

# UMOWA WIK.ZP.272.5.2.2023/...

## O ZARZĄDZANIE

zawarta dnia ..... we Wrześni

pomiędzy **Gminą Września** z siedzibą **Września, ul. Ratuszowa 1, NIP 789-10-01-386** reprezentowaną przez **Artura Mokrackiego – p.o. Burmistrza Miasta i Gminy Września**, zwaną dalej **ZAMAWIAJĄCYM**,

a:..... z siedzibą **ul. ...., ...-... ..**, **NIP: .....**, **REGON: .....** zwanym dalej **ZARZĄDCĄ**.

W wyniku przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie podstawowym bez negocjacji i wyboru oferty Zarządcy strony zawierają następującą umowę: Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1605 ze zm.) zawarto umowę następującej treści:

### PREAMBUŁA

Celem niniejszej umowy jest sprawne, efektywne i prawidłowe zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym należącym do Gminy Września. Realizując umowę strony będą miały na uwadze prawo użytkowników zasobu do godziwych warunków zamieszkiwania oraz dobro wspólnoty mieszkańców miasta i gminy Września. Strony umowy zobowiązują się do współpracy przy realizacji obowiązków określonych umową i kierowaniu zasadą wzajemnego zaufania.

### POSTANOWIENIA UMOWY

#### **§ 1. [Cel zawarcia umowy]**

Celem umowy jest zagwarantowanie efektywnego i profesjonalnego zarządzania zasobem komunalnym zgodnie z jego przeznaczeniem, wykonywanie czynności zmierzających do utrzymania zasobu komunalnego w stanie niepogorszonym, na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia.

#### **§ 2. [Przedmiot umowy]**

1. Zamawiający oświadcza, że Gmina Września jest właścicielem zasobu komunalnego wymienionego w załącznikach nr 1 i nr 2 do niniejszej umowy (zwanego dalej Zasobem).
2. Zamawiający zleca, a Zarządca przyjmuje do wykonania zarządzanie Zasobem, o którym mowa w § 2 ust. 1 umowy, a także innym mieniem, jeżeli gmina powierzy zarząd takim mieniem.
3. Pod pojęciem Zarządzania zasobem komunalnym uważa się podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności faktycznych i prawnych mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania, właściwej eksploatacji nieruchomości i obsługi technicznej, jak również czynności zmierzające do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, w zakresie uprawnień i obowiązków wynikających z odrębnych przepisów, w tym przepisów prawa miejscowego, z uwzględnieniem obowiązku uzyskania odrębnych pełnomocnictw do dokonywania czynności przekraczających zwykły zarząd powierzonym zasobem komunalnym. W zakres zarządzania zasobem komunalnym Gminy Września wchodzi wykonywanie czynności pogotowia technicznego, czyli prowadzenie niezbędnych prac zabezpieczających istniejące instalacje i urządzenia techniczne oraz podejmowanie wszelkich niezbędnych działań zmierzających do zahamowania występowania dalszych bezpośrednich następstw awarii i ich usunięcia oraz czynności konserwacji, tj. czynności polegających na: drobnych naprawach (naprawach bieżących) niezbędnych do utrzymania obiektu budowlanego i jego otoczenia w należytym stanie technicznym, obejmujących likwidację przyczyn i skutków uszkodzeń mogących spowodować przedwczesne niszczenie obiektu lub jego elementów i urządzeń, zapobieganiu powstania uszkodzenia obejmująca likwidację przyczyn ewentualnych uszkodzeń mogących spowodować przedwczesne zniszczenie, lub uszkodzenie bądź zużycie jego elementów i urządzeń.
4. Szczegółowy zakres obowiązków (czynności) Zarządcy określa załącznik nr 3 „Wykaz czynności zarządzania”.

#### **§ 3. [Zmiany zakresu zarządzanej powierzchni]**

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo jednostronnego dokonywania zmiany powierzchni Zasobu powierzonego w zarządzanie lub czasowego wyłączenia z niego poszczególnych elementów, w szczególności w następstwie wystąpienia następujących sytuacji: sprzedaży poszczególnych elementów Zasobu, zwrotu nieruchomości na podstawie orzeczeń sądu i organów administracji, rozbiórek budynków, wyłączenia z eksploatacji oraz inwentaryzacji Zasobu. Zamawiający zastrzega sobie również prawo do czasowego włączenia do powierzzonego w zarządzanie zasobu dodatkowych – innych powierzchni budynków będących jego własnością.
2. Po powstaniu nowej wspólnoty mieszkaniowej (po pierwszej sprzedaży lokalu w danej nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu) Zarządcy przysługuje wynagrodzenie obliczone odpowiednio według stawki określonej w § 7 ust. 2 pkt 2 umowy.
3. Zamawiający będzie informował Zarządcę o zmianach, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, w formie pisemnej, a Zarządca zobowiązany będzie dokonać stosownej aktualizacji danych o zasobie. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu zmiana wysokości wynagrodzenia następować będzie począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło powiadomienie.

#### **§ 4. [Oświadczenia i zobowiązania Zarządcy]**

1. Zarządca oświadcza, że posiada aktualne ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości za szkody wyrządzone w związku z prowadzoną działalnością w zakresie zarządzania nieruchomościami na kwotę **3.000.000 zł** oraz oświadcza, że utrzyma ważność takiego ubezpieczenia na kwotę nie niższą niż **30.000 zł** w odniesieniu do jednego zdarzenia oraz wszystkich zdarzeń przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy. W przypadku, gdy ubezpieczenie obejmować będzie jeden rok, Zarządca zobowiązany jest dostarczyć dowód zawarcia umowy na kolejny okres ubezpieczenia na 1 dzień przed upływem okresu obowiązywania dotychczasowego ubezpieczenia.
2. Zarządca oświadcza, że składkę na ubezpieczenie z tytułu odpowiedzialności cywilnej wpłaca w formie jednorazowej składki.
3. Zarządca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu do wglądu oryginał dokumentu potwierdzającego opłacenie wymaganej składki lub raty składki na ubezpieczenie najpóźniej następnego dnia po upływie terminu jego płatności.
4. Zamawiający na podstawie art. 95 ust. 1 ustawy Pzp wymaga zatrudnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności w zakresie realizacji zamówienia w sposób określony w art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974

- r. – Kodeks pracy (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 1465). Zamawiający wymaga zatrudnienia przez Wykonawcę lub Podwykonawcę na podstawie umowy o pracę osobę, której zostaną powierzone czynności zarządzania. Wykonawca:
- 1) 1) zobowiązuje się, że Pracownicy świadczący usługi będą w okresie realizacji umowy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy(t.j. Dz. U. z 2023 poz. 1465);
  - 2) każdorazowo na żądanie Zamawiającego, w terminie wskazanym przez Zamawiającego nie krótszym niż 5 dni roboczych, Wykonawca zobowiązuje się przedłożyć do wglądu poświadczony za zgodność z oryginałem odpowiednio przez Wykonawcę lub Podwykonawcę kopię umów o pracę osób wykonujących w trakcie realizacji zamówienia czynności, o których mowa w ust. 4. Kopia umów o pracę powinna zostać zanonimizowana w sposób zapewniający ochronę danych osobowych pracowników, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych. Informacje takie jak: data zawarcia umowy, rodzaj umowy o pracę i wymiar etatu powinny być możliwe do zidentyfikowania.
  - 3) nieprzedłożenie przez Wykonawcę kopii umów zawartych przez Wykonawcę z Pracownikami świadczącymi usługi w terminie wskazanym przez Zamawiającego zgodnie z pkt 2 będzie traktowane jako niewypełnienie obowiązku zatrudnienia Pracowników świadczących usługi na podstawie umowy o pracę.
  - 4) za niedopełnienie wymogu zatrudniania Pracowników świadczących usługi na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów Kodeksu Pracy, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w wysokości określonej w niniejszej umowie.
5. Zarządca oświadcza, że zarządzanie wykonywane będzie przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy przez przynajmniej 1 osobę legitymującą się licencją zawodową zarządcy nieruchomości udzieloną przez uprawniony organ. Zarządca przedłoży dane tych osób wraz z kserokopią poświadczoną za zgodność licencji zawodowej zarządcy nieruchomości Zamawiającemu.
  6. Zarządca na licencjonowanego zarządcę przy realizacji przedmiotowej umowy wyznacza **p. ....** posiadającą/ego uprawnienia do zarządzania nieruchomościami **nr .....**
  7. Zarządca zobowiązuje się w terminie 7 dni od wystąpienia zmiany licencjonowanego zarządcy do powiadomienia Zamawiającego dostarczając kopię licencji nowego zarządcy celem sporządzenia aneksu do niniejszej umowy.

#### **§ 5. [Obejmowanie Zasobu w zarząd]**

1. Obejmowanie od dotychczasowego zarządcy poszczególnych nieruchomości oraz lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych - stanowiących Zasób, następować będzie przy udziale przedstawicieli Zamawiającego na podstawie protokołów zdawczo – odbiorczych, sporządzanych przez Zamawiającego.
2. Z chwilą podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego Zarządca przejmuje na siebie wszelką odpowiedzialność za nienależyty stan techniczny zasobu będący następstwem zawinionego działania lub zaniechania Zarządcy oraz za nie wywiązywanie się z obowiązków określonych w niniejszej umowie.
3. Sporządzenie wszystkich protokołów, o których mowa w ust. 1 oraz objęcie całego Zasobu, winno nastąpić w terminie 7 dni od dnia wejścia w życie niniejszej umowy.
4. W przypadku niestawienia się przez Zarządcę w wyznaczonym terminie w celu objęcia Zasobu (lub jego poszczególnych elementów) Zamawiający sam dokona wszystkich czynności, o których mowa w niniejszym paragrafie, ze skutkiem takim jakby czynności te dokonywane były wspólnie z Zarządcą.

#### **§ 6. [Podwykonawstwo]**

1. Zarządca ma prawo powierzenia zadań wynikających z niniejszej umowy podwykonawcom po uzyskaniu akceptacji Zamawiającego. Celem jej uzyskania Zarządca przedstawia Zamawiającemu kopię umowy o podwykonawstwo, potwierdzoną za zgodność z oryginałem.
2. Zmiana podwykonawców wymaga pisemnej zgody Zamawiającego.
3. Do wynagrodzenia podwykonawcy stosuje się odpowiednio art. 465 ustawy Prawo zamówień publicznych.

#### **§ 7. [Wynagrodzenie i jego płatność]**

1. Wynagrodzenie Zarządcy za wykonanie przedmiotu umowy ustala się w wartości szacunkowej na kwotę brutto ..... zł (słownie złotych: ..... ) z należnym podatkiem VAT.
2. Z tytułu wykonania umowy, strony ustalają miesięczne wynagrodzenie Zarządcy, w postaci sumy iloczynów faktycznej powierzchni Zasobu na ostatni dzień miesiąca rozliczeniowego i stawek jednostkowych (brutto) podanych poniżej:
  - 1) **.... złotych** (słownie: ..... ) za usługi pogotowia technicznego, konserwacji i eksploatacji 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku będącym własnością Gminy Września lub innym wskazanym przez gminę,
  - 2) **.... złotych** (słownie: ..... ) za usługi pogotowia technicznego, konserwacji i eksploatacji 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Września w budynku wspólnoty mieszkaniowej.
3. Wszelkie koszty związane z realizacją umowy obciążają Zarządcę i są wliczone do stawek wynagrodzenia, o których wyżej mowa.
4. Faktura VAT wystawiana będzie przez Zarządcę w ostatnim dniu miesiąca kalendarzowego, w którym usługi były świadczone i powinna zawierać wyszczególnienie wynagrodzenia w odniesieniu do wszystkich pozycji, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu.
5. Wynagrodzenie płatne będzie na podstawie prawidłowo wystawionych i doręczonych Zamawiającemu faktur VAT, w terminie ... dni od daty ich doręczenia.
6. W przypadku przejmowania przez Zarządcę do zarządzania elementów Zasobu, o których mowa w załącznikach nr 1 i nr 2 niniejszej umowy, wynagrodzenie należne za zarządzanie przejętymi elementami zasobu przysługuje od dnia rozpoczęcia obowiązywania umowy o zarządzanie.

#### **§ 8. [Korzyści z zarządzania]**

Zarządcy nie wolno używać we własnym interesie rzeczy Zamawiającego.

#### **§ 9. [Współdziałanie]**

Przy wykonywaniu obowiązków Zarządca obowiązany jest aktywnie współdziałać z lokalnymi społecznościami oraz utrzymywać kontakty z użytkownikami zasobu, w zakresie zagadnień związanych z zarządzaniem.

#### **§ 10. [Inne obowiązki Zarządcy]**

1. Zarządca zobowiązuje się przy wykonywaniu niniejszej umowy do podejmowania racjonalnych działań zmierzających do zabezpieczenia mienia i minimalizowania szkód w przypadku awarii.
2. Zarządca zobowiązuje się nie ujawniać osobom trzecim żadnych poufnych i zastrzeżonych informacji, które mogłyby zaszkodzić działalności prowadzonej przez użytkowników zasobu, nie otrzymawszy uprzednio pisemnej zgody Zamawiającego, chyba że ujawnienie takich informacji jest nakazane przepisami prawa.
3. Zarządca obowiązany jest informować Zamawiającego o wszelkich zagrożeniach mogących powodować odpowiedzialność Zamawiającego wynikającą z własności Zasobu.
4. Zarządca obowiązany jest powiadomić niezwłocznie Zamawiającego o każdym istotnym uszkodzeniu lub zniszczeniu Zasobu lub jego części.

5. Wszelkie istotne kwestie związane z zarządzaniem zasobem, jak również zgłoszenia przez zarządcę konieczności dokonania czynności leżących po stronie Zamawiającego, Zarządca jest zobowiązany dokonywać za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres [wrzesnia@wrzesnia.pl](mailto:wrzesnia@wrzesnia.pl). W sytuacjach nagłych i niecierpiących zwłoki dopuszcza się możliwość przekazywania informacji Zamawiającemu ustnie lub telefonicznie; w takich przypadkach wymagane jest jednak potwierdzenie, bez zbędnej zwłoki, zgłoszenia drogą mailową.

#### § 11. [Kontrola i nadzór Zamawiającego]

1. Zamawiający upoważniony jest do nadzorowania i kontroli pracy Zarządcy w zakresie wykonywania zadań i spełnienia wymogów określonych niniejszą umową, a także w zakresie jakości świadczonych usług, w tym w szczególności: solidności, dokładności, uprzejmości, fachowości oraz czasu i sposobu reakcji na sygnały użytkowników.
2. Osobą do kontaktów po stronie Zamawiającego są:
  - 1) **Magdalena Łuczak** - tel. 61 640 39 90, kom. 796-191-040, e-mail: [magdalena.luczak@wrzesnia.pl](mailto:magdalena.luczak@wrzesnia.pl),
  - 2) **Kinga Rucińska** – tel. 61 640 39 96, e-mail: [kinga.rucinska@wrzesnia.pl](mailto:kinga.rucinska@wrzesnia.pl),
3. Osobą do kontaktów po stronie Zarządcy jest: ..... – kom. ...., e-mail: .....
4. Zamawiający zlecenia, uwagi lub inne polecenia wynikające z przedmiotu zamówienia przekazywać Zarządcy będzie ustnie lub e-mailem, dopuszcza się również powiadomienie telefoniczne lub sms.
5. Zarządca jest zobowiązany potwierdzić przyjęcie otrzymanie informacji o której mowa w ust. 4.

#### § 12. [Pełnomocnictwa]

1. Niniejsza umowa stanowi jednocześnie pełnomocnictwo do dokonywania czynności w imieniu Zamawiającego w przedmiocie zarządzania nieruchomościami, z zakresu czynności zwykłego zarządu.
2. W przypadkach, gdy konieczne będzie dokonanie czynności przekraczających zwykły zarząd, Zarządca zobowiązany jest do uzyskania odrębnych pełnomocnictw.
3. Pełnomocnictwa, o których mowa wyżej, udzielane będą Zarządcy przez Zamawiającego jako pełnomocnictwa ogólne, pełnomocnictwa rodzajowe lub pełnomocnictwa szczególne.
4. Pełnomocnictwa, o których mowa w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu mogą być w każdej chwili cofnięte lub ograniczone.

#### § 13. [Odpowiedzialność Zarządcy]

1. Zarządca odpowiada wobec Zamawiającego za wszelkie wyniki z jego działania lub zaniechania szkody na zasadzie winy.
2. Przez szkodę rozumie się zarówno poniesiony przez Zamawiającego uszczerbek majątkowy, jak i utracone przez Zamawiającego korzyści, które Zamawiający uzyskałby, gdyby Zarządca wykonywał swe obowiązki w sposób należyty.
3. Zarządca zobowiązany jest także zwrócić Zamawiającemu kwoty stanowiące równowartość wszelkiego rodzaju podatków, kar pieniężnych, grzywien, odsetek, odszkodowań i innych należności lub opłat należnych w postępowaniu administracyjnym, karnym, cywilnym lub innym nałożonych na Zamawiającego, a powstałych na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Zarządcę jego zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.
4. Zarządca ponosi pełną odpowiedzialność wobec Zamawiającego za szkody wynikłe z działań lub zaniechań osób lub podmiotów, przy pomocy, których wykonuje on czynności wynikające z niniejszej umowy albo, którym wykonywanie tych czynności powierza.

#### § 14. [Kary umowne]

1. Za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy, strony ustalają obowiązek zapłaty kar umownych z tytułów, w przypadkach i wysokościach określonych poniżej.
2. Zarządca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości **100 złotych** w przypadku:
  - 1) niezapewnienia z winy Zarządcy użytkownikom zasobu dostaw mediów i usług komunalnych lub przerwę w ich dostawach za każdy rozpoczęty dzień pozbawienia użytkowników mediów,
  - 2) zwłoki w przekazaniu do wglądu Zamawiającemu dokumentów, o których mowa w § 4 ust. 3, 4 i 5 umowy za każdy dzień zwłoki,
  - 3) nieuzasadnionej zwłoki w zabezpieczeniu i usunięciu skutków awarii za każdą godzinę zwłoki,
  - 4) nieprzekazania kompletu dokumentów, o których mowa w części B Wykazu czynności zarządzania (załącznik nr 3 do umowy), za każdy dzień zwłoki,
  - 5) nieprzedłożenia Zamawiającemu kopii umów o pracę zawartych przez Zarządcę z pracownikami świadczącymi usługi w wysokości **100 zł** za każdy rozpoczęty dzień zwłoki liczonej od terminu określonego w § 4 ust. 4 umowy.
3. Zarządca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości **500 złotych** w przypadku:
  - 1) zwłoki w przekazaniu dokumentacji, o której mowa w § 17 umowy za każdy dzień zwłoki,
  - 2) istotnego zaniedbania obowiązków w zakresie funkcjonowania obsługi technicznej za każdy zgłoszony przypadek, który zostanie następnie potwierdzony przez Zamawiającego,
  - 3) naruszenia przepisów wynikających z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 682 ze zm) za każdy stwierdzony przypadek,
  - 4) stwierdzenia nierzetelnie sporządzonego protokołu zdawczo – odbiorczego lokalu za każdy stwierdzony przypadek,
4. Zarządca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w przypadku rozwiązania lub odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron umowy z winy Zarządcy (w stopniu rażącego niedbalstwa), Zarządca zobowiązany jest zapłacić Zamawiającemu karę umowną w wysokości **10%** łącznego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 7 ust. 1 umowy.
5. Suma kar umownych nie może przekroczyć **20%** wartości umowy określonej w § 7 ust. 1 umowy.
6. Niezależnie od zastrzeżenia kar umownych Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych prawa cywilnego, jeżeli poniesiona szkoda przekroczy wysokość zastrzeżonych kar umownych.
7. Kary umowne mogą być potrącone z należności Zarządcy lub zabezpieczenia należytego wykonania umowy, a w przypadku braku możliwości potrącenia wystawione zostaną noty obciążeniowe z 7 – dniowym terminem płatności.

#### § 15. [Odstąpienie od umowy]

Strony uprawnione są do odstąpienia od niniejszej umowy tylko w przypadkach wyraźnie wskazanych we właściwych przepisach prawa.

#### § 16. [Rozwiązanie umowy]

1. Zamawiający uprawniony jest do rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w następujących sytuacjach:
  - 1) uporczywego nie wykonywania lub nienależytego wykonywania przez Zarządcę jakichkolwiek, innych niż wymienione w niniejszym ustępie, obowiązków wynikających z niniejszej umowy, mimo wcześniejszego pisemnego wezwania przez Zamawiającego do zastosowania się do postanowień umowy i wyznaczenia w tym celu odpowiedniego – ale nie krótszego niż 7 dni i nie dłuższego niż 14 dni – terminu; w przypadku gdy Zamawiający skierował już do zarządcy co najmniej trzy wezwania (bez względu na ich przedmiot), o których wyżej mowa, kolejny przypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Zarządcę obowiązków, o

- których mowa w niniejszym ustępie może stanowić przyczynę rozwiązania umowy przez Zamawiającego bez potrzeby kierowania kolejnego takiego wezwania,
- 2) gdy Zarządcy lub osobom, za które ponosi on odpowiedzialność przypisać można umyślne działania lub rażące niedbalstwo na szkodę Zamawiającego,
  - 3) gdy Zarządca nie posiada aktualnego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, o którym mowa w § 4 ust. 1 niniejszej umowy.
2. Zarządca uprawniony jest do rozwiązania niniejszej umowy za trzydziestodniowym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku, gdy Zamawiający pozostaje w zwole w zapłacie wynagrodzenia nie mniejszej niż dwukrotność miesięcznego wynagrodzenia Zarządcy przez okres czasu dłuższy niż dwa miesiące.
3. Strony mogą wypowiedzieć umowę na piśmie z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Rozwiązanie umowy z przyczyn określonych w niniejszym paragrafie nie wyłącza zastosowania kar umownych.

#### § 17. [Czynności po ustaniu umowy]

W terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia ustania umowy, Zarządca złoży Zamawiającemu pisemne sprawozdanie z wykonania zarządzania za cały okres trwania umowy oraz w terminie nie dłuższym niż 7 dni przekaże wszelką posiadaną dokumentację (prowadzoną także w formie elektronicznej) dotyczącą Zasobu i zarządzania. Z czynności przekazania dokumentacji sporządzony zostanie protokół zdawczo – odbiorczy. *Uwaga: Przekazanie dokumentacji nie jest konieczne w sytuacji gdy niniejsze zamówienie realizować będzie dotychczasowy zarządca.*

#### § 18. [Zmiany umowy]

1. Zmiana postanowień niniejszej umowy może nastąpić w formie pisemnej przy zachowaniu wymogów z art. 455 ust. 1 pkt 1 ustawy z dn. 11 września 2019 Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1605 ze zm.) zgodnie ze specyfikacją warunków zamówienia.
2. Zamawiający przewiduje zmiany postanowień umowy, w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru oferty, z zastrzeżeniem, że zmiana umowy może nastąpić wyłącznie za zgodą obydwu stron wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności, jeżeli służyć będzie należytemu wykonaniu umowy.
3. Zamawiający zastrzega możliwość wprowadzenia istotnych zmian postanowień zawartej umowy. W szczególności postanowienia umowy mogą ulec zmianie w następującym zakresie oraz na następujących warunkach:
  - 1) zmiany podyktowanej zmianą powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w zakresie mającym wpływ na realizację umowy, w tym zmiany ustawowej stawki VAT. Wartość należnego wynagrodzenia zostanie skorygowana o wartość należnego podatku poprzez dodanie do wartości netto wartości należnego podatku VAT, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa;
  - 2) istotnych zmian w przepisach ustawowych i aktach wykonawczych związanych z przedmiotem umowy, które nastąpiły po dniu podpisania umowy;
  - 3) Zamawiający przewiduje możliwość zmiany wysokości wynagrodzenia z tytułu wykonania przedmiotu zamówienia w następujących przypadkach:
    - a) w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego,
    - b) wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
    - c) zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub ubezpieczenie zdrowotne,
    - d) zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych, o których mowa w ustawie z dnia 4 października 2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 46 ze zm.)
 - jeśli zmiany określone w lit. a) – d) będą miały wpływ na koszty wykonania umowy przez Wykonawcę.
- 4) W sytuacji wystąpienia okoliczności wskazanych w ust. 3 pkt 3 lit. a) – d) niniejszego paragrafu Wykonawca jest uprawniony złożyć Zamawiającemu pisemny wniosek o zmianę umowy. Wniosek powinien zawierać wyczerpujące uzasadnienie faktyczne i wskazanie podstaw prawnych zmiany wynagrodzenia oraz dokładne wyliczenie kwoty wynagrodzenia należnego Wykonawcy w wyniku zmiany umowy.
- 5) Wysokość wynagrodzenia należnego Wykonawcy może również ulec zmianie w przypadku zmiany ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją przedmiotu umowy o co najmniej o 20% względem cen przyjętych przez Wykonawcę przy kalkulacji ceny oferty. Strony mogą wnioskować o zmianę umowy w tym zakresie nie częściej niż jeden raz w całym okresie obowiązywania umowy, a zmiana umowy na tej podstawie może nastąpić najwcześniej po upływie 6 (sześciu) miesięcy od zawarcia umowy.
- 6) Wniosek o zmianę wysokości wynagrodzenia Wykonawcy strona wnioskująca składa drugiej stronie w formie pisemnej. We wniosku zobowiązana jest przedstawić szczegółowe obliczenia i informacje potwierdzające wzrost albo obniżenie kosztów związanych z realizacją przedmiotu umowy. Strona otrzymująca wniosek uprawniona jest do żądania dodatkowych wyjaśnień i dokumentów.
- 7) Zmiana wysokości wynagrodzenia Wykonawcy, o której mowa w pkt 3 i 5 będzie odnosić się wyłącznie do niezrealizowanej części przedmiotu umowy i następować od dnia zawarcia przez strony aneksu do umowy.
- 8) Wynagrodzenie Wykonawcy za realizację przedmiotu umowy może się obniżyć albo wzrosnąć w związku ze zmianą poziomu cen materiałów lub kosztów związanych z realizacją przedmiotu umowy, o których mowa w pkt 3–5, maksymalnie o 10% wartości wynagrodzenia brutto Wykonawcy.
- 9) Wykonawca, którego wynagrodzenie zostało zmienione na podstawie pkt 3-7 powyżej, zobowiązany jest do zmiany wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy, z którym zawarł umowę, w zakresie odpowiadającym zmianom cen materiałów lub kosztów dotyczących zobowiązania podwykonawcy, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:
  - a) przedmiotem umowy są usługi,
  - b) okres obowiązywania umowy przekracza 12 miesięcy.
 Obowiązek ten Wykonawca zobowiązany jest wykonać w terminie 14 dni od zawarcia aneksu do umowy z Zamawiającym, na mocy którego nastąpiła zmiana wynagrodzenia Wykonawcy z uwagi na zmianę cen materiałów lub kosztów związanych z realizacją przedmiotu umowy. Ponadto Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu pisemne oświadczenie podwykonawcy potwierdzające wykonanie przez Wykonawcę obowiązku wobec podwykonawcy, o którym mowa powyżej, w terminie 30 dni od dnia zawarcia aneksu z podwykonawcą.
- 10) inne przyczyny zewnętrzne niezależne od Zamawiającego oraz Wykonawcy, skutkujące niemożliwością wykonania umowy, zgodnie z przyjętym standardem;
- 11) konieczność wprowadzenia zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy lub zmiany te są korzystne dla Zamawiającego;
- 12) zakresu rzeczowego (zmiana wielkości zasobu komunalnego);
- 13) zmiany osób – licencjonowanego zarządcy – tylko w uzgodnieniu i po otrzymaniu akceptacji Zamawiającego;
- 14) pozostałe okoliczności powodujące możliwość zmiany umowy:
  - a) zmiana lub rezygnacja z podwykonawcy dotycząca podmiotu wskazanego w ofercie, 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, o których mowa w art. 112 ust. 2, Wykonawca jest obowiązany wykazać Zamawiającemu, iż

proponowany inny podwykonawca lub Wykonawca samodzielnie spełnia je w stopniu nie mniejszym niż wymagany w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia.

b) w przypadku zgłoszenia przez Wykonawcę zamiaru zmiany sposobu wykonywania umowy poprzez również podwykonawców, przy czym aneks uwzględni wówczas wymogi określone art. 647' k.c.

15) nieprzewidzianych okoliczności formalno-prawnych.

4. Powyższe zmiany wymagają zachowania formy pisemnej (w formie aneksu), pod rygorem nieważności.

#### **§ 19. [Okres obowiązywania umowy]**

Umowę zawarto na okres **12 miesięcy** począwszy od dnia **1 stycznia 2024 r. do dnia 31 grudnia 2024 r.**

#### **§ 20. [Klauzula prawa]**

W sprawach nie uregulowanych treścią niniejszej umowy mają zastosowanie aktualne, właściwe przepisy prawa, a w szczególności postanowienia Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawy z dnia 11 września 2019r Prawo zamówień publicznych, ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz przepisy prawa miejscowego.

#### **§ 21. [Rozstrzyganie sporów]**

1. Strony umowy dołożą wszelkich starań, aby spory dotyczące zapisów umowy i sposobu ich realizacji były rozwiązywane polubownie, bez konieczności występowania na drogę sądową.
2. Każde wszczęcie sporu lub jego rozstrzygnięcie nie może w swoich skutkach negatywnie dotyczyć użytkowników zasobu komunalnego, a strony umowy w każdym momencie sporu kierować się będą zasadą działania dla dobra użytkowników.
3. Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji postanowień niniejszej umowy rozstrzygane będą według prawa polskiego przez sąd powszechny, właściwy dla Zamawiającego.

#### **§ 22. [Ilość stron, załączniki i egzemplarze umowy]**

1. Umowa niniejsza zawiera **5** ponumerowanych stron (bez załączników).
2. Integralną część umowy stanowią następujące załączniki:
  - a) załącznik nr 1 – wykaz zasobu komunalnego wspólnoty,
  - b) załącznik nr 2 – wykaz zasobu komunalnego Gmina,
  - b) załącznik nr 3 – wykaz czynności zarządzania.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**ZAMAWIAJĄCY**

**ZARZĄDCA**

Par. .... dział ..... rozdz. ....

Radca prawny:

Zamówienia publiczne:

Kierownik Ref. merytorycznego:

Skarbnik: