

GN.6845.4.26.2022

UMOWA Nr

zawarta w dniu pomiędzy:

**Miastem Konin- 62-500 Konin, Plac Wolności 1
NIP 665-28-99-834 REGON 311019036
reprezentowanym przez:**

Prezydenta Miasta Konina – Piotra Korytkowskiego

z upoważnienia którego działa:

Paweł Adamów – Zastępca Prezydenta Miasta Konina

przy **kontrasygnacie,**

Eweliny Ostajewskiej-Szwankowskiej – Skarbnika Miasta Konina
zwanym w dalszej części umowy **Zamawiającym**

a

.....
.....

reprezentowanym przez :

.....

zwanym dalej **Wykonawcą** wybranym w wyniku przedstawienia najkorzystniejszej oferty w przeprowadzonym postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na „**Zarządzanie w latach 2023 – 2024 nieruchomościami użytkowymi stanowiącymi własność Miasta Konina**”.

§ 1

1. **Zamawiający powierza a Wykonawca** przyjmuje na siebie obowiązek zarządzania nieruchomościami zabudowanymi budynkami użytkowymi stanowiącymi własność Miasta Konina w budynkach komunalnych określonymi **w załączniku nr 1.**
2. **Wykonawca** jest zobowiązany przyjąć w zarządzanie zasoby protokołem, który zostanie spisany w dniu 31.12.2022 r. między **Wykonawcą** zdającym

zasoby i **Wykonawcą** przyjmującym zasoby w zarządzanie przy udziale przedstawiciela **Zamawiającego**.

3. **Wykonawca** oświadcza, że ubezpieczy się od dnia 01 stycznia 2023 r. od odpowiedzialności cywilnej za szkody, jakie mogą powstać w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami na kwotę nie niższą niż równowartość 50 000,00 EURO.
4. Zasoby przekazane w zarządzanie, o których mowa w ust. 1 mogą ulec zmianom w trakcie realizacji niniejszej umowy wynikającym z przekształceń własnościowych lub innych zmian, w tym wynikających z wykonanej inwentaryzacji budynków.
5. Strony zobowiązują się do wzajemnego przekazywania informacji koniecznych do realizacji niniejszej umowy.
6. Przy wykonywaniu niniejszej umowy **Wykonawca** zobowiązuje się do :
 - a) dochowania należytej staranności,
 - b) informowania **Zamawiającego** o przeszkodach w realizacji niniejszej umowy,
 - c) podejmowania działań zapobiegających szkodzie **Zamawiającego** z tytułu nienależytego wykonania obowiązków **Wykonawcy** lub osób trzecich zaangażowanych do realizacji niniejszej umowy.

§ 2

1. **Wykonawca**, przyjmując w zarządzanie zabudowane nieruchomości użytkowe Miasta Konina zgodnie z § 1 ust.1 umowy, zobowiązuje się do przestrzegania przepisów wynikających z ustaw dotyczących zarządzanych zasobów, a w szczególności do podejmowania decyzji i dokonywania czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno - finansowej tych nieruchomości i lokali oraz bieżącego ich administrowania, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości i lokali w stanie niepogorszonym zgodnie z przeznaczeniem, na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia.
2. **Wykonawca** zobowiązany jest do utworzenia elektronicznej ewidencji danych stanowiącej źródło informacji o zarządzanym zasobie objętym niniejszą umową w terminie do 31.01.2023 r.
3. **Wykonawca** wyraża zgodę oraz umożliwi, na pisemny wniosek, **Zamawiającemu** zdalny dostęp do indywidualnych danych najemców (kartotek) na warunkach zapewniających bezpieczeństwo danych systemu **Wykonawcy**.
4. Obowiązkiem **Wykonawcy** jest prowadzenie i przechowywanie, dla nieruchomości przekazanych w administrowanie, niezbędnej dokumentacji wynikającej z przepisów prawa.

5. Do obowiązków **Wykonawcy** w zakresie eksploatacji nieruchomości należy w szczególności zapewnienie:
- a) porządku i czystości, korytarzy, piwnic i pomieszczeń wspólnego użytku,
 - b) sprzątnięcia dróg wewnętrznych, chodników przyległych do budynków, terenów zielonych i ich odśnieżania w okresie zimowym, z zastrzeżeniem umów zawartych przez Miasto Konin z innymi podmiotami,
 - c) prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych dla zarządzanych zasobów,
 - d) czyszczenia i wykonywania kontroli okresowych przewodów kominowych dymowych i wentylacyjnych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego,
 - e) wykonywania kontroli okresowych budynków, instalacji i urządzeń technicznych będących na wyposażeniu budynków zgodnie z przepisami Prawa budowlanego,
 - f) utrzymywania budynków gospodarczych i budowli znajdujących się na zarządzanych nieruchomościach,
 - g) sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiających najemcom korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - h) wykonywania remontów, napraw i konserwacji instalacji i urządzeń związanych z budynkiem oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu.
 - i) przechowywania dokumentacji potwierdzającej wykonanie i rozliczenie wykonanych remontów,
 - j) ochrony przeciwpożarowej nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - k) ubezpieczenia nieruchomości od ognia zdarzeń losowych,
 - l) zabezpieczenia zwalnianych nieruchomości oraz lokali przed nielegalnym zajęciem oraz zgłaszania ich do **Zamawiającego**,
 - m) składanie i aktualizacja deklaracji dotyczących opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi do Wydziału Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego w Koninie,
 - n) okresowych analiz kosztów oraz zużycia dostaw i usług komunalnych (energia cieplna do celów c.o., podgrzanie wody oraz woda zimna i kanalizacja) uzyskiwanych od zarządu lub zarządcy wspólnot i przekazywanie w formie elektronicznej **Zamawiającemu** w terminie trzech miesięcy po zamknięciu roku obrachunkowego.

6. **Zamawiający** ponosi koszty za czynności wymienione w ust. 5, w tym również koszty badań instalacji elektrycznych i piorunochronnych oraz sprawdzenia stanu technicznego instalacji gazowych.
7. **Wykonawca** jest zobowiązany wykonywać inne czynności niewymienione powyżej, a wynikające z obowiązujących przepisów oraz podejmować w imieniu Miasta działania w sprawach spornych, wynikłych z wykonywania czynności zarządzania.

§ 3

1. **Wykonawca** w imieniu i na rzecz **Zamawiającego** wykonuje obowiązki **Wynajmującego** zgodnie z art. 659-679 Kodeksu cywilnego oraz ustawą o gospodarce nieruchomościami.
2. **Wykonawca** zawiera w imieniu i na rzecz **Zamawiającego** umowy w zakresie dostaw:
 - a) usług i materiałów na potrzeby bieżącego utrzymania nieruchomości przekazanych w administrowanie,
 - b) mediów, tj. wody, energii cieplnej i elektrycznej, odprowadzenia ścieków
 - c) usług remontowych.
3. **Wykonawca**, w uzgodnieniu z **Zamawiającym**, w imieniu i na jego rzecz, zawiera i rozwiązuje umowy na reklamy umieszczone na nieruchomościach komunalnych objętych niniejszą umową. Rozwiązywanie umów dotyczy również umów już zawartych.
4. **Zamawiający** upoważnia **Wykonawcę** do wystawiania i podpisywania w imieniu **Zamawiającego** faktur VAT, faktur korygujących i duplikatów dotyczących umów na reklamy umieszczone na nieruchomościach komunalnych objętych niniejszą umową.
5. Sprawy, o których mowa w ust. od 1 do 4 wykonywane są w oparciu o odrębne pełnomocnictwo.
6. Obowiązkiem **Wykonawcy** jest obsługa związana z zawartymi umowami najmu, w szczególności:
 - a) prowadzenie dokumentacji związanej z użytkowaniem lokali użytkowych,
 - b) prowadzenie dokumentacji związanej z zawartymi umowami w zakresie reklam,
 - c) prowadzenie rozliczeń finansowych zarządzanych zasobów w systemie elektronicznym,
 - d) bieżące naliczanie i pobieranie na rzecz **Zamawiającego** czynszu i opłat niezależnych od właściciela od najemców lub osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego,

