

PROJEKT UMOWY - PO ZMIANIE
O ZARZĄDZANIE I ADMINISTROWANIE GMINNYM ZASOBEM NIERUCHOMOŚCI
MIASTA I GMINY STASZÓW

W dniu w Staszowie pomiędzy:
Gminą Staszów mającą swoją siedzibę w Staszowie, ul. Opatowska 31,
NIP: 866-160-87-31, REGON: 830409749,
reprezentowaną przez:

.....
przy kontrasygnacie

.....
zwaną w treści umowy „Zamawiającym”

a

.....
zwaną/ym w treści umowy „Wykonawcą”,

w rezultacie rozstrzygnięcia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie podstawowym zgodnie z art. 275 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 z późn. zm.) i dokonania przez Zamawiającego wyboru oferty Wykonawcy, została zawarta umowa o następującej treści:

Przedmiot umowy

§ 1

1. Na podstawie niniejszej umowy „Zamawiający” zleca, a „Wykonawca” przyjmuje do wykonania przedmiot umowy, którym jest zarządzanie i administrowanie gminnym zasobem nieruchomości miasta i gminy Staszów, takim jak :
 - 1) budynki i lokale, stanowiące w 100 % własność Gminy Staszów, których wykaz zawiera Załącznik nr 2 do niniejszej umowy,
 - 2) lokale w budynkach stanowiących własność Gminy Staszów we Wspólnotach Mieszkaniowych oraz lokale w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Staszów i osób prywatnych, których wykaz zawiera Załącznik nr 3 do niniejszej umowy,
 - 3) pomieszczenia dodatkowe jak komórki i garaże niebędące pomieszczeniami przynależnymi do lokali, których wykaz zawiera Załącznik nr 4 do niniejszej umowy
- w zakresie określonym m.in. w Załączniku nr 5 do niniejszej umowy.
2. Zakres przedmiotu niniejszej umowy, o którym mowa w ust.1 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.
3. Szczegółowy zakres przedmiotu umowy i opis usług będących przedmiotem umowy, a w tym m.in. istotne dla Zamawiającego postanowienia i zobowiązania Wykonawcy określa specyfikacja warunków zamówienia, której postanowienia są wprowadzone do niniejszej umowy w sprawie zamówienia publicznego. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania wszystkich obowiązków określonych w specyfikacji warunków zamówienia.
4. W przypadku wystąpienia konieczności udzielenia zamówienia polegającego na powtórzeniu podobnych usług, jeżeli takie zamówienie było przewidziane w ogłoszeniu o zamówieniu dla zamówienia podstawowego i jest zgodne z jego przedmiotem oraz całkowita wartość tego zamówienia została uwzględniona przy obliczaniu jego wartości zgodnie z zapisami art. 214 ust. 1 pkt 7 ustawy Prawo zamówień publicznych, Zamawiający udzieli zamówienia Wykonawcy w trybie zamówienia z wolnej ręki.

Okres realizacji umowy.

§ 2

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia podpisania umowy do 31 grudnia 2022 r.

- Przekazanie nieruchomości **w celu zarządzania i administrowania** przez Zamawiającego wraz z niezbędną dokumentacją nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego Załącznik nr 6 do umowy w terminie 10 dni od dnia podpisania umowy.
- Po zakończeniu realizacji niniejszej umowy, Wykonawca zobowiązany jest w terminie tygodnia do protokolarnego przekazania Zamawiającemu nieruchomości przekazanych w zarządzanie oraz całej dokumentacji ich dotyczącej, zebranej do dnia zakończenia obowiązywania niniejszej umowy.
- Za okres przekazywania, o którym mowa w ust. 3 dokumentacji Wykonawcy nie przysługuje wynagrodzenie.

Oświadczenia i zobowiązania Wykonawcy.

§ 3

- Wykonawca oświadcza, że jest podmiotem zawodowo trudniącym się wykonywaniem czynności zarządcy nieruchomości, 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 wykonywać przedmiot niniejszej umowy z należytą starannością wynikającą z zawodowego i profesjonalnego charakteru prowadzonej działalności zarządcy nieruchomości, oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.), stosując standardy zawodowe zarządcy nieruchomości oraz kierując się zasadami etyki zawodowej i interesem Zamawiającego.
- Wykonawca jest zobowiązany do utworzenia na terenie miasta Staszów placówki z Punktem Obsługi Klienta, który czynny będzie 5 dni w tygodniu przez co najmniej 8 godzin każdego dnia, w tym jeden dzień od godziny 9:00 do godziny 17:00 i utrzymania tego stanu przez cały okres trwania umowy. Wykonawca najpóźniej w dniu podpisania umowy wskaże pisemnie Zamawiającemu dni i godziny, w których placówka będzie czynna.
- Wykonawca jest obowiązany uzyskać pisemną zgodę Zamawiającego na wykonanie w nieruchomościach stanowiących przedmiot zarządzania wskazanych zmian (przeróbki, przebudowy, modernizacja, zmiana sposobu użytkowania, itp.) wymagających pozwolenia na budowę w myśl przepisów ustawy – Prawo Budowlane.
- Wykonawca jest obowiązany do zawierania umów z dostawcami i najemcami oraz do wystawiania i otrzymywania faktur, w imieniu Zamawiającego.
- 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.
- W przypadku wystąpienia strat z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy wymienionych w ust. 6 wynikłe straty pokrywa w całości Wykonawca.
- 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.
- Wykonawca jest zobowiązany w terminie do 31.01.2023 roku zamknąć rachunek bankowy, wskazany w § 10 ust. 5 oraz rozliczyć saldo rachunku zgodnie z postanowieniami § 10 ust. 6 umowy.
- Wykonawca jest zobowiązany do zarejestrowania Wspólnot Mieszkaniowych.
- Wykonawca jest zobowiązany do podjęcia działań mających na celu zawarcie polis ubezpieczeniowych NW (zdarzenia nagłe tj. wybuch gazu, pożar itp.) dla budynków objętych Wspólnotami Mieszkaniowymi.

Pełnomocnictwa

§ 4

- Niniejsza umowa stanowi jednocześnie pełnomocnictwo do dokonywania przez Wykonawcę w imieniu Zamawiającego czynności w przedmiocie zarządzania i administrowania nieruchomości w zakresie zwykłego zarządu.
- W przypadku gdy konieczne będzie dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania odrębnych pełnomocnictw. Udzielenie

pełnomocnictwa jest równoważne z wyrażeniem zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd.

3. Pełnomocnictwa, o których mowa wyżej udzielane będą Wykonawcy jako pełnomocnictwa ogólne, pełnomocnictwa rodzajowe i pełnomocnictwa szczególne.
4. Pełnomocnictwa, o których mowa w ust. 2 mogą być w każdym czasie cofnięte. Wykonawca jest zobowiązany do zwrotu pełnomocnictwa po jego wygaśnięciu lub cofnięciu.

Zwykły zarząd i czynności przekraczające zwykły zarząd

§ 5

1. W zakresie nieprzekraczającym zwykłego zarządu, Wykonawca ma prawo i obowiązek podejmowania wszelkich decyzji i dokonywania wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. W przypadku gdy konieczne będzie dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania odrębnych pełnomocnictw, o których mowa w § 4 ust. 2 z zastrzeżeniem ust. 3 poniżej.
3. Wykonawca jest uprawniony i zobowiązany do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu bez zgody Zamawiającego, jeżeli jest to czynność nagła, której zaniechanie mogłoby narazić Zamawiającego na straty lub jest to czynność eliminująca wynikłe zagrożenie. O czynnościach nagłych przekraczających zakres zwykłego zarządu Wykonawca winien niezwłocznie powiadomić Zamawiającego z podaniem ich przyczyn, oraz uzasadnienia konieczności i kosztów ich wykonania. Jeżeli wykonanie czynności nagłej przekraczającej zakres zwykłego zarządu polegałoby na dokonaniu usługi, dostawy lub roboty budowlanej, Wykonawca jest zobowiązany stosować ustawę Prawo zamówień publicznych oraz postanowienia niniejszej umowy w tym zakresie. Koszty czynności nagłej przekraczającej zakres zwykłego zarządu polegającej na dokonaniu usługi, dostawy lub roboty budowlanej, obciążają Zamawiającego.
4. W przypadku konieczności przeprowadzania remontów wykraczających poza drobne naprawy i konserwacje, (niebędących czynnościami nagłymi) nieujętych w planie finansowo-remontowym, o którym mowa w § 6 umowy Wykonawca zobowiązany jest wystąpić do Zamawiającego o korektę planu finansowo - remontowego.

Plan finansowo-remontowy

§ 6

1. Zamawiający w dniu podpisania niniejszej umowy przekaze Wykonawcy uaktualniony na rok 2022 plan finansowo - remontowy.
2. Plan finansowo - remontowy jest obowiązujący dla Wykonawcy i staje się planem finansowo - remontowym na dany rok.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do dokonania korekty w planie finansowo – remontowym w danym roku kalendarzowym w przypadku zaistnienia ważnych przyczyn.
4. Korekta, o której mowa wyżej, nie będzie dotyczyła remontów będących w trakcie realizacji.
5. Koszty przeprowadzonych remontów w oparciu o plan finansowo - remontowy obciążają Zamawiającego.

Zamówienia publiczne

§ 7

1. Roboty budowlane, dostawy i usługi niezbędne do realizacji niniejszej umowy muszą być udzielane i realizowane przez Wykonawcę zgodnie z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych.
2. Wykonawca jest zobowiązany do udzielania zamówień publicznych, na roboty budowlane, dostawy towarów i usługi do kwot określonych w planie finansowo - remontowym na dany, rok o którym mowa w § 6 powyżej. Zamawiający udzieli Wykonawcy odrębnych pełnomocnictw w tym zakresie.
3. Wykonawca będzie występował w imieniu Zamawiającego w zakresie określonym w ustawie Prawo Zamówień Publicznych.
4. Wszelkie roboty budowlane, dostawy towarów i usługi, udzielane przez Wykonawcę na rzecz Zamawiającego muszą być rejestrowane przez Wykonawcę w rejestrze zamówień publicznych, z wyszczególnieniem podstawy prawnej zamówienia, przedmiotu i rodzaju zamówienia, wykonawcy, nr i wartości umowy, nr dowodów księgowych oraz kwot.

5. Kopię rejestru, o którym mowa w ust. 4 Wykonawca jest zobowiązany przekazać Zamawiającemu raz na kwartał.
6. Wszelkie dowody księgowe wystawiane na rzecz Zamawiającego w wyniku udzielenia przez Wykonawcę zamówienia publicznego, powinny być opatrzone klauzulą, o której mowa w § 10 ust. 10.
7. Wykonawca może w uzasadnionych przypadkach wystąpić do Zamawiającego z wnioskiem o udzielenie zamówienia bezpośrednio przez Zamawiającego.
8. W okresie obowiązywania niniejszej umowy Wykonawca jest zobowiązany do udostępnienia posiadanej dokumentacji związanej z postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego na każde żądanie Zamawiającego.
9. Wykonawca w chwili zakończenia realizacji niniejszej umowy jest zobowiązany w ramach dokumentacji, o której mowa w § 15 umowy przekazać Zamawiającemu dokumentację wytworzoną w związku z przeprowadzanymi w imieniu Zamawiającego zamówieniami publicznymi.

Obsługa finansowo-księgowa

§ 8

1. Strony ustalają, że Wykonawca w ramach wykonywania czynności zarządzania i administrowania będzie naliczał, pobierał, rozliczał zgodnie z zawartymi umowami oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, opłaty niezależne od Zamawiającego 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 ustępie 1 nie stanowią dochodów Zamawiającego i podlegają rozliczeniu finansowemu przez Wykonawcę.
3. Wykonawca jest zobowiązany w terminie **do końca następnego** miesiąca rozliczyć opłaty o których mowa w ustępie 1 powyżej, z tym, że za miesiąc grudzień do **31-go** stycznia roku następnego oraz przedstawić Zamawiającemu sprawozdanie dotyczące faktycznie poniesionych kosztów, wysokości naliczeń ustalonych najemcom za zużywane przez nich media oraz wysokości kwot uzyskanych z wpłat najemców.

§ 9

Strony ustalają, że Wykonawca w ramach wykonywania czynności zarządzania i administrowania 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.

§ 10

1. Wpływy z tytułu czynszu, o których mowa w § 9 stanowią dochód Zamawiającego.
2. Środki uzyskane w danym miesiącu z tytułu czynszu Wykonawca zobowiązany jest przekazywać na rachunek bankowy Zamawiającego o numerze, dwukrotnie w miesiącu według stanu środków na :
 - 1) 15 dzień miesiąca- w terminie do 20-go danego miesiąca,
 - 2) ostatni dzień miesiąca- w terminie do 5-go dnia następnego miesiąca, z tym, że za miesiąc grudzień do 5 stycznia roku następnego.
3. Z uzyskanych środków z tytułu czynszu Wykonawca nie może dokonywać potrąceń.
4. Zamawiający przekazuje Wykonawcy w terminie do 15- go każdego miesiąca środki finansowe na pokrycie zaliczek we Wspólnotach Mieszkaniowych min. na: fundusz remontowy, utrzymanie czystości, eksploatację budynków, zarządzanie nieruchomością, wodę zimną, kanalizację, opłatę za gospodarowanie odpadami, centralne ogrzewanie, centralnie ciepłą wodę, opłatę stałą za centralne ogrzewanie i centralnie ciepłą wodę, opłatę zmienną za centralne ogrzewanie zaliczkową, opłatę za gaz, energię elektryczną, telewizję kablową oraz opłat za energię elektryczną dla części wspólnych budynków stanowiących własność Gminy Staszów. Podstawą przekazania środków jest faktura wystawiona przez Wykonawcę do 7- go dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni uwzględniająca w/w koszty.

5. Środki finansowe, o których mowa w ust. 4 przekazywane będą przez Zamawiającego na rachunek bankowy Wykonawcy o numerze
6. Wykonawca jest zobowiązany w terminie do **końca następnego** miesiąca rozliczyć środki finansowe, o których mowa w ust. 4 przedstawiając dokumenty księgowe wraz z zestawieniem zaliczek odprowadzonych do Wspólnot Mieszkaniowych oraz kosztów zakupu energii elektrycznej dla części wspólnych budynków stanowiących własność Gminy Staszów, z tym, że za miesiąc grudzień w terminie do **31-go** stycznia roku następnego.
7. Wykonawca wpłaci w imieniu Zamawiającego na konta Wspólnot Mieszkaniowych powyższe zaliczki, o których mowa w ust. 4 powyżej, w wysokościach wynikających z podjętych przez te Wspólnoty uchwał w terminie do 10 każdego miesiąca oraz opłat zakupu energii elektrycznej dla części wspólnych budynków stanowiących własność Gminy Staszów w terminach wynikających z dokumentów księgowych.
8. Wykonawca zobowiązany jest do przekazywania Zamawiającemu:
 - 1) w terminie do dnia 9- go każdego miesiąca sprawozdania miesięcznego RB-27S,
 - 2) w terminie do 9 - go dnia miesiąca, następującego po zakończeniu kwartału, sprawozdania kwartalnego RB-N.
9. Zamawiający upoważnia Wykonawcę do dochodzenia w trybie postępowania sądowego i egzekucyjnego wszelkich należności z tytułu czynszów i opłat o których mowa w § 8 ust.1 tym także zaległości powstałych przed dniem zawarcia niniejszej umowy w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.
10. Wykonawca jest zobowiązany wszystkie dokumenty księgowe zaopatrzyć treścią: „Sprawdzono pod względem merytorycznym zgodnie z podpisaną umową o zarządzanie nieruchomościami zawartą", a następnie:
 - a) dostarczyć raz na kwartał, w wersji elektronicznej do Zamawiającego kopie faktur za energię elektryczną, paliwo gazowe, wodę i ścieki oraz
 - b) dostarczyć oryginał faktur za wykonanie robót budowlanych, dostaw i usług wynikających z planu finansowo - remontowego, o którym mowa w § 6 oraz za wykonanie czynności nagłych, o których mowa w § 5 ust. 3 umowy w terminie pozwalającym na dokonanie płatności;
11. Na podstawie faktur, o których mowa w ust. 10 lit. b) powyżej w terminie wskazanym na fakturze Zamawiający dokona zapłaty bezpośrednio Wykonawcy robót budowlanych, dostaw i usług wynikających z planu finansowo - remontowego, o którym mowa w § 6 albo Wykonawcy czynności nagłych, o których mowa w § 5 ust. 3 umowy.

Podwykonawstwo

§ 11

1. Zgodnie z oświadczeniem Wykonawcy zawartym w ofercie zakres usług, które Wykonawca będzie wykonywał za pomocą Podwykonawców obejmuje (jeżeli dotyczy):
 - 1) zakres usług:
 - 2) oznaczony Podwykonawca.....
2. W pozostałym zakresie Wykonawca będzie realizował usługi samodzielnie.
3. Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie informować Zamawiającego o wszelkich zmianach dotyczących Podwykonawców, które wystąpią w trakcie wykonywania przedmiotu niniejszej umowy. Jeżeli zmiana albo rezygnacja z Podwykonawcy dotyczy podmiotu, na którego zasoby Wykonawca powoływał się, na zasadach określonych w art. 118 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych, w celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu, Wykonawca jest obowiązany wykazać Zamawiającemu, że proponowany inny Podwykonawca lub Wykonawca samodzielnie spełnia je w stopniu nie mniejszym niż Podwykonawca, na którego zasoby Wykonawca powoływał się w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia. Przepis art. 122 ustawy Prawo zamówień publicznych stosuje się odpowiednio.
4. Jeżeli powierzenie Podwykonawcy wykonania części przedmiotu umowy nastąpi w trakcie jego realizacji, Wykonawca wraz z przedstawieniem kopii zawartej umowy o podwykonawstwo, o której mowa w § 12 ust.1 umowy, przedstawi Zamawiającemu oświadczenie, o którym mowa w art. 125 ust.1 ustawy Prawo zamówień publicznych lub oświadczenia lub podmiotowe środki dowodowe dotyczące tego Podwykonawcy potwierdzające brak podstaw wykluczenia wobec tego Podwykonawcy.
5. Jeżeli Zamawiający stwierdzi, że wobec danego Podwykonawcy zachodzą podstawy wykluczenia, Wykonawca w terminie określonym przez Zamawiającego obowiązany jest

zastąpić tego Podwykonawcę pod rygorem niedopuszczenia Podwykonawcy do realizacji części zamówienia.

6. Powierzenie wykonania części przedmiotu umowy Podwykonawcom nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności za należyte wykonanie przedmiotu niniejszej umowy.

§ 12

1. W razie realizowania części przedmiotu umowy za pomocą Podwykonawcy, Wykonawca zamówienia jest zobowiązany do przedłożenia Zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii zawartej umowy o podwykonawstwo w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia. Umowa o podwykonawstwo nie może zawierać postanowień kształtujących prawa i obowiązki podwykonawcy, w zakresie kar umownych oraz postanowień dotyczących warunków wypłaty wynagrodzenia, w sposób dla niego mniej korzystny niż prawa i obowiązki Wykonawcy, ukształtowane postanowieniami niniejszej umowy. W przypadku gdy przedłożona Zamawiającemu kopia zawartej umowy o podwykonawstwo będzie zawierała postanowienia kształtujące prawa i obowiązki podwykonawcy, w zakresie kar umownych oraz postanowień dotyczących warunków wypłaty wynagrodzenia, w sposób dla niego mniej korzystny niż prawa i obowiązki Wykonawcy, ukształtowane postanowieniami niniejszej umowy, Zamawiający informuje o tym Wykonawcę i wzywa go do doprowadzenia do zmiany tej umowy pod rygorem wystąpienia o zapłatę kary umownej.
2. Zamawiający dokonuje bezpośredniej zapłaty wymagalnego wynagrodzenia przysługującego Podwykonawcy, który zawarł umowę przedłożoną zgodnie z ust. 1 niniejszego paragrafu w przypadku uchylenia się od obowiązku zapłaty przez Wykonawcę zamówienia na usługi.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 2, dotyczy wyłącznie należności powstałych po przedłożeniu Zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo.
4. Bezpośrednia zapłata obejmuje wyłącznie należne wynagrodzenie, bez odsetek, należnych Podwykonawcy.
5. Przed dokonaniem bezpośredniej zapłaty Zamawiający umożliwi Wykonawcy zgłoszenie pisemnych uwag dotyczących zasadności bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy. Zamawiający informuje o terminie zgłaszania uwag, nie krótszym niż 7 dni od dnia doręczenia tej informacji.
6. W przypadku zgłoszenia uwag, o których mowa w ust. 5, w terminie wskazanym przez Zamawiającego, Zamawiający może:
 - 1) nie dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy, jeżeli Wykonawca wykaże niezasadność takiej zapłaty albo
 - 2) złożyć do depozytu sądowego kwotę potrzebną na pokrycie wynagrodzenia Podwykonawcy w przypadku istnienia zasadniczej wątpliwości Zamawiającego co do wysokości należnej zapłaty lub podmiotu, któremu płatność się należy, albo
 - 3) dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy jeżeli Podwykonawca wykaże zasadność takiej zapłaty.
7. W przypadku dokonania bezpośredniej zapłaty Podwykonawcy, o którym mowa w ust. 2, Zamawiający potrąca kwotę wypłaconego wynagrodzenia z wynagrodzenia należnego Wykonawcy.
8. Konieczność wielokrotnego dokonywania bezpośredniej zapłaty Podwykonawcy, o którym mowa w ust. 2, lub konieczność dokonania bezpośrednich zapłat na sumę większą niż 5 % wartości umowy w sprawie zamówienia publicznego może stanowić podstawę do odstąpienia od umowy w sprawie zamówienia publicznego przez Zamawiającego. Odstąpienie od umowy na tej podstawie winno nastąpić w terminie 30 dni od dnia zaistnienia przyczyny w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.

Wynagrodzenie

§ 13

1. Z tytułu zarządzania i administrowania nieruchomościami, o których mowa w § 1 niniejszej umowy Wykonawca otrzymywał będzie miesięczne wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie **brutto**:....., stanowiące sumę wynagrodzeń, o których mowa w ust. 2 , ust. 3 i ust. 4 poniżej, z zastrzeżeniem ust. 8.

2. Z tytułu zarządzania i administrowania nieruchomościami, o których mowa w § 1 pkt 1 niniejszej umowy Wykonawca otrzymywał będzie miesięczne wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości **brutto**:.....
3. Z tytułu zarządzania i administrowania nieruchomościami, o których mowa w § 1 pkt 2 niniejszej umowy Wykonawca otrzymywał będzie miesięczne wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości **brutto**:.....
4. Z tytułu zarządzania i administrowania nieruchomościami, o których mowa w § 1 pkt 3 niniejszej umowy Wykonawca otrzymywał będzie miesięczne wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości **brutto**:.....
5. Zaoferowane przez Wykonawcę ceny wynagrodzeń miesięcznych określonych w ust. 2 - 4 ustalone zostają na czas trwania umowy i nie ulegną zmianie w okresie jej obowiązywania. Ceny te zawierają wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu umowy, w tym podatek VAT, wynikające z dokumentacji postępowania, jak również nie ujęte w tych materiałach, a niezbędne do wykonania przedmiotu umowy. Ceny wynagrodzeń miesięcznych zawierają koszty zarządzania i administrowania, w tym koszty windykacji wierzytelności oraz koszty eksploatacji, napraw i konserwacji bieżących skalkulowane łącznie w zależności od rodzaju zarządzanych nieruchomości.
6. Ogółem łączne wynagrodzenie za realizację usług, o których mowa w niniejszej umowie w całym okresie obowiązywania umowy nie może przekroczyć kwoty brutto:..... zł (słownie złotych).
7. Wynagrodzenie miesięczne, o którym mowa w ust. 1 płatne będzie przez Zamawiającego na podstawie comiesięcznej faktury VAT, wystawionej przez Wykonawcę w ciągu 7 dni od zakończenia danego miesiąca, za który płatność ma nastąpić. Wynagrodzenie płatne będzie przez Zamawiającego w formie przelewu na rachunek bankowy Wykonawcy w banku nr rachunku w terminie 21 dni od dnia otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury VAT, z zastrzeżeniem ust. 9 poniżej.
8. Wynagrodzenie miesięczne, płatne będzie proporcjonalnie do ilości dni realizacji przedmiotu umowy określonego w § 1 ust. 1, w danym miesiącu.
9. Warunkiem zapłaty przez Zamawiającego należnego wynagrodzenia za usługi stanowiące przedmiot niniejszej umowy jest przedstawienie dowodów zapłaty wymagalnego wynagrodzenia Podwykonawcom, biorącym udział w realizacji usług objętych niniejszą umową.
10. W przypadku nieprzedstawienia przez Wykonawcę wszystkich dowodów zapłaty, o których mowa w ust. 9, wstrzymuje się wypłatę należnego wynagrodzenia za odebraną usługę w części równej sumie kwot wynikających z nieprzedstawionych dowodów zapłaty.
11. Dowodami zapłaty mogą być przykładowo dowody uznania rachunku Podwykonawcy oraz złożone przez te podmioty oświadczenia potwierdzające dokonaną płatność. Wskazane dokumenty/oświadczenia powinny zostać złożone Zamawiającemu w oryginale oraz powinny w swej treści zawierać odwołanie do przedmiotowej umowy, umowy o podwykonawstwo, wskazanie wysokości wynagrodzenia wynikającego z umowy o podwykonawstwo oraz nazwę zamówienia za które zostało wypłacone, a także termin, w którym nastąpiło dokonanie płatności.
12. W sytuacji realizacji przez Podwykonawcę na rzecz Wykonawcy kilku umów o podwykonawstwo Zamawiający w celu udokumentowania dokonania zapłaty Podwykonawcy wymaga wystawienia dowodu zapłaty, o którym mowa w ust. 11 każdorazowo do każdej z realizowanych przez Podwykonawcę, na rzecz Wykonawcy umowy o podwykonawstwo.
13. Zamawiający oświadcza, że wynagrodzenie dla Wykonawcy płatne będzie z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności (split payment).
14. Wykonawca oświadcza, że rachunek bankowy wskazany w ust. 7 niniejszego paragrafu należy do Wykonawcy i został dla niego utworzony-oddzielnie wydzielony rachunek VAT na cele prowadzonej działalności gospodarczej.
15. Za dzień zapłaty wynagrodzenia uważa się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

Kontrola

§ 14

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 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.

Dokumentacja

§ 15

1. Dokumentacja nieruchomości wskazanych w § 2 ust. 2 i przekazana Wykonawcy stanowi własność Zamawiającego.
2. Wszelka dokumentacja nieruchomości stworzona przez Wykonawcę lub na jego zlecenie w okresie trwania umowy, dotycząca powierzonych nieruchomości, jak i jej najemców, po zakończeniu niniejszej umowy staje się własnością Zamawiającego.
3. Wykonawca zobowiązany jest okazać na żądanie Zamawiającego i w terminie przez niego wskazanym dokumentację lub jej część (np. umowy najmu itp.).
4. W przypadku utraty przez Wykonawcę dokumentacji, o której mowa w niniejszym paragrafie Wykonawca ponosi wszelkie koszty związane z jej odtworzeniem oraz odpowiedzialność za utratę danych osobowych.
5. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia archiwizacji dokumentów w oparciu o odpowiednie przepisy, w tym m.in. Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. 2011. Nr 14, poz. 67).

Obowiązek zatrudnienia

§ 16

1. Zamawiający wymaga zatrudnienia przez Wykonawcę lub Podwykonawcę na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności związanych z realizacją przedmiotu niniejszej umowy w zakresie: napraw i konserwacji instalacji elektrycznej, napraw i konserwacji instalacji wodno-kanalizacyjnej, obsługi merytorycznej, obsługi finansowo - księgowej, obsługi punktu kasowego, jeżeli wykonanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 roku – Kodeks pracy (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1320 ze zm.).
2. Wykonawca lub Podwykonawca zobowiązuje się, że pracownicy wykonujący czynności w zakresie opisanym w ust. 1 niniejszego paragrafu będą zatrudnieni na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 roku - Kodeks pracy (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1320 ze zm.).
3. W trakcie realizacji zamówienia Zamawiający uprawniony jest do wykonywania czynności kontrolnych wobec Wykonawcy odnośnie spełniania przez Wykonawcę lub Podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu. Zamawiający uprawniony jest w szczególności do żądania wyjaśnień w przypadku wątpliwości w zakresie spełniania w/w wymogów.
4. W trakcie realizacji zamówienia na każde wezwanie Zamawiającego w wyznaczonym w tym wezwaniu terminie nie krótszym jednak niż 25 dni od dnia otrzymania wezwania, Wykonawca przedłoży Zamawiającemu wskazane poniżej dowody w celu potwierdzenia spełnienia wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez Wykonawcę lub Podwykonawcę osób wykonujących wskazane w ust.1 niniejszego paragrafu czynności w trakcie realizacji zamówienia:
 - 1) oświadczenie zatrudnionego pracownika, zawierające 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 oraz zakres obowiązków pracownika,
 - 2) oświadczenie Wykonawcy lub Podwykonawcy o zatrudnieniu na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w ust.1 niniejszego paragrafu czynności, zawierające informacje w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w szczególności imię/ona i nazwisko/a zatrudnionego/ych pracownika/ów, datę/y zawarcia umowy/ów o pracę, rodzaj umowy/ów o pracę oraz zakres/y obowiązków pracownika/ów. Powyższe oświadczenie powinno także zawierać określenie podmiotu

- składającego oświadczenie, datę złożenia oświadczenia oraz podpis osoby uprawnionej do złożenia oświadczenia w imieniu Wykonawcy lub Podwykonawcy;
- 3) poświadczoną/e za zgodność z oryginałem odpowiednio przez Wykonawcę lub Podwykonawcę kopię/e umowy/umów o pracę osoby/osób wykonującej/yh w trakcie realizacji zamówienia czynności, których dotyczy w/w oświadczenie Wykonawcy lub Podwykonawcy. Kopia/e umowy/ów winna/y zawierać informacje, w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w szczególności imię/ona i nazwisko/a zatrudnionego/yh pracownika/ów, datę/y zawarcia umowy/ów o pracę, rodzaj umowy/ów o pracę oraz zakres/y obowiązków pracownika.
 - 4) poświadczoną/e za zgodność z oryginałem odpowiednio przez Wykonawcę lub Podwykonawcę kopię/e dowodu/ów potwierdzającego/yh zgłoszenie pracownika/ów przez pracodawcę do ubezpieczeń. Kopia/e dowodu/ów potwierdzającego/yh zgłoszenie pracownika/ów przez pracodawcę do ubezpieczeń winna/y zawierać informacje, w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w szczególności imię/ona i nazwisko/a zatrudnionego/yh pracownika/ów.
5. Wymóg zatrudnienia, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, realizowany będzie przez Wykonawcę tylko w zakresie realizacji usług objętych niniejszą umową.
 6. W przypadku uzasadnionych wątpliwości, co do przestrzegania prawa pracy przez Wykonawcę lub Podwykonawcę, Zamawiający może zwrócić się o przeprowadzenie kontroli przez Państwową Inspekcję Pracy.

Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

§ 17

1. Wykonawca przed zawarciem umowy wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5% ceny całkowitej podanej w ofercie, co stanowi kwotę: zł (słownie złotych:) w formie
2. W przypadku przedłużenia terminu realizacji przedmiotu umowy lub okresu gwarancji i rękojmi, Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie przedłużyć ważność wniesionego zabezpieczenia lub wnieść nowe na wydłużony okres.
3. W przypadku wprowadzenia zmian do umowy mających wpływ na zabezpieczenie należytego jej wykonania Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie przedłożyć nowy dokument uwzględniający stosowne zmiany.
4. Terminy zwrotu zabezpieczenia określa art. 453 ustawy Prawo zamówień publicznych.

Ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej

§ 18

1. Wykonawca oświadcza, że podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością. Jeżeli Wykonawca wykonuje czynności przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, podlega on również ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób. Kopia dokumentu ubezpieczenia Wykonawcy stanowi Załącznik nr 8 do umowy.
2. Wykonawca przedstawi najpóźniej w dniu podpisania niniejszej umowy kopię aktualnego dokumentu ubezpieczenia, o którym mowa w ust.1 powyżej. **W przypadku gdy polisa zawarta została na okres krótszy niż okres trwania umowy wykonawca najpóźniej w ostatnim dniu jej obowiązywania przedstawi nową polisę bądź aneks w celu zabezpieczenia przedmiotowej umowy.**
3. Wykonawca niezwłocznie informuje Zamawiającego o wszelkich zmianach danych zawartych w dokumencie ubezpieczenia i o zawarciu nowej umowy ubezpieczenia, przekazując kopię dokumentu ubezpieczenia.
4. Jeżeli Wykonawca nie dopełni obowiązków, o których mowa w ust. 2 powyżej Zamawiający, po uprzednim wezwaniu w formie pisemnej Wykonawcy do przedłożenia kopii dokumentu ubezpieczenia w ciągu 7 dni od dnia otrzymania wezwania, ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym.

Kary umowne

§ 19

1. Za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy, strony ustalają obowiązek zapłaty kar umownych w przypadkach i wysokościach określonych poniżej:
 - 1) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne z tytułu:

- a) niewykonania albo nienależytego wykonywania czynności prawnych wskazanych w Załączniku nr 5 w stosunku do nieruchomości wskazanych w § 1 ust. 1 - w wysokości 1 % wynagrodzenia miesięcznego należnego Wykonawcy, za każdy stwierdzony przypadek niewykonania czynności;
- b) niewykonania albo nienależytego wykonywanie obsługi administracyjnej nieruchomości wskazanych w § 1 ust. 1 – w wysokości 0,5 % wynagrodzenia miesięcznego należnego Wykonawcy, za każdy stwierdzony przypadek niewykonania czynności;
- c) niewykonania albo nienależytego wykonywania obsługi w zakresie konserwacji i remontów bieżących nieruchomości wskazanych w § 1 ust. 1 - w wysokości 1 % wynagrodzenia miesięcznego należnego Wykonawcy, za każdy stwierdzony przypadek niewykonania czynności;
- d) każdorazowego stwierdzenia niewykonania albo nienależytego wykonywania obsługi finansowo - księgowej w stosunku do nieruchomości wskazanych w § 1 ust. 1 - w wysokości 1 % wynagrodzenia miesięcznego należnego Wykonawcy, z zastrzeżeniem lit. h);
- e) niewykonania albo nienależytego wykonywania zadań w zakresie windykacji w stosunku do nieruchomości wskazanych w § 1 ust. 1 - w wysokości 2 % wynagrodzenia miesięcznego należnego Wykonawcy, za każdy stwierdzony przypadek niewykonania czynności;
- f) niewykonania albo nienależytego wykonywania zadań w zakresie czynności związanych z utrzymaniem nieruchomości wskazanych w § 1 ust. 1 (eksploatacja) z zastrzeżeniem lit. o) w wysokości 0,5 % wynagrodzenia miesięcznego należnego Wykonawcy, za każdy stwierdzony przypadek niewykonania czynności;
- g) każdorazowego stwierdzenia przekroczenia przez Wykonawcę ustalonych w Załączniku nr 5 do umowy terminów w wysokości 0,5 % wynagrodzenia miesięcznego należnego Wykonawcy, o którym mowa w § 13 ust. 1 umowy;
- h) za każdorazowe stwierdzenie niewykonania albo nienależytego wykonania jednego z obowiązków, o których mowa w, § 3 ust. 2 – ust. 8 w tym nieprzestrzegania przez Wykonawcę dni i godzin otwarcia Punktu Obsługi Klienta; § 7 ust. 5; § 8 ust.1; § 9; § 10 ust. 2, ust. 6 - ust. 8 i ust. 10; § 15 ust. 3 – ust. 5, § 18 ust. 2 w wysokości 150 zł (słownie: sto pięćdziesiąt złotych);
- i) odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wysokości 10 % łącznego wynagrodzenia za przedmiot umowy określonego w § 13 ust. 6 umowy;
- j) odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn leżących po jego stronie w wysokości 10 % łącznego wynagrodzenia za przedmiot umowy określonego w § 13 ust. 6 umowy;
- k) braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcom – 1 % wynagrodzenia należnego danemu Podwykonawcy za każdy dzień zwłoki;
- l) za każdy przypadek niespełnienia przez Wykonawcę lub Podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów kodeksu pracy, osób wykonujących czynności, o których mowa w § 16 ust. 1 niniejszej umowy, w wysokości 6000,00 zł (słownie złotych: sześć tysięcy 00/100);
- ł) za zwłokę w przedłożeniu przez Wykonawcę dowodów, o których mowa w § 16 ust. 4 niniejszej umowy, w wysokości 100,00 zł (słownie złotych: sto złotych 00/100) za każdy dzień zwłoki;
- m) za nieprawidłowy nadzór nad realizacją zadania remontowego, niewykonanie zadania remontowego wynikającego z zatwierdzonego planu finansowo - remontowego na dany rok, na skutek zawinionego działania bądź zaniechania Wykonawcy lub nie usunięcia w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wszelkich wad jakie występują w zadaniach remontowych objętych gwarancją - w wysokości 1 % wartości danego zadania remontowego określonego w planie finansowo -remontowym, którego naruszenie dotyczy;
- n) za naruszenie przepisów wynikających z prawa budowlanego lub przepisów wykonawczych w wysokości 500 złotych za każdy stwierdzony przypadek;
- o) za zaniedbanie obowiązków dotyczących funkcjonowania Pogotowia Technicznego w wysokości 500 zł (słownie: pięćset złotych) za każdy stwierdzony przez Zamawiającego przypadek;

- p) gdy na Zamawiającego zostanie nałożona kara (grzywna) będąca następstwem działania Wykonawcy w wysokości nałożonej na Zamawiającego kary (grzywny) wraz z kosztami ubocznymi;
 - r) niedostępności dokumentacji albo uniemożliwienie przeprowadzenia kontroli albo przekroczenia terminu zwrotu dokumentacji, o którym mowa w §2 ust.3 umowy w wysokości 1 % wynagrodzenia miesięcznego należnego Wykonawcy, o którym mowa w § 13 ust.6 umowy za każdy dzień opóźnienia w dokonaniu czynności ;
 - s) za wypowiedzenie umowy przez Zamawiającego w związku z zaistnieniem jednej z przyczyn wskazanych w § 21 w wysokości 10 % łącznego wynagrodzenia za przedmiot umowy określonego w § 13 ust. 6 umowy;
 - t) za wprowadzenie postanowień kształtujących prawa i obowiązki podwykonawcy, w zakresie kar umownych oraz postanowień dotyczących warunków wypłaty wynagrodzenia, w sposób dla niego mniej korzystny niż prawa i obowiązki Wykonawcy, ukształtowane postanowieniami niniejszej umowy w wysokości 10% wynagrodzenia łącznego brutto, określonego w § 13 ust. 6 umowy
2. Wykonawca może żądać od Zamawiającego kar umownych:
 - 1) za odstąpienie od umowy przez Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego w wysokości 10% łącznego wynagrodzenia za przedmiot umowy określonego w § 13 ust. 6 umowy,
 - 2) za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po jego stronie w wysokości 10 % łącznego wynagrodzenia za przedmiot umowy określonego w § 13 ust. 6 umowy,
 3. Przyczyny odstąpienia od niniejszej umowy, o których mowa w art. 456 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych nie będą traktowane jako przyczyny leżące po stronie Zamawiającego, a tym samym nie mogą stanowić podstawy do naliczania kar umownych.
 4. Kary umowne stają się wymagalne następnego dnia po zajściu zdarzenia wywołującego obowiązek ich zapłaty.
 5. Zamawiający ma prawo potrącenia naliczonych kar umownych z wynagrodzenia Wykonawcy.
 6. Łączna wysokość kar umownych obciążających Zamawiającego nie może przekroczyć 10% łącznego wynagrodzenia za przedmiot umowy określonego w § 13 ust. 6 umowy,
 7. Łączna wysokość kar umownych obciążających Wykonawcę nie może przekroczyć 10% łącznego wynagrodzenia za przedmiot umowy określonego w § 13 ust. 6 umowy,
 8. Zapłata kar umownych nie wyklucza dochodzenia przez Zamawiającego odszkodowania na zasadach ogólnych kodeksu cywilnego. Zamawiający zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

Odstąpienie od umowy

§ 20

1. Oprócz wypadków wymienionych w treści niniejszej umowy w treści kodeksu cywilnego oraz w treści ustawy Prawo zamówień publicznych, Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w następujących przypadkach:
 - 1) gdy Wykonawca nie rozpoczął wykonywania usług stanowiących przedmiot niniejszej umowy w pełnym zakresie i nie wykonuje ich pomimo dokonanego przez Zamawiającego pisemnego wezwania do ich wykonywania,
 - 2) w razie nie przystąpienia do realizacji umowy w terminie 7 od dnia jej zawarcia.
2. Odstąpienie od umowy, powinno nastąpić w terminie 30 dni od wystąpienia okoliczności stanowiącej podstawę odstąpienia w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
3. W przypadkach odstąpienia od umowy, w sytuacji, o której mowa w ust. 1 pkt. 1 Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu faktycznego wykonania części umowy za okres rozliczeniowy, w którym odstąpienie nastąpiło. Wynagrodzenie wykonawcy obliczone zostanie proporcjonalnie do liczby dni świadczenia usługi w okresie rozliczeniowym a podstawę jego obliczenia stanowić będzie wynagrodzenie, o którym mowa w § 13 ust. 1 umowy. W takiej sytuacji podstawą do wystawienia przez Wykonawcę faktury VAT stanowił będzie protokół przekazania, o którym mowa w ust. 4.

4. W przypadku odstąpienia od umowy w sytuacjach, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 i pkt. 2 Wykonawca w terminie siedmiu dni od daty odstąpienia od umowy zobowiązany jest do protokolarnego przekazania Zamawiającemu nieruchomości przekazanych w zarządzanie oraz całej dokumentacji ich dotyczącej, zebranej do dnia odstąpienia od umowy.

Wypowiedzenie umowy

§ 21

1. Zamawiający ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym bez wyznaczania Wykonawcy dodatkowego terminu w szczególności w sytuacji:
 - a) gdy Wykonawca zaniechał wykonywania usług stanowiących przedmiot niniejszej umowy i nie realizuje ich dłużej niż 3 dni,
 - b) Wykonawca nie realizuje przedmiotu niniejszej umowy zgodnie z jej postanowieniami, a w tym m.in., gdy Wykonawca narusza zobowiązania umowne,
 - c) ogłoszenia upadłości lub likwidacji Wykonawcy,
 - d) gdy Wykonawca dopuścił się udokumentowanych nadużyć finansowych na szkodę Zamawiającego,
 - e) gdy Wykonawca dopuścił się udokumentowanych zaniedbań, zaniechań lub błędów, w wyniku których nastąpiło zagrożenie dla życia bądź zdrowia ludzi,
 - f) w sytuacji określonej w § 18 ust. 4 umowy.
2. W przypadku wypowiedzenia umowy Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu faktycznego wykonania części umowy za okres rozliczeniowy, w którym doszło do wypowiedzenia umowy. Wynagrodzenie wykonawcy obliczone zostanie proporcjonalnie do liczby dni świadczenia usługi w okresie rozliczeniowym a podstawę jego obliczenia stanowić będzie wynagrodzenie, o którym mowa w § 13 ust. 1 umowy. W takiej sytuacji podstawą do wystawienia przez Wykonawcę faktury VAT stanowić będzie protokół przekazania, o którym mowa w ust. 3.
3. W przypadku wypowiedzenia umowy Wykonawca w terminie siedmiu dni od daty wypowiedzenia umowy zobowiązany jest do protokolarnego przekazania Zamawiającemu nieruchomości przekazanych w zarządzanie oraz całej dokumentacji ich dotyczącej, zebranej do dnia odstąpienia od umowy.

Przelew wierzytelności

§ 22

Strony postanawiają, że ewentualny przelew wierzytelności, przekaz, sprzedaż oraz zastawienia jakiegokolwiek wierzytelności wynikającej z niniejszej umowy lub jakiegokolwiek jej części, korzyści z niej lub udział w niej na osoby trzecie wymaga zgody Zamawiającego.

Procedura typowania lokali do remontu

§ 23

1. Wykonawca jako zarządca lokalami, o których mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowiącymi własność gminy Staszów jest zobowiązany do prowadzenia i przechowywania rejestru wniosków „Najemców” dotyczących remontów i napraw w zakresie, należącym na gruncie wskazanej ustawy do obowiązków Zamawiającego jako „Wynajmującego” i przekazywania Zamawiającemu tego rejestru w terminie do 31 października.
2. Rejestr, o którym mowa w ust.1 powinien zawierać wykaz zgłoszonych remontów i napraw, których niewykonanie zagraża bezpieczeństwu użytkowników/najemców oraz osób trzecich.

Gwarancja i rękojmia

§ 24

1. Strony postanawiają, że Zamawiającemu przysługuje od Wykonawcy uprawnienie z tytułu gwarancji i rękojmi na remonty, o których mowa w § 7 ust. 2 niniejszej umowy.
2. Termin gwarancji i rękojmi wynosi miesięcy licząc od daty odbioru końcowego przedmiotu umowy.
3. Wykonawca zobowiązuje się do przekazania Zamawiającemu wszelkich atestów, deklaracji certyfikatów, instrukcji, kart gwarancyjnych, oraz innych wymaganych dokumentów.
4. W okresie gwarancyjnym Wykonawca zobowiązuje się do bezpłatnego usunięcia wad w terminie 7 dni licząc od daty pisemnego powiadomienia przez Zamawiającego. Okres gwarancji i rękojmi zostanie przedłużony o czas naprawy.

5. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad w terminie 14 dni od daty wyznaczonej przez Zamawiającego na ich usunięcie, to Zamawiający może zlecić usunięcie wad stronie trzeciej na koszt Wykonawcy. W tym przypadku koszty usuwania wad będą pokrywane w pierwszej kolejności z zatrzymanej kwoty będącej zabezpieczeniem należytego wykonania umowy.
6. Okres gwarancji i rękojmi ulega wydłużeniu o czas potrzebny na usunięcie wad.
7. Szczegółowo warunki gwarancyjne zostały zawarte we wzorze karty gwarancyjnej, stanowiącej załącznik do umowy i są integralną częścią umowy. Dokument gwarancji zostanie wystawiony przez Wykonawcę w dniu końcowego odbioru remontów, o których mowa w § 7 ust. 2 niniejszej umowy.

Zmiany umowy

§ 25

1. Wszystkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany niniejszej umowy o zamówienie bez przeprowadzenia nowego postępowania o udzielenie zamówienia, w przypadku:
 - 1) zmian przewidzianych w ogłoszeniu o zamówieniu lub 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 wpływających na sposób spełnienia świadczenia;
 - b) zmiany wynagrodzenia umownego w przypadku:
 - zmiany ustawowej stawki podatku VAT z zastrzeżeniem, że zmiana ta nie może prowadzić do zwiększenia wynagrodzenia netto,
 - odstąpienia na wniosek Zamawiającego od realizacji części zamówienia, pod warunkiem wystąpienia obiektywnych okoliczności, których Zamawiający nie mógł przewidzieć na etapie przygotowania postępowania, a które powodują, że wykonanie przedmiotu zamówienia bez ograniczenia zakresu zamówienia, spowodowałoby dla Zamawiającego niekorzystne skutki z uwagi na zamierzony cel realizacji przedmiotu zamówienia i związane z tym racjonalne wydatkowanie środków publicznych. W takim przypadku zmiana nie może ograniczać zakresu zamówienia o więcej niż 10 % wielkości świadczenia Wykonawcy określonego pierwotnie w umowie.
 - 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. Wszystkie powyższe postanowienia stanowią katalog zmian, na które Zamawiający może wyrazić zgodę. Nie stanowią jednocześnie zobowiązania do wyrażenia takiej zgody.

Osoby wyznaczone do kontaktów

§ 26

1. Wszelkie zawiadomienia, zapytania lub informacje odnoszące się do, lub wynikające z realizacji przedmiotu niniejszej umowy, wymagają formy pisemnej, elektronicznej lub faksu.
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 doręczenia listem poleconym albo przekazania pocztą elektroniczną lub faksem, jeżeli ich treść zostanie niezwłocznie potwierdzona pisemnie, chyba, że postanowienia umowy stanowią inaczej.
3. Korespondencje w formie pisemnej należy kierować na wskazane w komparycji umowy adresy stron zaś korespondencje w formie elektronicznej lub faksu na:
 - a) Zamawiający: adres mail :, numer faksu:.....
 - b) Wykonawca: adres mail:, numer faksu:.....
4. Z ramienia Zamawiającego nadzór nad realizacją przedmiotu umowy będą sprawować:
 - 1).....pod względem merytorycznym.
 - 2).....pod względem finansowym.
5. Z ramienia Wykonawcy nadzór nad realizacją przedmiotu umowy będą sprawować:
 - 1).....pod względem merytorycznym.
 - 2).....pod względem finansowym.
6. Osoby wymienione w ust. 4 i 5 są uprawnione do dokonywania czynności o których mowa w ust.

Postanowienia końcowe

§ 27

1. W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego, że Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia wykonują usługi niezgodnie z oświadczeniem, które złożyli na podstawie art. 117 ust.4 ustawy Prawo zamówień publicznych, Zamawiający wzywa w formie pisemnej Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia do ich wykonywania zgodnie z oświadczeniem, wyznaczając termin na podjęcie usług przez właściwego Wykonawcę wspólnie ubiegającego się o udzielenie zamówienia.
2. Jeżeli pomimo wezwania, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu i po upływie wyznaczonego terminu Wykonawcy wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia w dalszym ciągu wykonują usługi niezgodnie z oświadczeniem, które złożyli zgodnie z art. 117 ust. 4 ustawy Prawo zamówień publicznych, to Zamawiający może odstąpić od niniejszej umowy. Odstąpienie od umowy na tej podstawie winno nastąpić w terminie 30 dni od dnia wystąpienia okoliczności stanowiącej podstawę do odstąpienia w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie. W przypadku odstąpienia od umowy Wykonawca może żądać od Zamawiającego tylko wynagrodzenia za faktycznie wykonaną część przedmiotu umowy, która wykonana została do dnia odstąpienia od umowy.

§ 28

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową, mają zastosowanie m.in. przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobem gminy, ustawy o własności lokali, ustawy o gospodarce nieruchomościami, przepisy prawa miejscowego i ustawy Prawo zamówień publicznych.
2. W przypadku powstania sporu na gruncie niniejszej umowy, strony zgodnie postanawiają, że przed ewentualnym skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego podjęta zostanie próba pozasądowego rozwiązania sporu.
3. Wszelkie spory mogące wynikać z niniejszej umowy, Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego dla siedziby Zamawiającego.
4. Niniejszą umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Wykonawcy, dwa dla Zamawiającego.

Wykaz załączników

§29

Wykaz załączników:

- 1) CEIDG/ KRS wykonawcy- Załącznik nr 1.
- 2) Budynki i lokale stanowiące w 100 % własność Gminy Staszów - Załącznik nr 2.
- 3) Lokale w budynkach stanowiących własność gminy Staszów we Wspólnotach Mieszkaniowych oraz lokale w budynkach stanowiących współwłasność gminy Staszów i osób prywatnych - Załącznik nr 3.
- 4) Pomieszczenia dodatkowe jak komórki i garaże niebędące pomieszczeniami przynależnymi do lokali - Załącznik nr 4.
- 5) Katalog zadań Zarządzającego - Załącznik nr 5.
- 6) Protokół zdawczo-odbiorczy – Załącznik nr 6.
- 7) Oferta Wykonawcy - Załącznik nr 7.
- 8) Kopia dokumentu ubezpieczenia - Załącznik nr 8.
- 9) Karta gwarancyjna – Załącznik nr 9.
- 10)Klauzula informacyjna – Załącznik nr 10.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: