarzanie danych osobowych zgodnie z przepisami o ochronie danych osobowych.
4. Nieprzedłożenie przez Wykonawcę kopii umów o pracę, o których mowa w § 8 ust. 1, w terminie wskazanym przez Zamawiającego będzie traktowane, jako niewypełnienie obowiązku zatrudnienia pracowników na podstawie umowy o pracę oraz będzie skutkować naliczeniem kar umownych w wysokości określonej w § 12 ust. 1 pkt 5 umowy.
5. Zamawiający zastrzega sobie możliwość kontroli zatrudnienia w/w osób przez cały okres realizacji wykonywanych przez niego czynności, w szczególności poprzez wezwanie do okazania dokumentów potwierdzających bieżące opłacanie składek i należnych podatków z tytułu zatrudnienia w/w osób. Kontrola może być przeprowadzona bez wcześniejszego uprzedzenia Wykonawcy.

6. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia archiwizacji dokumentów związanych z wykonywaniem obowiązków przewidzianych umową.

§ 9.

Podwykonawstwo

1. Wykonawca może powierzyć, realizację części zamówienia określonej w § 1 ust. 1 podwykonawcom pod warunkiem, że posiadają oni kwalifikacje do ich wykonania.
2. Zamawiający zastrzega obowiązek osobistego wykonania przez Wykonawcę kluczowych zadań dotyczących:
 - 1) obsługi finansowo – księgowej,
 - 2) zawierania umów o świadczenie usług z instytucjami i osobami fizycznymi niezbędnymi do prawidłowego, zgodnego z przeznaczeniem funkcjonowania nieruchomości w tym umów na dostawę wody, odprowadzanie ścieków, dostawę ciepła, odbiór nieczystości płynnych i innych związanych z eksploatacją nieruchomości,
 - 3) zawierania umów użyczenia, najmu lub dzierżawy lokali użytkowych w trybie określonym przez Zamawiającego i ich wypowiedanie.
3. Umowa pomiędzy Wykonawcą a podwykonawcą powinna być zawarta w formie pisemnej.
4. Zamawiającemu przysługuje prawo wglądu do treści umów zawartych z podwykonawcami z zastrzeżeniem informacji stanowiących tajemnicę handlową.
5. Powierzenie realizacji części zamówienia podwykonawcy oraz każdorazowa zmiana podwykonawcy wymaga dla swej ważności uprzedniej, pisemnej zgody Zamawiającego.
6. Wykonywanie prac w podwykonawstwie nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności za wykonanie obowiązków wynikających z umowy i obowiązujących przepisów prawa.

§ 10.

Nadzór

1. Z tytułu umowy nadzór nad działalnością Wykonawcy sprawuje w imieniu Zamawiającego Referat Gospodarki Komunalnej , Referat Księgowości oraz Referat Dochodów Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego. Zmiana nazwy referatu nie stanowi zmiany umowy.
2. Wykonawca ma obowiązek udostępniania Referatowi Księgowości, Referatowi Dochodów i Referatowi Gospodarki Komunalnej wszelkiej dokumentacji, wydruków komputerowych oraz udzielania pisemnych wyjaśnień związanych z obowiązkami wynikającymi z umowy.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo bieżącego kontrolowania prawidłowości realizacji zadań wynikających z umowy i innych dokumentów związanych przedmiotowo

z realizacją umowy, na co Wykonawca wyraża zgodę i oświadcza, że zapewni Zamawiającemu dostęp do wszystkich wymaganych przez niego dokumentów.

4. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości, Wykonawca zobowiązuje się do ich usunięcia w terminie wskazanym przez Zamawiającego.
5. Zamawiający ma prawo zgłaszać wszelkie uwagi, co do realizacji i sposobu wykonywania zapisów umowy, a Wykonawca zobowiązany jest ustosunkować się do tych uwag na piśmie w terminie 14 dni od daty zażądania wyjaśnień.
6. Zamawiający ma prawo do uzyskania informacji i danych, co do postępu realizacji robót, wykonywanych na nieruchomości, przy czym jeżeli na skutek uzyskanych informacji Zamawiający zgłosi Wykonawcy uwagi i/lub zastrzeżenia, na Wykonawcy spoczywa obowiązek zawiadomienia Zamawiającego o zajętych stanowisku lub podjętych działaniach w terminie 3 dni roboczych od dnia otrzymania uwag i/lub zastrzeżeń.

§ 11.

Odpowiedzialność

1. Wykonawca przyjmuje wszelką odpowiedzialność za szkody wyrządzone Zamawiającemu powstałe w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonywania obowiązków wynikających z niniejszej Umowy.
2. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność, za jakość i terminowość wykonywania czynności objętych umową, za działania osób, za pomocą których będzie realizował umowę oraz za szkody wyrządzone Zamawiającemu i osobom trzecim, powstałe w trakcie wykonywania czynności wynikających z umowy. Wykonawca zobowiązuje się do zrekompensowania Zamawiającemu udowodnionych szkód spowodowanych swoim działaniem bądź zaniechaniem.
4. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za nienależyte wykonanie umowy, a w szczególności za błędne naliczanie i rozliczanie należności związanych z zarządzaniem i administrowaniem, jak również ich nieterminowe przekazywanie do Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego chyba, że nastąpiło ono wskutek działania lub zaniechania Zamawiającego.
5. W przypadku wystąpienia strat z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy wynikłe straty pokrywa w całości Wykonawca.
6. 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.

§ 12.

Kary umowne

1. Za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy, strony ustalają obowiązek zapłaty kar umownych. Wykonawca zobowiązany jest zapłacić Zamawiającemu następujące kary umowne w przypadkach i wysokościach określonych poniżej:
 - 1) za każdy stwierdzony przypadek niewykonania lub nienależytego wykonania czynności wskazanych w Załączniku nr 1 w wysokości 1 % miesięcznego wynagrodzenia za zarządzanie (na podstawie wystawionej faktury), za miesiąc w którym uchybienie nastąpiło,
 - 2) za każdy dzień opóźnienia w zabezpieczeniu lub usunięciu awarii w wysokości 10 % miesięcznego wynagrodzenia za zarządzanie, za miesiąc w którym awaria nastąpiła,
 - 3) w wysokości 20 % łącznej wartości umowy netto, o której mowa w § 7 ust. 1 niniejszej umowy, w przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, z przyczyn zależnych od Wykonawcy,
 - 4) każdorazowo w razie stwierdzenia niespełnienia wymogów określonych w § 8 ust. 1 umowy, w wysokości stanowiącej iloczyn kwoty minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego na podstawie przepisów o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, obowiązujących w chwili stwierdzenia przez Zamawiającego niedopełnienia przez Wykonawcę wymogu zatrudnienia oraz liczby miesięcy w okresie realizacji umowy, w których nie dopełniono przedmiotowego wymogu.
 - 5) nieudostępnienia dokumentacji albo uniemożliwienie przeprowadzenia kontroli o którym mowa w § 10 ust. 2 umowy w wysokości 500 zł za każdy przypadek;
 - 6) z tytułu przekroczenia przez Wykonawcę terminu określonego w § 13 ust. 3 dotyczącego protokolarnego przekazania nieruchomości oraz całości dokumentacji dotyczącej zarządzanej nieruchomości, w wysokości 250 zł za każdy dzień zwłoki.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości 20% łącznej wartości umowy netto, o której mowa w § 7 ust. 1 niniejszej umowy, w przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, z przyczyn zależnych od Zamawiającego.
3. Przed nałożeniem kary, Zamawiający informuje Wykonawcę o stwierdzonym uchybieniu na piśmie. Wykonawca ma prawo w terminie 3 dni roboczych od dnia otrzymania informacji o uchybieniu, do pisemnego przedstawienia argumentów przemawiających za brakiem zasadności naliczenia kary. Zamawiający w terminie kolejnych 5 dni roboczych od dnia otrzymania wyjaśnień ustosunkowuje się do argumentów Wykonawcy i ewentualnie odstąpi od naliczenia kary.
4. Łączna maksymalna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 50 % wartości wynagrodzenia brutto Wykonawcy, o którym mowa w § 7 ust. 1 Umowy.
5. Jeżeli kary umowne nie pokryją szkody poniesionej przez Zamawiającego, powstałej w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Wykonawcę,

Zamawiający może dochodzić od Wykonawcy odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, wynikających z Kodeksu cywilnego.

6. Wykonawca wyraża zgodę na dokonywanie przez Zamawiającego potrąceń z wynagrodzenia Wykonawcy wszelkich należnych kar umownych naliczonych Wykonawcy, po złożeniu stosownego oświadczenia przez Zamawiającego.
7. W przypadku braku możliwości potrąceń, o których mowa w ust. 7, Wykonawca zobowiązany jest zapłacić karę umowną w terminie 14 dni, licząc od dnia doręczenia mu wezwania do zapłaty.
8. Płatność lub potrącenie kar umownych z wynagrodzenia Wykonawcy nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku realizacji przedmiotu umowy.
9. Kary umowne, określone w niniejszej umowie, są niezależne od kar nakładanych na Wykonawcę na mocy obowiązujących przepisów prawa.

§ 13.

Obowiązywanie umowy

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony i obowiązuje **od dnia 1 stycznia 2025 r. do dnia 31 grudnia 2025 r.**
2. Przekazanie przez Zamawiającego nieruchomości w celu zarządzania i administrowania wraz z niezbędną dokumentacją nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie 3 dni od dnia podpisania umowy.
3. W terminie nie dłuższym niż 21 dni od daty zakończenia realizacji umowy, Wykonawca zobowiązany jest do protokolarnego przekazania Zamawiającemu nieruchomości oddanych w zarządzanie oraz całej dokumentacji zebranej przez okres obowiązywania niniejszej umowy.
4. W przypadku tego samego Wykonawcy wyłonionego z postępowania przetargowego lub innej procedury powyższy wymóg wynikający z ust. 2 i 3 nie ma zastosowania.

§ 14.

Odstąpienie od umowy

1. Stronom niniejszej umowy przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy przez cały okresie jej trwania, na podstawie obustronnego porozumienia stron. Rozwiązanie umowy za porozumieniem stron oraz określenie warunków na jakich ma ono nastąpić winno mieć formę pisemnego porozumienia podpisanego przez obie strony.
2. Zamawiająca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku nie podjęcia przez Wykonawcę obowiązków wynikających z niniejszej umowy w terminie 14 dni od daty jej podpisania.
3. **W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili**

zawarcia umowy, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.

4. Odstąpienie od umowy winno zostać dokonane w formie pisemnej, zastrzeżonej pod rygorem nieważności.
5. Zamawiający ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym w sytuacji, gdy:
 - 1) nastąpi upadłość Wykonawcy,
 - 2) zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne wobec Wykonawcy,
 - 3) Wykonawca działa na szkodę Zamawiającego,
 - 4) Wykonawca dopuścił się udokumentowanych nadużyć finansowych na szkodę Zamawiającego,
 - 5) Wykonawca dopuścił się udokumentowanych zaniedbań, zaniechań lub błędów w wyniku, których nastąpiło zagrożenie dla życia bądź zdrowia ludzi,
 - 6) Wykonawca przerwał wykonanie umowy na okres dłuższy niż 30 dni oraz nie kontynuuje wykonywania umowy pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie,
 - 7) Wykonawca wykonuje swoje obowiązki w sposób nienależyty i pomimo dodatkowego pisemnego wezwania nie nastąpiła poprawa w ich wykonywaniu.
6. W przypadku wypowiedzenia umowy Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego za okres z tytułu faktycznego wykonania umowy, w którym nie doszło do wypowiedzenia umowy (za usługi zrealizowane do dnia rozwiązania umowy).

§ 15.

Waloryzacja wynagrodzenia

1. Zamawiający dopuszcza zmianę wynagrodzenia jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Wykonawcę oraz nie dało się ich przewidzieć na etapie składania ofert, w przypadku zmiany:
 - 1) stawki podatku od towarów i usług,

W sytuacji wystąpienia takich okoliczności Wykonawca jest uprawniony złożyć Zamawiającemu pisemny wniosek o zmianę umowy w zakresie płatności, wynikających z faktur wystawionych po wejściu w życie przepisów zmieniających stawkę podatku od towarów i usług. Wniosek powinien zawierać wyczerpujące uzasadnienie faktyczne i wskazanie podstaw prawnych zmiany stawki podatku od towarów i usług oraz dokładne wyliczenie kwoty wynagrodzenia należnego Wykonawcy po zmianie umowy.
 - 2) wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie przepisów ustawy o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,

W sytuacji wystąpienia takich okoliczności Wykonawca jest uprawniony złożyć Zamawiającemu pisemny wniosek o zmianę umowy w zakresie płatności, wynikających z faktur wystawionych po wejściu w życie przepisów zmieniających wysokość minimalnego wynagrodzenia za pracę. Wniosek powinien zawierać wyczerpujące uzasadnienie faktyczne i wskazanie podstaw prawnych oraz dokładne wyliczenie kwoty wynagrodzenia należnego Wykonawcy po zmianie umowy, w szczególności Wykonawca zobowiązuje się wykazać związek pomiędzy wnioskowaną kwotą podwyższenia wynagrodzenia, a wpływem zmiany minimalnego wynagrodzenia za pracę na kalkulację wynagrodzenia. Wniosek powinien obejmować jedynie dodatkowe koszty realizacji umowy, które Wykonawca obowiązkowo ponosi w związku z podwyższeniem wysokości płacy minimalnej. Zamawiający oświadcza, iż nie będzie akceptował, kosztów wynikających z podwyższenia wynagrodzeń pracownikom Wykonawcy, które nie są konieczne w celu ich dostosowania do wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, w szczególności koszty podwyższenia wynagrodzenia w kwocie przewyższającej wysokość płacy minimalnej. Waloryzacji podlegać będzie wyłącznie kwota dotycząca kosztów związanych z zatrudnieniem pracowników, wykonujących czynności związane z realizacją przedmiotu umowy na podstawie umowy o pracę oraz część wynagrodzenia odpowiadająca temu zakresowi;

- 3) zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne,

W sytuacji wystąpienia takich okoliczności Wykonawca jest uprawniony złożyć Zamawiającemu pisemny wniosek o zmianę umowy w zakresie płatności, wynikających z faktur wystawionych po zmianie zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne. Wniosek powinien zawierać wyczerpujące uzasadnienie faktyczne i wskazanie podstaw prawnych oraz dokładne wyliczenie kwoty wynagrodzenia Wykonawcy po zmianie umowy, w szczególności Wykonawca zobowiązuje się wykazać związek pomiędzy wnioskowaną kwotą podwyższenia wynagrodzenia, a wpływem zmiany zasad na kalkulację wynagrodzenia. Wniosek może obejmować jedynie dodatkowe koszty realizacji umowy, które Wykonawca obowiązkowo ponosi w związku ze zmianą zasad. Waloryzacji podlegać będzie wyłącznie kwota dotycząca kosztów związanych z zatrudnieniem pracowników, wykonujących czynności związane z realizacją przedmiotu umowy na podstawie umowy o pracę oraz część wynagrodzenia odpowiadająca temu zakresowi;

- 4) zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych, o których mowa w ustawie z dnia 4 października 2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych

W sytuacji wystąpienia takich okoliczności Wykonawca jest uprawniony złożyć Zamawiającemu pisemny wniosek o zmianę umowy w zakresie płatności, wynikających z faktur wystawionych po zmianie zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych. Wniosek powinien zawierać wyczerpujące uzasadnienie faktyczne i wskazanie podstaw prawnych oraz dokładne wyliczenie kwoty wynagrodzenia Wykonawcy po zmianie umowy, w szczególności Wykonawca zobowiązuje się wykazać związek pomiędzy wnioskowaną kwotą podwyższenia wynagrodzenia, a wpływem zmiany zasad na kalkulację wynagrodzenia. Wniosek może obejmować jedynie dodatkowe koszty realizacji umowy, które Wykonawca obowiązkowo ponosi, w związku ze zmianą zasad.

Waloryzacji podlegać będzie wyłącznie kwota dotycząca kosztów związanych z zatrudnieniem pracowników, wykonujących czynności na podstawie umowy o pracę,

2. Zamawiający przewiduje możliwość zmiany wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy w przypadku zmiany cen materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia, rozumianej jako wzrost odpowiednio cen lub kosztów, jak i ich obniżenie, względem ceny lub kosztu przyjętych w celu ustalenia wynagrodzenia Wykonawcy zawartego w ofercie Wykonawcy, z tym zastrzeżeniem, że:
 - 1) zmiana wynagrodzenia może nastąpić nie wcześniej niż po upływie 6 pełnych miesięcy świadczenia usługi, licząc od dnia podpisania umowy.
 - 2) wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Biuletynie Statystycznym GUS, na stronie internetowej Urzędu, przekroczy wartość 5 %, w porównaniu z analogicznym miesiącem, w którym składana była oferta przez Wykonawcę, uprawnia strony umowy do żądania zmiany wynagrodzenia
 - 3) waloryzacja dokonywana będzie w oparciu o wskaźnik zmiany cen pod nazwą „Usługi” wyszczególniony w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, ustalony w stosunku do miesiąca, w którym została złożona oferta Wykonawcy. Poziom zmiany będzie stanowił różnicę kosztów z miesiąca, za który wnioskowana jest zmiana, a poziomem kosztów za miesiąc, w którym została złożona oferta Wykonawcy.
 - 4) sposób określenia wpływu zmiany ceny materiałów lub kosztów na koszt wykonania przedmiotu umowy nastąpi na podstawie wniosku strony wnioskującej o zmianę i dokumentów dołączonych do tego wniosku, potwierdzających m.in. rzeczywiste zastosowanie poszczególnych materiałów/poniesienie poszczególnych kosztów, w ramach realizacji przedmiotu niniejszej umowy wraz z odniesieniem się do odpowiednich komunikatów Prezesa GUS, o których mowa w pkt 2.
 - 5) maksymalna wartość zmiany wynagrodzenia, jaką dopuszcza Zamawiający, to łącznie 10 % w stosunku do wartości całkowitego wynagrodzenia netto za cały okres

realizacji niniejszej umowy, określonego w § 7 ust. 1 umowy, za okres umowy niezrealizowany jeszcze przez Wykonawcę.

- 6) zmiana wynagrodzenia wymaga sporządzenia aneksu do niniejszej Umowy.
 - 7) w przypadku wątpliwości w zakresie informacji przedstawionych przez stronę wnioskującą o waloryzację, strony umowy mogą ustalić wysokość zmienionego wynagrodzenia w drodze negocjacji.
 - 8) w przypadku nieosiągnięcia porozumienia co do wysokości zmienionego wynagrodzenia stronom przysługuje prawo rozwiązania umowy za 2 – miesięcznym wypowiedzeniem.
 - 9) przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy, wynagrodzenie ulegnie zmniejszeniu proporcjonalnie do okresu realizacji umowy.
3. Na wszelkie wnioski o zmianę wynagrodzenia należnego Wykonawcy, składane przez Wykonawcę, Zamawiający udzieli odpowiedzi niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 14 dni kalendarzowych od daty otrzymania wniosku. W odpowiedzi Zamawiający powiadomi Wykonawcę o akceptacji żądania zmiany umowy i terminie podpisania aneksu do umowy lub odpowiednio o braku akceptacji zmiany wraz z uzasadnieniem. Zmiana umowy (aneks do umowy) wejdzie w życie z pierwszym dniem miesiąca, następującego po miesiącu, w którym nastąpi podpisanie aneksu.

§ 16.

Zmiany umowy

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Strony dopuszczają możliwość zmiany postanowień i warunków niniejszej umowy bez przeprowadzenia nowego postępowania o udzielenie zamówienia, w przypadku:
 - 1) zmian przewidzianych w dokumentach zamówienia, niezależnie od wartości zmiany, w zakresie:
 - a) sposobu spełniania przez Wykonawcę świadczenia usług stanowiących przedmiot niniejszej umowy w przypadku zmiany przepisów prawa powszechnie obowiązującego oraz prawa miejscowego wpływających na sposób spełnienia świadczenia;
 - b) zmiany wynagrodzenia umownego w przypadku odstąpienia od realizacji części zamówienia lub zlecenie dodatkowych pracy dotychczas nieuwjętych w umowie pod warunkiem wystąpienia obiektywnych okoliczności, których Zamawiający nie mógł przewidzieć w chwili zawarcia umowy.
 - c) zmiany terminu obowiązywania umowy w sytuacji przedłużającej się procedury rozstrzygnięcia postępowania przetargowego, unieważnienia przetargu lub niewyłonienia wykonawcy zadania, do czasu zawarcia nowej umowy, po uprzedniej akceptacji nowego terminu przez obie strony.

- d) oznaczenia danych dotyczących Zamawiającego i /lub Wykonawcy,
 - e) zmiany sposobu wystawiania i odbierania faktur oraz obiegu dokumentów z nimi związanych w związku z obowiązkiem wystawiania faktur przy użyciu KSeF – ustawa z dnia 16 czerwca 2023 r. o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1598).
- 2) zmian wskazanych przez ustawodawcę w art. 455 ust. 1 pkt 2 lit. b) i c), w art. 455 ust. 1 pkt 3 i pkt 4 oraz w art. 455 ust. 2 ustawy Prawo zamówień publicznych.
- 3) zaistnienia siły wyższej, przez którą strony uznają zdarzenie zewnętrzne wobec łączącej strony więzi prawnej o charakterze niezależnym od stron, którego strony nie mogły przewidzieć przed dniem zawarcia umowy, którego strony nie mogły uniknąć, ani któremu strony nie mogły zapobiec przy zachowaniu należytej staranności,
3. Wszystkie powyższe postanowienia stanowią katalog zmian, na które Zamawiający może wyrazić zgodę.
4. Zmiana rachunku bankowego, na który ma nastąpić płatność z tytułu realizowanej umowy, następuje poprzez pisemne zawiadomienie Zamawiającego i wymaga sporządzenia aneksu do umowy pod rygorem nieważności.

§ 17.

Oświadczenie Wykonawcy dotyczące elektromobilności

1. Wykonawca, w razie konieczności wykorzystania przy realizacji umowy z pojazdów samochodowych w rozumieniu art. 2 pkt 33 Ustawy z dn. 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (t. j. Dz. U. 2024 poz. 1251) zobowiązuje się do spełniania wymogów wynikających z Ustawy o elektromobilności, w szczególności wymogu wynikającego z art. 68 ust. 3 przez cały okres realizacji niniejszego zamówienia oraz do składania, na każde żądanie Zamawiającego, w terminie nie dłuższym niż 5 dni roboczych od jego otrzymania, pisemnego oświadczenia o spełnianiu ww. wymogów albo oświadczenia, że do realizacji przedmiotu zamówienia nie korzysta z floty pojazdów samochodowych.
2. Przedłożenie oświadczenia, o którym mowa w ust. 1 nie wyłącza uprawnienia Zamawiającego do jego weryfikacji w sposób wybrany przez Zamawiającego, w szczególności poprzez żądania przedstawienia wykazu pojazdów używanych przy realizacji przedmiotu zamówienia, okazania pojazdu/ów lub dokumentów dotyczących pojazdu/ów.
3. Niewywiązywanie się przez Wykonawcę z obowiązków nałożonych przez Ustawę o elektromobilności, w szczególności niezłożenie pisemnego oświadczenia, o którym mowa w ust. 1 we wskazanym tam terminie będzie traktowane przez Zamawiającego, jako niespełnienie wymogów Ustawy o elektromobilności, w szczególności wymogu z art. 68 ust. 3 i skutkować może odstąpieniem od niniejszej umowy z przyczyn leżących

po stronie Wykonawcy lub wygaśnięciem umowy, o którym mowa w 76 ust. 2 Ustawy o elektromobilności.

§ 18.

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego oraz ustawy:
 - 1) Ustawa z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych,
 - 2) Kodeks Cywilny i Kodeks Postępowania Cywilnego
 - 3) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
 - 4) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - 5) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
 - 6) Ustawa z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym,
 - 7) Ustawa z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
 - 8) inne ustawy i rozporządzenia integralnie związane z zarządzaniem nieruchomościami.
2. Spory mogące wynikać ze stosunku objętego niniejszą umową rozpatrywać będzie Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego. Przed skierowaniem sprawy do Sądu strony podejmą próbę rozstrzygnięcia sporu polubownie.
3. Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Zamawiający, a jeden Wykonawca.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA:

.....

.....