- e) powiadamianie użytkowników lokali o zmianach w wysokości czynszu najmu, odszkodowania i opłat niezależnych od właściciela,
- f) rozliczanie najemców oraz osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego z tytułu ponoszonych kosztów dostarczania do lokali mediów, tj. zużycia centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, gazu, kanalizacji, co najmniej raz w roku,
- g) ustalanie opłat zaliczkowych z tytułu dostawy wody, kanalizacji, dostawy energii cieplnej do celów c.o. i c.w. w oparciu o faktyczne zużycie w lokalach Miasta w ostatnich co najmniej trzech okresach rozliczeniowych i obowiązujące ceny,
- h) prowadzenie ewidencji księgowej z tytułu czynszów i opłat oraz przekazywanie po zamknięciu miesiąca **Zamawiającemu** drogą mailową wykazu imiennego bieżących zaległości czynszowych,
- i) wysyłanie, za potwierdzeniem odbioru, do najemców będących w zwłoce z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie nieruchomości lub lokalu za trzy pełne okresy płatności, wezwań do zapłaty zaległości i wyznaczenia im dodatkowego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, z informacją o skutkach mogących wyniknąć, gdy należność nie zostanie uregulowana w terminie.
- j) wysyłanie, za potwierdzeniem odbioru, wezwań do zapłaty, osobom zajmującym lokale bez tytułu prawnego, będącym w zwłoce z zapłatą odszkodowania i innych opłat za używanie nieruchomości lub lokalu za trzy pełne okresy płatności,
- k) przekazywanie **Zamawiającemu**, drogą mailową, informacji o fakcie nieuregulowania zaległych i bieżących należności czynszowych przez najemców oraz osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, którym zostały wysłane wezwania do ich uregulowania,
- l) przygotowywanie, w dwóch egzemplarzach, wydruków wypowiedzenia czynszu najmu dla najemców oraz dostarczanie ich zainteresowanym,
- m) prowadzenie, w oddzielnym module lub urządzeniach księgowych, ewidencji spłaty zaległości czynszów i opłat w przypadku zawartych przez **Zamawiającego** ugód na ratalną spłatę należności oraz windykcji prowadzonej przez komorników,
- n) monitorowanie i informowanie **Zamawiającego** o stanie realizacji umów na spłatę ratalną należności i prowadzonej windykcji komorniczej,
- o) protokolarne przyjmowanie i przekazywanie najemcom nieruchomości lub lokali użytkowych,
- p) kontrole okresowe i na każde zlecenie **Zamawiającego** stanu technicznego wyposażenia nieruchomości lub lokali,
- q) uczestniczenie w eksmisjach i przejmowanie w dozór rzeczy w przypadku nieobecności osób eksmitowanych i poniesienia kosztów

związanych z ich transportem do magazynu wskazanego przez **Zamawiającego**,

- r) rozliczanie najemców zdających nieruchomości lub lokal z tytułu zużycia elementów wyposażenia technicznego nieruchomości lub lokalu i ich obciążanie.

§ 4

1. W imieniu i na rzecz **Zamawiającego, Wykonawca** zobowiązuje się do prowadzenia wyodrębnionej ewidencji księgowej dotyczącej zarządzanego zasobu Miasta Konina zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2021 r. poz. 217 ze zm.), ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 ze zm.), rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 września 2017 r. w sprawie rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2020 r. poz. 342), rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 11 stycznia 2022 r. w sprawie sprawozdawczości budżetowej (Dz. U. z 2022 r. poz. 144), rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 2 marca 2010 r. w sprawie szczegółowej klasyfikacji dochodów, wydatków, przychodów i rozchodów oraz środków pochodzących ze źródeł zagranicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 513 ze zm.), rozporządzenia Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie sprawozdań jednostek sektora finansów publicznych w zakresie operacji finansowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 2396 ze zm.).
2. **Wykonawca** jest zobowiązany do opracowania i przyjęcia zarządzeniem organu zarządzającego **Wykonawcy** dla zasobów Miasta:
 - a) Zasad (polityki) rachunkowości,
 - b) Instrukcji Obiegu i Kontroli Dokumentów Księgowych.
3. **Wykonawca** jest zobowiązany do sporządzania sprawozdań budżetowych i finansowych wynikających z przepisów, o których mowa w ust 1. tak jak dla jednostek budżetowych.
4. W imieniu i na rzecz **Zamawiającego, Wykonawca** będzie pobierał czynsz za nieruchomości lub lokale użytkowe, odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, opłaty za reklamy oraz opłaty niezależne od właściciela za świadczenia dostarczane do lokali (media) i inne opłaty, a w szczególności: opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz opłaty za użytkowanie dodatkowych pomieszczeń, w tym dodatkowej piwnicy lub komórki oraz opłaty za oświetlenie tych pomieszczeń. Czynsz i opłaty są

dochodami **Miasta Konina** i wpływają na wyodrębniony rachunek bankowy dochodów **Zamawiającego** o numerze

5. W imieniu i na rzecz **Zamawiającego, Wykonawca** jest zobowiązany do terminowego regulowania wydatków obciążających **Zamawiającego**. Wydatki te realizowane będą z wyodrębnionego rachunku bankowego wydatków **Zamawiającego** o numerze
6. W ramach prowadzonej ewidencji księgowej, o której mowa w ust. 1 **Wykonawca** prowadzić będzie ewidencję:
 - a) dochodów z najmu lokali obejmujących:
 - czynsz należny od najemców według obowiązujących stawek czynszu, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu,
 - należne opłaty niezależne od właściciela lokalu ustalone przez **Wykonawcę**, korygowane o okresowe rozliczenia użytkownikom lokali,
 - opłaty za reklamy,
 - inne dochody i opłaty;
 - b) wydatków, na które składają się:
 - koszty bieżącego utrzymania nieruchomości: wydatki na utrzymanie porządku i czystości części wspólnych, oświetlenie i ogrzewanie pomieszczeń wspólnego użytku oczyszczanie kominów, utrzymanie zieleńców, koszty ubezpieczeń budynków oraz wydatki w zakresie napraw i konserwacji zasobów przekazanych w zarządzanie,
 - koszty remontów zasobów przekazanych w zarządzanie, przyjętych do wykonania w planie rzeczowo finansowym zatwierdzonym przez **Zamawiającego**,
 - koszty remontów pustostanów,
 - koszty utrzymania pustostanów,
 - koszty związane z dostarczaniem do lokali mediami, a w szczególności z tytułu dostawy co, zużycia ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków, zgodnie z ponoszonymi kosztami lub obowiązującymi cennikami,
 - opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - wynagrodzenie **Wykonawcy w wysokości zł/m2 netto** administrowanej powierzchni użytkowej budynków,
 - inne uzasadnione wydatki zaakceptowane przez **Zamawiającego**;
 - c) rozrachunków z najemcami lokali użytkowych;
 - d) rozrachunków z dostawcami usług i materiałów oraz wykonawcami robót budowlanych;
 - e) podatku od towarów i usług.

7. Dochody należne wg wymiaru za najem lokali objętych niniejszą umową (czynsze oraz opłaty niezależne od **Zamawiającego**, odszkodowania za zajmowanie lokali bez tytułu prawnego), a także opłaty za reklamy, **Wykonawca** wyodrębnia w ewidencji księgowej wg źródeł ich pochodzenia, zgodnie z klasyfikacją budżetową.
8. **Wykonawca** w odniesieniu do transakcji dokonywanych w imieniu Miasta, dokonywał będzie, zgodnie z obowiązującymi przepisami i procedurami przyjętymi przez Miasto rozliczenia podatku od towarów i usług VAT. W tym zakresie zobowiązany jest do:
 - a) sporządzania częściowych deklaracji VAT-7 (forma elektroniczna i papierowa), a następnie przesyłania ich do Urzędu Miejskiego (Centrali) nie później niż do 15 dnia miesiąca następującego po każdym kolejnym miesiącu lub do 20 dnia miesiąca następującego po każdym kolejnym miesiącu w wypadku dokonywania refakturowania,
 - b) sporządzania na bieżąco częściowych rejestrów - podrejestrów sprzedaży i częściowych rejestrów - podrejestrów zakupów (forma elektroniczna) za dany miesiąc i przekazania ich wraz z częściową deklaracją VAT-7.
 - c) dokonywania terminowego tj. do 20 dnia miesiąca następującego po każdym kolejnym miesiącu, przekazywania na wyodrębniony do rozliczeń podatku VAT rachunek bankowy Miasta Konina kwoty podatku VAT wynikającej z częściowej deklaracji VAT - 7,
 - d) sporządzania częściowych Jednolitych Plików Kontrolnych (JPK): „VAT - 7 Rejestr zakupów i sprzedaży”, „Faktury VAT” i przekazywania w formie elektronicznej wraz z deklaracją VAT - 7.”
9. **Wykonawca** sporządzał będzie w terminie do końca miesiąca następującego po każdym kwartale sprawozdania z wykonania dochodów i poniesionych wydatków stanowiących koszty eksploatacji zasobów wg wzoru uzgodnionego z **Zamawiającym**.
10. **Wykonawca** jest zobowiązany na każdy wniosek **Zamawiającego** przygotować zestawienia i analizy dotyczące przedmiotu umowy.
11. Należności i zobowiązania **Zamawiającego** związane z zasobami objętymi niniejszą umową **Wykonawca** jest zobowiązany ująć w bilansie otwarcia wyodrębnionej ewidencji księgowej według stanu na dzień 31 grudnia roku poprzedniego.
12. **Zamawiający** ma prawo kontroli **Wykonawcy** w zakresie prawidłowości prowadzenia wyodrębnionej ewidencji księgowej i sprawozdawczości dotyczących zarządzanego zasobu.

§ 5

1. **Wykonawca** do 20 września w latach 2023 i 2024 sporządzi projekty planu finansowego w zakresie wydatków i dochodów w tym projekty planu

remontów odpowiednio na rok 2024 i na rok 2025 trwania umowy i przedłoży je **Zamawiającemu** na podstawie wzoru ustalonego przez **Zamawiającego**.

2. **Wykonawca** jest zobowiązany do monitorowania realizacji rocznego planu finansowego wydatków, będącego w jego dyspozycji i występowania z wnioskiem do **Zamawiającego** o dokonanie w nim zmian.
3. Wykonanie zadań nieujętych w planie finansowym wydatków wymaga zgody **Zamawiającego** oraz korekty planu wydatków.
4. W celu prawidłowego rozliczenia dochodów i wydatków związanych z zarządzanym majątkiem **Zamawiający** udostępni **Wykonawcy** rachunek bankowy dochodów oraz rachunek bankowy wydatków opisane w § 4 Umowy oraz upoważni **Wykonawcę** do dysponowania rachunkami do wysokości ustalonego planu finansowego.
5. **Zamawiający** zobowiązuje się do przekazywania środków pieniężnych, zgodnie z wnioskiem **Wykonawcy** na rachunek bankowy wydatków w kwocie zapewniającej **Wykonawcy** bieżące i terminowe regulowanie zobowiązań **Zamawiającego**, zgodnie z ustalonym harmonogramem wydatków, co najmniej dwa razy w danym miesiącu.
6. **Wykonawca** zobowiązuje się do przekazywania zrealizowanych dochodów na rachunek Budżetu Miasta
.....wg stanu określonego na:
 - 7 dzień miesiąca – w terminie do 10 dnia danego miesiąca,
 - 14 dzień miesiąca – w terminie do 17 dnia danego miesiąca,
 - 21 dzień miesiąca – w terminie do 24 dnia danego miesiąca,
 - 27 dzień miesiąca – do końca danego miesiąca,
 - ostatni dzień danego miesiąca – do 5 dnia następnego miesiąca.W przypadku zrealizowania jednorazowo większej kwoty dochodów należy przekazać ją niezwłocznie na rachunek Budżetu Miasta.

§ 6

W przypadku realizacji przez **Zamawiającego** inwestycji w zasobie objętym niniejszą umową **Wykonawca** pełnił będzie funkcję inwestora zastępczego dla takiej inwestycji, na podstawie odrębnie zawartej umowy na tę czynność. Wynagrodzenie za pełnienie funkcji inwestora zastępczego **Zamawiający** negocjuje każdorazowo z **Wykonawcą**.

§ 7

1. **Wykonawca** odpowiada za zapewnienie bieżącej konserwacji i napraw zasobów przekazanych w zarządzanie, z wyjątkiem konserwacji i napraw obciążających najemcę. Zakres tych robót szczegółowo określa **załącznik nr 2** do niniejszej umowy.

2. **Wykonawca** wykonuje w imieniu **Zamawiającego** obowiązki wynajmującego w zakresie prac remontowych w lokalach.
3. Zakres remontów bieżących ustalany będzie przez **Wykonawcę** w oparciu o zgłoszenia najemców, okresowe przeglądy budynków dokonywane przez **Wykonawcę** zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego. Zakres ten ustalany jest przy udziale przedstawiciela **Zamawiającego** w formie protokołu z ujęciem zakresu rzeczowego.
4. **Wykonawca** odpowiada za wykonanie robót remontowych na nieruchomościach przekazanych w administrowanie.
5. Roboty remontowe na nieruchomościach i lokalach objętych niniejszą umową **Wykonawca** jest zobowiązany realizować w oparciu o:
 - a) plan rzeczowo - finansowy remontów zatwierdzony przez **Zamawiającego**,
 - b) protokoły typowania opracowane przez **Wykonawcę** przy udziale przedstawiciela **Zamawiającego** w zakresie robót niezbędnych do wykonania na budynkach,
 - c) protokoły typowania opracowane przez **Wykonawcę** przy udziale przedstawiciela **Zamawiającego** w zakresie robót niezbędnych do wykonania w lokalach najmu wynikających z obowiązków wynajmującego,
 - d) protokoły typowania opracowane przez **Wykonawcę** przy udziale przedstawiciela **Zamawiającego** w zakresie robót niezbędnych do wykonania w pustostanach.
6. Przy realizacji robót remontowych i rozbiórkowych **Wykonawca** będzie:
 - a) przeprowadzał postępowanie przetargowe, w ramach otrzymywanego wynagrodzenia, dokonywał wyboru wykonawcy zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo zamówień publicznych i przepisami wewnętrznymi Miasta Konina przy każdorazowym udziale przedstawiciela **Zamawiającego** i zawierał umowę z wybranym wykonawcą,
 - b) prowadził bieżący nadzór techniczny nad realizowanymi robotami,
 - c) dokonywał odbioru robót w imieniu **Zamawiającego** z udziałem przedstawiciela **Zamawiającego**,
 - d) w przypadku robót kosztorysowych, po zakończeniu robót, weryfikował kosztorysy wykonawców robót,
 - e) dbał o bezpieczeństwo osób i mienia w czasie prowadzenia robót.

§ 8

1. W przypadku wystąpienia szkód wywołanych klęskami żywiołowymi **Zamawiający** zobowiązuje się do pokrycia kosztów wynikających z usunięcia

skutków klęsk i doprowadzenia do stanu sprzed wystąpienia klęski żywiołowej.

2. **Wykonawca** jest zobowiązany uzgadniać z **Zamawiającym** na bieżąco zakres robót związanych z usuwaniem skutków klęski żywiołowej i uzyskać zgodę na wykonywany zakres robót.

§ 9

1. Z tytułu wykonywania czynności wynikających z niniejszej umowy **Wykonawcy** przysługuje wynagrodzenie netto w wysokościzł/m² (słownie:), powierzchni użytkowej powierzonych do zarządzania nieruchomości określonych w załączniku nr 1 do umowy plus podatek VAT w stawce % w kwocie zł (słownie:), razem wynagrodzenie brutto w kwocie zł/m².
2. **Wykonawcy** przysługuje **wynagrodzenie miesięczne** stanowiące iloczyn stawki określonej w ust. 1 oraz powierzchni użytkowej powierzonych do zarządzania nieruchomości określonej w załączniku nr 1 tj wynagrodzenie w kwocie zł netto (słownie: plus podatek VAT % w kwocie zł (słownie:), razem **wynagrodzenie brutto** zł (słownie:).
3. W przypadku wprowadzenia zmian na podstawie odrębnych przepisów o podatku od towarów i usług – VAT wynagrodzenie za czynności zarządzania, o którym mowa w ust. 1 zostanie zmienione w zakresie stawki tego podatku.
4. Wynagrodzenie płatne jest co miesiąc, na podstawie faktury VAT wystawionej najpóźniej do 7 dnia następnego m-ca za miesiąc poprzedni przez **Wykonawcę**, z terminem płatności 30 dni od daty jej wystawienia, z wyjątkiem faktury za miesiąc grudzień, którą **Wykonawca** wystawi do 15 grudnia z terminem płatności do 30 grudnia danego roku. Do faktury **Wykonawca** zobowiązany jest dołączyć zestawienie powierzchni przyjętych do rozliczenia i stawek jednostkowych wynagrodzenia.
5. W przypadku zmian w stanie zasobów wynikających w szczególności: ze sprzedaży lokalu dokonanej przez **Zamawiającego**, wyłączenia nieruchomości z eksploatacji lub zarządzania albo zmian wynikających z wykonanej inwentaryzacji budynków i aneksów umów z najemcami, **Wykonawca** pomniejszy swoje wynagrodzenie, począwszy od następnego miesiąca po powzięciu wiadomości od **Zamawiającego** lub powzięciu wiadomości o zmianie powierzchni wprowadzonej przez **Zamawiającego**.
6. **Zamawiający** jest zobowiązany do sprawdzenia pod względem merytorycznym faktury VAT w ciągu 14 dni za styczeń – listopad i 7 dni za grudzień od daty jej otrzymania oraz przekazania oryginału faktury

Wykonawcy celem ujęcia jej w ewidencji księgowej zarządzanych zasobów i dokonania płatności.

7. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 jest wydatkiem **Zamawiającego**. **Wykonawca** ma prawo dokonać jego zapłaty z rachunku bankowego wydatków **Zamawiającego** w terminie płatności określonym na fakturze VAT.

§ 10

1. W przypadku zaistnienia awarii **Wykonawca** zobowiązany jest do niezwłocznego usunięcia awarii i jej skutków oraz powiadomienia **Zamawiającego**.
2. W przypadku powstania awarii za której usunięcie odpowiedzialny jest właściciel lokalu, **Wykonawca** zleca usunięcie awarii przedkładając **Zamawiającemu** po jej usunięciu protokół, z którego wynika zakres prac, ich wartość oraz przedstawia fakturę VAT, po dokonaniu akceptacji wydatków przez **Zamawiającego**.
3. **Wykonawca** niezwłocznie powiadamia również ubezpieczyciela o wystąpieniu szkód w budynku i lokalu oraz dochodzi wypłaty odszkodowania z tytułu powstałej szkody.

§ 11

Umowa niniejsza zostaje zawarta z dniem podpisania z mocą obowiązywania **od dnia 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2024 r.**

§ 12

1. W razie zaistnienia 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. W takim przypadku **Wykonawca** może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy.
2. **Zamawiający** może odstąpić od umowy w przypadku, gdy:
 - a) **Wykonawca** nie wywiązuje się ze swoich obowiązków, realizuje umowę w sposób wadliwy lub sprzeczny z jej zapisami, obowiązującymi przepisami lub wskazaniami **Zamawiającego**, mimo trzykrotnego pisemnego wezwania **Zamawiającego** do zmiany sposobu wykonania przedmiotu umowy ze wskazaniem terminu na usunięcie nieprawidłowości. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu **Zamawiający** może od umowy odstąpić.

- b) **Wykonawca** działa na szkodę **Zamawiającego**, pomimo trzykrotnego pisemnego upomnienia,
- c) zostanie ogłoszona upadłość lub zlikwidowane przedsiębiorstwo **Wykonawcy**.

W przypadku określonym w pkt. b) i c) **Zamawiający** może odstąpić od umowy z winy **Wykonawcy** w terminie 30 dni od powzięcia informacji w powyższych okolicznościach.

- 3. Odstąpienie od umowy, pod rygorem nieważności, powinno nastąpić na piśmie oraz zawierać uzasadnienie.

§ 13

- 1. Najpóźniej w terminie 14 dni przed zakończeniem realizacji przedmiotu umowy **Wykonawca** zobowiązany jest do uzgodnienia pisemnego z **Zamawiającym** terminów:
 - a) wydania dokumentacji technicznej zarządzanych zasobów i dokumentacji związanej z obsługą umów najmu,
 - b) wydania dokumentacji finansowej zarządzanych zasobów, a w szczególności:
 - imiennych wykazów użytkowników lokali Miasta wraz z aktualnymi naliczeniami czynszów i opłat oraz obowiązujących dla tych lokali stawek czynszu i opłat,
 - kartotek imiennych obejmujących stan rozrachunków z użytkownikami lokali,
 - ostatniego rozliczenia dostawy usług komunalnych (wody, odprowadzenia ścieków oraz dostawy energii do celów co i cw),
 - c) sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego obejmującego wykaz dokumentów wymienionych w pkt. a i b.
- 2. **Wykonawca** dokona indywidualnych rozliczeń użytkowników lokali Miasta z tytułu dostaw usług komunalnych i sporządzi bilans wg stanu na dzień zakończenia umowy w terminie 45 dni po jej zakończeniu.
- 3. **Wykonawca** sporządzi projekt planu finansowego dla zarządzanych zasobów na rok następny po zakończeniu umowy, z wyjątkiem przypadków, o których mowa w § 12.

§ 14

- 1. Upęłnomocnionymi przedstawicielami stron umowy w zakresie realizacji zadań wynikających z umowy, z zastrzeżeniem § 4 ust.12 są:
 - ze strony **Zamawiającego** -
 -

ze strony **Wykonawcy** -
.....

2. **Wykonawca** zobowiązany jest do niezwłocznego informowania na piśmie **Zamawiającego** o każdej zmianie danych dotyczących: nazwy, siedziby, nr rachunku bankowego, NIP, REGON, nr telefonu kontaktowego, adresu poczty elektronicznej. Zmiany te nie wymagają aneksu do umowy.

§ 15

1. **Zamawiający** ma prawo obciążenia **Wykonawcy** karami umownymi:
 - a) za opóźnienie w wykonaniu czynności wynikających z umowy, co do których **Wykonawca** miał wyznaczony przez **Zamawiającego** lub wynikający z postanowień niniejszej umowy termin - w wysokości 1/30 miesięcznego wynagrodzenia netto wypłaconego **Wykonawcy** w ostatnim miesiącu poprzedzającym opóźnienie, za każdy dzień opóźnienia,
 - b) za niezabezpieczenie skutków awarii - w wysokości 10% miesięcznego wynagrodzenia netto wypłaconego **Wykonawcy** w ostatnim miesiącu poprzedzającym zdarzenie,
 - c) za każdorazowe stwierdzenie faktu braku nadzoru nad realizacją umów z osobami trzecimi, zawartych w imieniu **Zamawiającego** - w wysokości 20% miesięcznego wynagrodzenia netto wypłaconego **Wykonawcy** w miesiącu poprzedzającym stwierdzenie tego faktu,
 - d) w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie **Wykonawcy** - w wysokości sześciokrotnego miesięcznego wynagrodzenia netto wypłaconego **Wykonawcy** w ostatnim miesiącu przed odstąpieniem od umowy,
2. Kary umowne mogą być potrącane z wynagrodzenia za przedmiot umowy na podstawie not księgowych, na co **Wykonawca** wyraża nieodwołalną zgodę.
3. Niezależnie od kar umownych **Zamawiającemu** przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych przewidzianych w Kodeksie cywilnym, jeżeli szkoda przekroczy wysokość zastrzeżonych kar umownych.

§ 16

1. **Zamawiający** dopuszcza zmianę postanowień niniejszej umowy w przypadku:
 - a) zmiany osób odpowiedzialnych za realizację zadań wynikających z umowy,
 - b) zmiany sposobu prowadzenia rozliczeń lub dokonywania płatności,

- c) zmian organizacyjnych u **Zamawiającego** lub **Wykonawcy**,
- d) zmian obowiązującego prawa mającego wpływ na realizację obowiązków umownych,
 - w zakresie zmiany treści niniejszej umowy
- e) zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT),
- f) zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne,
 - w zakresie wynagrodzenia **Wykonawcy**, jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez **Wykonawcę**, po udokumentowaniu przez **Wykonawcę** wysokości i okoliczności zmiany kosztów wykonania.

2. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 17

Wykonawca nie jest uprawniony do przeniesienia swoich praw i zobowiązań z tytułu niniejszej umowy na inny podmiot, bez uzyskania pisemnej zgody **Zamawiającego**, pod rygorem nieważności.

§ 18

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Kodeksu cywilnego.

§ 19

Spory wynikłe na tle wykonywania niniejszej umowy rozstrzygać będą właściwe dla siedziby **Zamawiającego** sądy powszechne.

§ 20

Umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, z których 1 egzemplarz otrzymuje **Wykonawca**, a 3 egzemplarze otrzymuje **Zamawiający**.

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY