

# UMOWA Nr SR.426.01.2024

zawarta w dniu ..... roku w Darłowie, pomiędzy:

**Gminą Miasto Darłowo**, z siedzibą przy ul. Pl. Tadeusza Kościuszki 9, 76-150 Darłowo, NIP: 499-052-75-00, reprezentowaną przez Burmistrza Miasta Darłowo – Arkadiusza Klimowicza, zwanym w dalszej części umowy **Zamawiającym**,

a  
**Miejskim Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o.** z siedzibą przy ul. 1-go Maja 1, 76 150 Darłowo, NIP: 699-050-14-20, reprezentowanym przez Prezesa – Panią Barbarę Butyńską - Balcerzak, zwanym w dalszej części umowy **Wykonawcą**,  
wyłonionym w wyniku przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia klasycznego w trybie zamówienia z wolnej ręki, na podstawie art. 305 pkt 1, w związku z zaistnieniem przesłanek art. 214 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 1320).

## §1 Przedmiot umowy

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do realizacji zadanie „Zarządzanie, utrzymanie i konserwacja nieruchomości stanowiącej miejski kompleks sportowy”, zlokalizowanej w obrębie ewidencyjnym nr 10 m. Darłowo, przy ul. Sportowej, na którą składa się 8 działek gruntu oznaczonych numerami: 572/2, 72/2, 73/4, 78/6, 76/1, 78/62, 76/3, 74/2, powierzchni całkowitej 2,2596 ha (załącznik nr 2).
2. Zadanie będzie wykonywane w okresie **od 01.01.2025r. do 31.12.2025 r.**
3. Przedmiotem zamówienia jest usługa związana z zarządzaniem nieruchomością stanowiącą miejski kompleks sportowy, zlokalizowany przy ul. Sportowej w Darłowie. Do obowiązków Wykonawcy należy w szczególności:
  - zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
  - zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
  - zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
  - bieżące administrowanie nieruchomością m.in.: utrzymanie czystości i porządku na terenie kompleksu, utrzymanie zieleni, utrzymanie obiektów gospodarczych w tym obsługa toalet, nadzór nad obiektami usytuowanymi na nieruchomości;
  - utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem;
  - uzasadnione inwestowanie w nieruchomość;
  - wykonawca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za wszystkie zdarzenia związane z administrowaniem, w wyniku których nastąpiła szkoda na mieniu, zdrowiu lub życiu osób trzecich przebywających na terenie kompleksu sportowego, jeżeli pozostały one wyłącznie z winy Wykonawcy;
4. Załączniki do niniejszej umowy zawierają mapę poglądową (załącznik nr 1) oraz wykaz działek gruntu stanowiących zarządzaną nieruchomością wraz z powierzchnią (załącznik nr 2).
5. Wykonawca zobowiązany jest do zatrudnienia osoby (osób) wykonującej prace bezpośrednio przy zarządzaniu i utrzymaniu miejskiego kompleksu sportowego.
6. Wszelkie rachunki bieżące wynikające z utrzymania infrastruktury na przedmiotowym terenie, w całości pokrywa Wykonawca.
7. W granicach działki gruntu 572/2, obr. 10 m. Darłowo, wchodzącej w zakres Zamówienia, znajduje się stacja transformatorowa, do której Wykonawca ma obowiązek umożliwić dostęp w każdym czasie, zarówno Zamawiającemu jak i Właścicielowi obiektu tj. spółce Energa – Operator S.A. (położenie trafostacji określa załącznik nr 3 do niniejszej umowy).
8. Zamawiający zastrzega sobie prawo do obciążenia nieruchomości określonych w §1 ograniczonym prawem rzeczowym.

## §2 Termin realizacji

Przedmiot umowy realizowany będzie **od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.** Na termin zawarcia umowy wpływ mają zabezpieczone środki finansowe w budżecie miasta na rok 2025 rok.

### §3

#### Wynagrodzenie umowne

1. Za wykonanie przedmiotu zamówienia w roku 2025 Wykonawca otrzyma wynagrodzenie brutto w łącznej Kwocie ..... zł (słownie: ..... złotych).
2. Wynagrodzenie będzie wypłacane Wykonawcy w **12 równych ratach**, na podstawie wystawianych faktur, odpowiednio za wykonanie przedmiotu umowy, oddzielnie za każdy miesiąc jej realizacji. Faktury należy dostarczyć Zamawiającemu do **15 dnia każdego miesiąca**, zaczynając od stycznia.
3. W przypadku gdy okaże się, że nie jest możliwe wystawienie faktury na ostatnią, 12 ratę płatności w wysokości równej fakturom poprzedzającym, strony uzgadniają, że ostatnia faktura zostanie zaokrąglona do wysokości odpowiadającej wynagrodzeniu całkowitemu, o którym mowa w ust. 1.
4. Zamawiający wyraża zgodę na otrzymywanie faktur drogą mailową na adres: **faktury@darlowo.pl**.
5. Faktury za wykonanie przedmiotu umowy Wykonawca wystawi na:

**MIASTO DARŁOWO**

**Pl. T. Kościuszki 9**

**76-150 Darłowo**

**NIP 499-05-27-500**

6. Faktury płatne będą przelewem z konta Zamawiającego na rachunek Wykonawcy podany na fakturach w terminie 14 dni od daty wpływu faktury do Zamawiającego.
7. Zamawiający uprawniony jest do potrącenia z wynagrodzenia Wykonawcy wszelkich należnych mu na podstawie niniejszej umowy kwot, w szczególności z tytułu kar umownych.
8. Wykonawca zobowiązany jest do przekazywania **kwartalnie** rozliczenia z otrzymywanego wynagrodzenia.
9. 1) W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego zaistnienia okoliczności opisanych w § 8 ust. 1 lit. c., Wykonawca ma prawo wnosić o opłacenie kosztów przywrócenia mienia do stanu sprzed zdarzenia, zgodnie z przygotowanym kosztorysem.  
2) Wykonawca po zakończeniu prac, ma obowiązek zgłosić Zamawiającemu ich zakończenie oraz dołączyć dokumenty przedstawiające faktyczną wysokość poniesionych nakładów. W sytuacji gdy wartość przeprowadzonych prac jest mniejsza niż wnioskowana, Wykonawca w ciągu 1 miesiąca rozliczy się z Zamawiającym zwracając niewykorzystaną kwotę na konto bankowe Zamawiającego.  
3) Zwiększenie wynagrodzenia z przyczyn ustalonych w pkt 1) będzie wypłacane jednorazowo i nie wymaga wprowadzenia Aneksu do umowy
10. Zamawiający może w sytuacjach szczególnych, na podstawie podania w formie pisemnej wraz z załączoną dokumentacją obrachunkową, zmienić wartość wynagrodzenia w wysokości nie przekraczającej 10% od kwoty określonej w §3 ust. 1 niniejszej umowy.

### §4

#### Zobowiązania stron

1. Wykonawca oświadcza, że posiada niezbędne kwalifikacje i odpowiednie środki techniczne potrzebne do realizacji prac objętych przedmiotem zamówienia.
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody osób trzecich powstałe w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonania zamówienia.
3. Wykonawca odpowiada za szkody wyrządzone osobom trzecim oraz Zamawiającemu, powstałe w związku z realizacją zadania.
4. Zamawiający w trakcie realizacji postanowień niniejszej umowy zobowiązany jest do bieżącej i stałej współpracy z Wykonawcą w celu zapewnienia wykonania przedmiotu umowy zgodnie z jej postanowieniami.

### §5

1. Wykonawca może powierzyć wykonanie części zamówienia Podwykonawcy (Podwykonawcom), jednakże, zgodnie z art. 214 ust. 9 ustawy Pzp, nie może to dotyczyć głównej części przedmiotu zamówienia.
2. Zamawiający wymaga, aby w przypadku powierzenia części zamówienia Podwykonawcom, Wykonawca wskazał w ofercie części zamówienia, których wykonanie zamierza powierzyć Podwykonawcom oraz podał (o ile są mu wiadome na tym etapie) nazwy (firmy) tych Podwykonawców.

### § 6

#### Odpowiedzialność odszkodowawcza, kary umowne, odsetki

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:

- 1) w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca w wysokości 10% wynagrodzenia umownego, o którym mowa w § 3,
- 2) w przypadku stwierdzenia nienależytego wywiązywania się Wykonawcy z powierzonych mu obowiązków określonych w § 1, Zamawiający naliczy i potrąci karę umowną w wysokości 0,5% wynagrodzenia umownego, o którym mowa w § 3.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z powodu okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność Zamawiający, w wysokości 10% wynagrodzenia umownego, o którym mowa w § 3.
3. Jeżeli kara umowna nie pokryje poniesionej szkody, strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego.
4. Kary umowne, należne Zamawiającemu od Wykonawcy, podlegają potrąceniu przy wypłacie należności z faktur przedstawionych przez Wykonawcę, a dokonane korekty i noty księgowo są równoznaczne ze złożeniem oświadczenia o potrąceniu.
5. Łączna maksymalna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 30% wynagrodzenia brutto Wykonawcy.

## **§ 7**

### **Odstąpienie od umowy**

1. Zamawiający może odstąpić 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 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, dyrektywy 2014/24/UE, dyrektywy 2014/25/UE i dyrektywy 2009/81/WE, z uwagi na to, że zamawiający udzielił zamówienia z naruszeniem prawa Unii Europejskiej.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, Zamawiający odstępuje od umowy w części, której zmiana dotyczy.
3. W przypadkach, o których mowa w ust. 1, Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy.
4. Każda ze Stron może odstąpić od umowy, jeżeli druga strona narusza istotne postanowienia niniejszej umowy, powodując utratę zasadniczych korzyści z niej wynikających. Powyższe nie wyklucza możliwości dochodzenia przez Stronę odstępującą od umowy odszkodowania na zasadach ogólnych, do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
5. Zamawiający uprawniony jest do złożenia oświadczenia o odstąpieniu w terminie 1 miesiąca od dnia, w którym dowiedział się o okolicznościach uzasadniających odstąpienie od umowy.
6. Zamawiający uprawniony jest do odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od daty powzięcia wiadomości o przyczynie uzasadniającej odstąpienie od umowy, w przypadku:
  - 1) niewypłacalności Wykonawcy lub wszczęcia jego likwidacji lub
  - 2) zawieszenia działalności gospodarczej lub
  - 3) wszczęcia postępowania egzekucyjnego wobec Wykonawcy bądź dokonania zajęcia lub obciążenia majątku Wykonawcy uniemożliwiający wykonywanie przedmiotu umowy zgodnie z jej postanowieniami.
7. Odstąpienie od Umowy powinno, pod rygorem nieważności, zostać dokonane na piśmie i zawierać uzasadnienie.
8. Odstąpienie od umowy wywołuje ten skutek, że Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu prawidłowego wykonania części umowy do dnia wygaśnięcia umowy na skutek odstąpienia.
9. Dopuszcza się rozwiązanie umowy za porozumieniem stron.

## **§ 8**

### **Zasady wprowadzania zmian do umowy w przypadku zmiany wysokości ceny materiałów lub kosztów, jeżeli zmiany te będą miały znaczący wpływ na wykonanie przedmiotu umowy.**

1. Zmiana postanowień umowy w zakresie odnoszącym się do ceny, terminu i sposobu realizacji, jest dopuszczalna w przypadku:
  - a. zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie mającym wpływ na realizację przedmiotu Zamówienia,

- b. zaistnienia okoliczności leżących po stronie Zamawiającego, w szczególności spowodowanych sytuacją finansową, zdolnościami płatniczymi lub warunkami organizacyjnymi bądź okolicznościami, które nie były możliwe do przewidzenia w chwili podpisania umowy – zmianie może ulec termin realizacji umowy,
  - c. zaistnienia siły wyższej uniemożliwiającej wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z jej postanowieniami lub obowiązującymi przepisami prawa. Pod pojęciem siły wyższej będzie rozumiane zdarzenie nagłe, nieprzewidywalne i niezależne od woli Zamawiającego ani Wykonawcy, uniemożliwiające wykonanie umowy na stałe lub na pewien czas, któremu nie można zapobiec, ani przeciwdziałać przy zachowaniu należytej staranności.
2. Strony mają prawo do żądania aktualizacji wysokości wartości umowy, w zakresie wynagrodzenia Wykonawcy, w przypadku zmiany przepisów dotyczących obowiązujących stawek podatku VAT.
  3. Zgodnie z art. 439 ust. 1 PZP, wartość Zamówienia może zostać zmieniona w przypadku zmiany cen materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia, przez co rozumie się wzrost bądź obniżenie cen lub kosztów, względem danych przyjętych do ustalenia wysokości zamówienia, na poziomie +/- 15%.
  4. W przypadku zmiany cen towarów zmiana kwoty, określonej w §3 ust. 1. niniejszej umowy, następuje na wniosek jednej ze Stron, złożony w formie pisemnej. Wniosek musi zawierać uzasadnienie konieczności wprowadzenia zmian do Umowy oraz wszelkie niezbędne dokumenty potwierdzające zaistnienie okoliczności stanowiących podstawę dokonania tych czynności.
  5. Wykonawca żądając korekty kwoty Zamówienia, ze względu na zmianę cen lub kosztów, musi dołączyć faktury Vat z zakupu materiałów, z wyszczególnieniem ich rodzajów.
  6. Zamawiający na podstawie wskaźnika zmian cen materiałów lub kosztów, ogłoszonego w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, może wnosić żądanie o zmianę kwoty wymienionej w §3 ust. 1.
  7. Korekta wysokości wynagrodzenia, ze względu na odpowiednią zmianę cen i kosztów (zgodnie z regulacjami § 8 ust. 3), możliwa jest za okres: od maja do września, co Strona żądająca musi udowodnić, poprzez przedłożenie odpowiednich dokumentów (§ 8 ust. 4), przeprowadzenie wyliczeń i porównanie ich z okresem analogicznym 2024 roku.
  8. Łączna wartość zmian wynagrodzenia nie może przekroczyć 5% maksymalnej wartości zamówienia.
  9. Wszelkie zmiany w umowie dokonywane są w formie pisemnej (aneks) pod rygorem nieważności.
  10. Początkowy termin uiszczania transz w nowej kwocie może być wprowadzony w życie, w następnym miesiącu po podpisaniu odpowiedniego Aneksu.
  11. Wszelkie nieuregulowane możliwości zmian będą odnosić się do przepisów ustawy Prawa Zamówień Publicznych.

## **§9**

### **Rozstrzygnięcie sporów**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową, mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego i ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 1320).
2. Wszelkie spory, które mogą powstać na tle realizacji umowy będą rozwiązywane między Stronami przez Sąd Powszechny właściwy ze względu na siedzibę Zamawiającego.

## **§ 10**

### **Postanowienia końcowe**

1. Wszelkie zmiany treści umowy pod rygorem nieważności wymagają formy pisemnej.
2. Integralną częścią umowy jest zaproszenie do negocjacji.
3. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym trzy egzemplarze dla Zamawiającego i jeden egzemplarz dla Wykonawcy.

## **PODPISY STRON**

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**