

UMOWA O ZARZĄDZANIE Nr
z jednoczesnym powierzeniem funkcji Inwestora Zastępczego

zawarta w dniu.....w Piotrkowie Trybunalskim pomiędzy:

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

Na podstawie dokonanego przez Zamawiającego wyboru oferty Wykonawcy w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego przeprowadzonego zgodnie z ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo Zamówień Publicznych (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 1605 ze zm.) została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1.

Przedmiot umowy

1. Wykonawca zobowiązuje się do **zarządzania** zasobem nieruchomości Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, w skład którego wchodzi:
 - a) nieruchomości zabudowane pozostające w posiadaniu Miasta, których wykaz zawiera Załącznik Nr 1,
 - b) nieruchomości niezamieszkałe (pustostany) stanowiące własność Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, współwłasność Miasta i innych osób, dotychczas pozostające w zarządzie Miasta, bądź znajdujące się w posiadaniu Miasta, których wykaz zawiera Załącznik Nr 2,
 - c) nieruchomości stanowiące współwłasność Miasta Piotrkowa Trybunalskiego i innych osób – załącznik Nr 3,
 - d) lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność obcych podmiotów, do których Miasto Piotrków Trybunalski uzyskało tytuł prawny na podstawie orzeczeń sądowych – Załącznik Nr 4
2. Pod pojęciem **zarządzania zasobem** rozumie się podejmowanie i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności: zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania,

właściwej eksploatacji nieruchomości i obsługi technicznej (konserwacji, drobnych napraw bieżących), zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego, bieżące administrowanie nieruchomością, jak również czynności zmierzające do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem.

3. Wykonawca zobowiązuje się do **pełnienia funkcji inwestora zastępczego** dla robót budowlanych, modernizacyjnych i remontowych w odniesieniu do nieruchomości o których mowa w § 1 niniejszej umowy. Obejmują one dokonywanie czynności prawnych i wykonywanie usług potrzebnych dla prawidłowej realizacji robót budowlanych na wszystkich etapach procesu budowlanego. W ramach tej funkcji Wykonawca będzie wykonywał m.in. zadania w zakresie organizacji, prowadzenia, koordynacji, nadzorowania, zarządzania, a także sprawozdawczości i rozliczania procesów inwestycyjnych związanych z budową, przebudową, modernizacją, remontem objętych umową budynków, budowli i obiektów kubaturowych.
4. Wykonawca akceptuje bez zastrzeżeń, że w związku z porządkowaniem stanu prawnego nieruchomości, ich zbyciem lub nabyciem wykaz nieruchomości ulegać będzie zmianom. Zamawiający ma prawo w związku z tym, na mocy jednostronnego oświadczenia woli, powierzyć Wykonawcy zarządzanie nieruchomościami nie wskazanymi w załącznikach wymienionych w § 1 ust. 1. Zamawiający ma prawo również wyłączyć z zarządzania nieruchomości wskazane w załącznikach wymienionych w § 1 ust. 1. Zmiana powierzchni nie stanowi zmiany umowy.
5. Zakres przedmiotu niniejszej umowy, o którym mowa w § 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.

§ 2.

Oświadczenie Wykonawcy

1. Wykonawca oświadcza, że posiada aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem Umowy i posiadanego mienia na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż 1.500.000,00 zł (słownie: jeden milion pięćset tysięcy złotych) i zobowiązuje się utrzymywać jego ciągłość przez cały okres trwania przedmiotowej umowy. W celu zapewnienia ciągłości ubezpieczenia przed wygaśnięciem okresu obowiązywania polisy złożonej przed podpisaniem Umowy, Wykonawca będzie przedstawiał Zamawiającemu kolejne polisy ubezpieczenia, w ciągu

7 dni roboczych przed datą upływu ważności poprzedniej polisy, wraz z dowodami należytego opłacenia wymaganych składek.

2. Wykonawca oświadcza, że jest podmiotem zawodowo trudniącym się wykonywaniem czynności zarządcy nieruchomościami oraz posiada odpowiedni potencjał organizacyjno-techniczny i zasoby kadrowe dla należytej, terminowej i zgodnej z umową realizacji jej postanowień.
3. Realizując obowiązki określone w umowie Wykonawca zobowiązuje się przyjąć i wypełniać je ze szczególną starannością oraz z zabezpieczeniem praw i ochrony interesów Zamawiającego.

§ 3.

Zarządzanie nieruchomościami

1. Przy wykonywaniu umowy zarządzania Wykonawca winien utrzymywać i użytkować obiekty budowlane, o których mowa w § 1 ust. 1 w sposób zgodny z ich przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać je w należytym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia ich właściwości użytkowych i sprawności technicznej. Zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektów w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury.
2. Szczegółowy zakres obowiązków Wykonawcy, w zakresie czynności zarządzania nieruchomościami **określa – Załącznik Nr 5.**
3. W trakcie realizacji umowy Wykonawca zobowiązuje się do optymalnego gospodarowania przedmiotem umowy oraz przestrzegania przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, odrębnych przepisów prawa, a także uchwał, zarządzeń i postanowień podjętych przez organy Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.
4. Wykonawca zobowiązany jest kierować się wiedzą i praktyką w zakresie zarządzania nieruchomościami, właściwie pojętym interesem Zamawiającego, podejmując czynności nie przekraczające zakresu zwykłego zarządu.
5. Dokonywanie przez Wykonawcę czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymaga uzyskania odrębnego pełnomocnictwa. Udzielenie pełnomocnictwa jest równoważne z wyrażeniem zgody przez Zamawiającego na dokonanie tych czynności.
6. W sytuacjach nagłych i nieprzewidzianych Wykonawca jest uprawniony i zobowiązany do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu bez zgody Zamawiającego, jeżeli ich zaniechanie mogłoby narazić Zamawiającego na poważne straty lub też zagrazić zdrowiu i życiu ludzkiemu.
7. W przypadku zaistnienia zdarzeń o charakterze klęsk żywiołowych lub kataklizmów, Wykonawca podejmuje niezwłocznie czynności mające na celu zabezpieczenie powierzonego zasobu oraz dokonuje czynności związanych z zakwaterowaniem zbiorowym poszkodowanych w budynkach wskazanych przez Zamawiającego.

8. W sytuacjach wymienionych ust. 6 i 7 Wykonawca winien niezwłocznie zawiadomić Referat Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska telefonicznie i na piśmie o zaistnieniu takiego zdarzenia, jego zakresie oraz podjętych czynnościach. Uzasadnione koszty tych czynności obciążają Zamawiającego.
9. Wykonawca ma obowiązek dołożenia staranności celem uzyskania od najemców i dzierżawców czynszów oraz opłat niezależnych od właściciela z tytułu najmu i dzierżawy w pełnej przypisanej wysokości, a w przypadku bezumownego korzystania – odszkodowań i opłat niezależnych od właściciela, kosztów utrzymania części wspólnych.
10. W razie wystąpienia zaległości w opłatach, Wykonawca zobowiązany jest do wykonania czynności zawartych w **Załączniku Nr 6** do niniejszej umowy, określających zakres czynności w zakresie egzekwowania należności z tytułu czynszu (odszkodowania) i opłat niezależnych od właściciela.
11. Wpływy z czynszów, odszkodowań, opłat niezależnych od właściciela za lokale mieszkalne i użytkowe, kosztów utrzymania części wspólnych za lokale użytkowe oraz opłaty za garaże, dzierżawy gruntu, reklamy, pomieszczenia gospodarcze, odpady komunalne stanowią dochód Miasta Piotrkowa Trybunalskiego i winny być przekazywane na rachunek bankowy Zamawiającego zgodnie z zapisami załącznika nr 5 (część II pkt. 3)
12. W terminie do 17 lipca 2024 r. (według stanu na dzień 30.05.2024 r.) Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć rozliczenie finansowe (bilans naliczonych opłat, dokonanych wpłat i kosztów) poszczególnych nieruchomości budynkowych wymienionych w § 1 ust. 1 pkt. a i c.
13. Wykonawca zobowiązany jest do przedkładania w terminie do 17-go każdego miesiąca za miesiąc poprzedni sprawozdania w zakresie: naliczeń (czynsz, odszkodowania, odsetki, media) wpływów w odniesieniu do każdej zarządzanej nieruchomości umożliwiające Zamawiającemu dokonanie w dowolnym czasie weryfikacji w tym zakresie.
14. Wykonawca jest zobowiązany do posiadania na terenie miasta Piotrkowa Trybunalskiego Punktu Obsługi Klienta z możliwością obsługi osób z niepełnosprawnością w zakresie narządu ruchu, czynnego minimum trzy razy w tygodniu w godzinach ustalonych z Zamawiającym i utrzymania tego stanu przez cały okres trwania umowy.
15. Wykonawca zobowiązany jest do umożliwienia najemcom i dzierżawcom korzystanie z platformy e-BOK czyli elektronicznego Biura Obsługi Klienta pozwalającej na bieżący dostęp m.in. do konta rozrachunkowego danego lokalu tj. historii naliczeń i wpłat.

§ 4.

Zastępstwo inwestycyjne i plan remontów

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonywać czynności zastępstwa inwestycyjnego w imieniu i na rzecz Zamawiającego.
2. Roboty budowlane, dostawy i usługi niezbędne do realizacji niniejszej umowy muszą być

udzielane i realizowane przez Wykonawcę zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawy prawo zamówień publicznych.

3. Wszelkie roboty budowlane, dostawy towarów i usługi, udzielane przez Wykonawcę na rzecz Zamawiającego muszą być rejestrowane przez Wykonawcę w wewnętrznym rejestrze zamówień z wyszczególnieniem trybu udzielonego zamówienia, przedmiotu i rodzaju zamówienia, wykonawcy, nr i wartości umowy, nr dowodów księgowych.
4. Zamawiający powierza Wykonawcy przygotowanie i przeprowadzanie postępowań o udzielenie zamówień publicznych w zakresie realizacji wszelkich robót, o których mowa w § 1 ust. 2 niniejszej umowy, na podstawie udzielonego pełnomocnictwa.
5. Usługi, o których mowa w § 1 ust. 2, dotyczą inwestycji ujętych w zatwierdzonym przez Zamawiającego planie robót budowlanych na okres obowiązywania umowy.
6. Wykonawca zobowiązuje się w terminie do 30 dni od daty podpisania umowy dostarczyć Zamawiającemu propozycję planu potrzebnych robót budowlanych, które winny być przez niego finansowane w okresie realizowania niniejszej umowy, a następnie do dnia 30 maja 2024 r. propozycji planu na następne półrocze roku 2024. W przypadku przekazania informacji przez Zamawiającego o zapewnieniu dodatkowych środków finansowych w budżecie Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na realizację robót budowlanych Wykonawca dostarczy Zamawiającemu znowelizowaną propozycję planu potrzebnych robót budowlanych w terminie 30 dni od otrzymania ww. informacji.
7. Każdorazowa zmiana zatwierdzonego planu robót budowlanych wymaga zgody Zamawiającego.
8. W ramach rozliczeń wykonanych robót budowlanych, modernizacyjnych i remontowych, Wykonawca zobowiązany jest do przekazania Zamawiającemu prawidłowo sporządzonych i opisanych faktur, w terminie 7 dni od daty ich otrzymania.
9. Protokoły odbioru częściowego lub końcowego robót oraz wszelkie dokumenty stanowiące potwierdzenie wykonania prac przez wykonawcę robót i stanowiące załącznik do wystawionych przez niego faktur, winny być przekazane elektronicznie na adres: ksef.igk@piotrkow.pl w dniu dostarczenia faktury do Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.
10. Zamawiający zobowiązany jest do zapłaty przekazanych faktur, o których mowa w ust. 8, w terminie 21 dni od daty ich otrzymania przez Wykonawcę.
11. **Szczegółowy zakres obowiązków Wykonawcy w zakresie Zastępstwa Inwestycyjnego określa – Załącznik Nr 7.**
12. W terminie do 30 czerwca 2024 r., Wykonawca przedstawi Zamawiającemu informację za I półrocze 2024 r. z zakresu rzeczowego i finansowego wykonania robót budowlanych na nieruchomościach objętych umową.
13. W przypadku konieczności przeprowadzania remontów wykraczających poza drobne naprawy i konserwacje, (niebędących czynnościami nagłymi) nieujętych w planie, o którym mowa w § 4 ust. 6 umowy Wykonawca zobowiązany jest wystąpić z pisemnym

wnioskiem do Zamawiającego o wyrażenie zgody i zabezpieczenie środków finansowych na przeprowadzenie koniecznych prac.

§ 5.

Obowiązki Zamawiającego

1. Zamawiający zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z zarządzaniem zasobem, tj.: koszty remontów, drobnych napraw, bieżącej konserwacji w szczególności: usług kominiarskich, konserwacji anten zbiorczych, domofonów oraz pozostałych konserwacji, koszty inwentaryzacji, koszty dostawy energii elektrycznej, gazu i wody, ubezpieczeń, podatków, innych opłat publicznoprawnych, koszty opłat sądowych, komorniczych, skarbowych, koszty utrzymania porządku i czystości, koszty utrzymania terenów zielonych i pozostałych terenów oraz inne uzasadnione wyżej niewyspecyfikowane koszty występujące sporadycznie, zaakceptowane przez Zamawiającego z wyjątkiem kosztów ogólnych zarządu Wykonawcy.
2. Za koszty ogólne zarządu Wykonawcy, które stanowią element wynagrodzenia za usługę uznaje się: koszty związane z realizacją usługi (koszty organizacji i utrzymania biura), a w szczególności: koszty wynagrodzeń i pochodnych zatrudnionych pracowników, zakupu materiałów biurowych i papieru, koszty eksploatacji urządzeń biurowych i pozostałe koszty prowadzenia ewidencji księgowej zdarzeń gospodarczych.
3. Ponoszenie kosztów remontów, modernizacji i rozbiórek, przyjętych do realizacji w uzgodnieniu z Wykonawcą, w ramach planu o którym mowa w § 4 ust. 6 umowy na podstawie faktur wystawionych przez wykonawców robót.
4. Koszty remontów, modernizacji i rozbiórek, których nie można było przewidzieć, a na które zgodę wyraził Zamawiający, obciążają Zamawiającego na podstawie faktur wystawionych przez wykonawców robót.
5. Przekazywanie Wykonawcy środków pieniężnych na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości oddanych w zarząd m.in. kosztów dostawy mediów, kosztów eksploatacji, konserwacji i drobnych napraw w wysokości rzeczywistych poniesionych kosztów, na podstawie faktur wystawionych na Zamawiającego (w oparciu o dokumenty źródłowe) do 25-ego dnia miesiąca następującego po miesiącu, którego rozliczenie dotyczy. Zamawiający dokona płatności za ww. faktury w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury.
6. Zapewnienie środków finansowych na realizację zadań objętych niniejszą umową, zgodnie z postanowieniami umowy, w wysokości zabezpieczonej na dany rok w budżecie Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.
7. Zapewnienie udziału przedstawiciela Zamawiającego w odbiorze robót wykonywanych w ramach umowy.
8. Opiniowanie i zatwierdzanie bez zbędnej zwłoki dokumentów związanych z realizacją umowy jeśli taka opinia lub zatwierdzenie są wymagane.

9. Przekazanie Wykonawcy wszelkiej dokumentacji dotyczącej przedmiotu umowy, będącej w posiadaniu Zamawiającego.
10. Przekazywania Wykonawcy informacji o wszelkich zmianach w czynszach i opłatach niezależnych od właściciela z tytułu najmu, dzierżawy, podatków, itp. wynikających z uchwał Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego i zarządzeń Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.

§ 6.

Obowiązki Wykonawcy

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

§ 7.

Wynagrodzenie

1. Łączne wynagrodzenie wynikające z realizacji niniejszej umowy zgodnie z ofertą stanowi kwotę zł netto, a wraz z należnym podatkiem 23% VAT (od przedmiotów nie objętych zwolnieniem) obowiązującym w dniu zawarcia umowy, kwotę brutto w wysokości zł (słownie złotych.....).

2. Za wykonywanie obowiązków wynikających z umowy ujętych w § 1 ust. 3 Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie ryczałtowe, zgodnie z ofertą, w wysokości netto zł, a wraz z należnym podatkiem VAT, obowiązującym w dniu zawarcia umowy 23% VAT, brutto zł (słownie: złotych) płatne jednorazowo w terminie do 15 czerwca 2024 r., za obowiązki zrealizowane w I półroczu 2024 r.
3. Wykonawca jest zobowiązany do dostarczenia do siedziby Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury za zastępstwo inwestycyjne w terminie do 02.06.2024 r.
4. Z tytułu zarządzania Wykonawcy przysługuje miesięczne wynagrodzenie przyjęte wg stawki jednostkowej (zł/m²) w odniesieniu do łącznej powierzchni użytkowej lokali, przy uwzględnieniu zapisu § 7 ust. 6 tj.:
- 1) **lokale mieszkalne** – zł/m² **netto** + należny podatek VAT w wysokości: zwolnione = zł/m² brutto,
 - 2) **lokale użytkowe** – zł/m² **netto** + należny podatek VAT 23% =zł/m² brutto,
 - 3) **nieruchomości niezamieszkałe** – zł/m² **netto** + należny podatek VAT w wysokości: zwolnione = zł/m² brutto,
 - 4) **lokale mieszkalne pozyskane w wyniku wyroków sądowych** – zł/m² **netto** + należny podatek VAT w wysokości: zwolnione = zł/m² brutto,
- pomnożone przez zarządzaną ilość metrów powierzchni użytkowej lokali w danym miesiącu aktualizowaną przez Wykonawcę na koniec każdego miesiąca rozliczeniowego.
5. Łączne wynagrodzenie z tytułu zarządzania, za cały okres realizowania umowy nie przekroczy kwoty zł netto, a wraz z należnym podatkiem VAT (od przedmiotów nie objętych zwolnieniem) obowiązującym w dniu zawarcia umowy 23%, nie przekroczy kwoty brutto w wysokości zł (słownie: złotych).
6. Zamawiający zastrzega, a Wykonawca przyjmuje do wiadomości, że ilość powierzchni użytkowej, od której uzależniona jest wysokość przysługującego mu wynagrodzenia, może ulegać zmianom w czasie trwania umowy. W związku z tym wynagrodzenie miesięczne również będzie ulegało zmianie nie przekroczy łącznego wynagrodzenia wskazanego w ust. 5.
7. Podane w ust. 4 niniejszego paragrafu stawki wynagrodzenia brutto będą stałe i będą obowiązywały przez cały okres realizacji umowy, z zastrzeżeniem § 15 umowy.
8. Wykonawca jest zobowiązany do dostarczenia do siedziby Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury za zarządzanie każdorazowo po upływie miesiąca rozliczeniowego, a za miesiąc czerwiec do dnia 15 czerwca 2024 roku.
9. Należne wynagrodzenie z tytułu zarządzania Zamawiający będzie przekazywał w terminie 14 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej i doręczonej faktury, na rachunek bankowy wskazany przez Wykonawcę.

10. W przypadku wydłużenia lub skrócenia czasu realizacji Umowy, Wykonawca jest uprawniony do otrzymania wynagrodzenia obliczonego proporcjonalnie do faktycznego okresu realizacji przedmiotu zamówienia, na zasadach określonych w Umowie.
11. Płatnikiem faktur będzie Miasto Piotrków Trybunalski, 97-300 Piotrków Trybunalski Pasaż Karola Rudowskiego 10, NIP 771-27-98-771.
12. Wykonawca nie może czerpać innych korzyści z przedmiotu umowy oprócz wynagrodzenia określonego w § 7 ust. 1.
13. Zamawiający dopuszcza zmianę wynagrodzenia w przypadku zmiany stawki podatku VAT.
14. Wykonawca oświadcza, że numer rachunku rozliczeniowego
..... wykazywany we wszystkich fakturach, które będą wystawiane w jego imieniu, jest rachunkiem, dla którego zgodnie z Rozdziałem 3a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz.U.2022 r. poz. 2324 z późn.zm.), prowadzony jest rachunek VAT.

§ 8.

Obowiązek zatrudnienia

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

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

§ 9.

Podwykonawstwo

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

§ 10.

Nadzór

1. Z tytułu umowy nadzór nad działalnością Wykonawcy sprawuje w imieniu Zamawiającego Referat Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska, Referat Księgowości oraz Referat Dochodów Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego. Zmiana nazwy referatu nie stanowi zmiany umowy.

2. Wykonawca ma obowiązek udostępniania Referatowi Księgowości, Referatowi Dochodów i Referatowi Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska wszelkiej dokumentacji, wydruków komputerowych oraz udzielania pisemnych wyjaśnień związanych z obowiązkami wynikającymi z umowy.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo bieżącego kontrolowania prawidłowości realizacji zadań wynikających z umowy i innych dokumentów związanych przedmiotowo z realizacją umowy, na co Wykonawca wyraża zgodę i oświadcza, że zapewni Zamawiającemu dostęp do wszystkich wymaganych przez niego dokumentów.
4. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w toku realizacji umowy, Wykonawca zobowiązuje się do ich usunięcia w terminie wskazanym przez Zamawiającego.
5. Zamawiający ma prawo zgłaszać wszelkie uwagi co do realizacji i sposobu wykonywania zapisów umowy, a Wykonawca zobowiązany jest ustosunkować się do tych uwag na piśmie w terminie 14 dni od daty zażądania wyjaśnień.
6. Zamawiający ma prawo do uzyskania informacji i danych co do postępu realizacji robót, wykonywanych na nieruchomościach wymienionych § 1, przy czym jeżeli na skutek uzyskanych informacji Zamawiający zgłosi Wykonawcy uwagi i/lub zastrzeżenia, na Wykonawcy spoczywa obowiązek zawiadomienia Zamawiającego o zajętych stanowiskach lub podjętych działaniach w terminie 5 dni roboczych od dnia otrzymania uwag i/lub zastrzeżeń.

§ 11.

Odpowiedzialność

1. Wykonawca przyjmuje wszelką odpowiedzialność za szkody wyrządzone Zamawiającemu powstałe w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonywania obowiązków wynikających z niniejszej Umowy.
2. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za jakość i terminowość wykonywania czynności objętych umową, za działania osób, za pomocą których będzie realizował umowę oraz za szkody wyrządzone Zamawiającemu i osobom trzecim, powstałe w trakcie wykonywania czynności wynikających z umowy. Wykonawca zobowiązuje się do zrekompensowania Zamawiającemu udowodnionych szkód spowodowanych swoim działaniem bądź zaniechaniem.
3. Wykonawca jest odpowiedzialny względem Zamawiającego w szczególności za:
 - 1) przyjęcie do realizacji dokumentacji projektowej wadliwej lub niekompletnej,
 - 2) dopuszczenie do realizacji rozwiązań niezgodnych z dokumentacją projektową, specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych, właściwymi decyzjami i postanowieniami administracyjnymi,
 - 3) działania, zaniechania lub dopuszczenie do realizacji rozwiązań powodujących wzrost kosztów realizacji inwestycji, lub wydłużenie terminu jej realizacji, bez zgody Zamawiającego.

4. Wykonawca jest zobowiązany czuwać nad terminową i prawidłową realizacją inwestycji zgodnie z przyjętym planem robót na dany rok, do wysokości środków finansowych zabezpieczonych w budżecie Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na dany rok.
5. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za nienależyte wykonanie umowy, a w szczególności za błędne naliczanie i rozliczanie należności związanych z zarządzaniem i administrowaniem, jak również ich nieterminowe przekazywanie do Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego chyba, że nastąpiło ono wskutek działania lub zaniechania Zamawiającego.
6. W przypadku wystąpienia strat z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy wynikłe straty pokrywa w całości Wykonawca.
7. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie zawinione szkody wyrządzone w mieniu, objętym przedmiotem umowy spowodowane nienależytym wykonywaniem umowy chyba, że szkoda nastąpiła wskutek działania lub zaniechania Zamawiającego.

§ 12.

Kary umowne

1. Za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy, strony ustalają obowiązek zapłaty kar umownych. Wykonawca zobowiązany jest zapłacić Zamawiającemu następujące kary umowne w przypadkach i wysokościach określonych poniżej:
 - 1) za każdy stwierdzony przypadek niewykonania lub nienależytego wykonania czynności wskazanych w Załączniku nr 5 w wysokości 1 % miesięcznego wynagrodzenia za zarządzanie (na podstawie wystawionej faktury), za miesiąc w którym uchybienie nastąpiło,
 - 2) niewykonania albo nienależytego wykonywania czynności wskazanych w Załączniku nr 7 w wysokości 1 % wynagrodzenia wskazanego § 7 ust. 2 za każdy stwierdzony przypadek niewykonania czynności lub nienależytego wykonania czynności;
 - 3) każdorazowo w przypadku stwierdzenia przekroczenia przez Wykonawcę terminów ustalonych w załączniku nr 5 do umowy w wysokości 0,5% miesięcznego wynagrodzenia za zarządzanie (na podstawie wystawionej faktury), za miesiąc w którym uchybienie nastąpiło,
 - 4) każdorazowo w przypadku stwierdzenia przekroczenia przez Wykonawcę terminu ustalonego w załączniku nr 7 do umowy w wysokości 0,5% wynagrodzenia wskazanego § 7 ust. 2,
 - 5) za każdy dzień opóźnienia w zabezpieczeniu lub usunięciu awarii w wysokości 10 % miesięcznego wynagrodzenia za zarządzanie za miesiąc w którym awaria nastąpiła,
 - 6) w wysokości 20 % łącznej wartości umowy netto, o której mowa w § 7 ust. 1 niniejszej umowy, w przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, z przyczyn zależnych od Wykonawcy,

- 7) każdorazowo w razie stwierdzenia niespełnienia wymogów określonych w § 8 ust. 1 umowy, w wysokości stanowiącej iloczyn kwoty minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego na podstawie przepisów o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, obowiązujących w chwili stwierdzenia przez Zamawiającego niedopełnienia przez Wykonawcę wymogu zatrudnienia oraz liczby miesięcy w okresie realizacji umowy, w których nie dopełniono przedmiotowego wymogu.
 - 8) niewykonanie zadania remontowego wynikającego z zatwierdzonego planu o którym mowa w § 4 ust 5, na skutek zawinionego działania bądź zaniechania Wykonawcy w wysokości 2.000,00 zł za każdy stwierdzony przez Zamawiającego przypadek, którego naruszenie dotyczy;
 - 9) nieudostępnienia dokumentacji albo uniemożliwienie przeprowadzenia kontroli o którym mowa w § 10 ust. 2 umowy w wysokości 500 zł za każdy przypadek;
 - 10) z tytułu przekroczenia przez Wykonawcę terminu określonego w § 13 ust. 3 dotyczącego protokolarnego przekazania nieruchomości oraz całości dokumentacji dotyczącej zarządzanych nieruchomości, w wysokości 250 zł za każdy dzień zwłoki.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości 20% łącznej wartości umowy netto, o której mowa w § 7 ust. 1 niniejszej umowy, w przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, z przyczyn zależnych od Zamawiającego.
 3. Przed nałożeniem kary, Zamawiający informuje Wykonawcę o stwierdzonym uchybieniu na piśmie. Wykonawca ma prawo w terminie 3 dni roboczych od dnia otrzymania informacji o uchybieniu, do pisemnego przedstawienia argumentów przemawiających za brakiem zasadności naliczenia kary. Zamawiający w terminie kolejnych 5 dni roboczych od dnia otrzymania wyjaśnień ustosunkowuje się do argumentów Wykonawcy i ewentualnie odstąpi od naliczenia kary.
 4. Łączna maksymalna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 50 % wartości wynagrodzenia brutto Wykonawcy, o którym mowa w § 7 ust. 1 Umowy.
 5. Jeżeli kary umowne nie pokryją szkody poniesionej przez Zamawiającego, powstałej w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Wykonawcę, Zamawiający może dochodzić od Wykonawcy odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, wynikających z Kodeksu cywilnego.
 6. Wykonawca wyraża zgodę na dokonywanie przez Zamawiającego potrąceń z wynagrodzenia Wykonawcy wszelkich należnych kar umownych naliczonych Wykonawcy, po złożeniu stosownego oświadczenia przez Zamawiającego.
 7. W przypadku braku możliwości potrąceń, o których mowa w ust. 6, Wykonawca zobowiązany jest zapłacić karę umowną w terminie 14 dni, licząc od dnia doręczenia mu wezwania do zapłaty.
 8. Płatność lub potrącenie kar umownych z wynagrodzenia Wykonawcy nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku realizacji przedmiotu umowy.

9. Kary umowne, określone w niniejszej umowie, są niezależne od kar nakładanych na Wykonawcę na mocy obowiązujących przepisów prawa.

§ 13.

Obowiązki umowy

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony i obowiązuje **od dnia 01 stycznia 2024 r. do dnia 30 czerwca 2024 r.**
2. Przekazanie przez Zamawiającego nieruchomości w celu zarządzania, administrowania i sprawowania funkcji inwestora zastępczego wraz z niezbędną dokumentacją nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego Załącznik nr 8 do umowy w terminie 3 dni od dnia podpisania umowy.
3. W terminie nie dłuższym niż 21 dni od daty zakończenia realizacji umowy, Wykonawca zobowiązany jest do protokolarnego przekazania Zamawiającemu nieruchomości oddanych w zarządzanie oraz całej dokumentacji zebranej przez okres obowiązywania niniejszej umowy.
4. W przypadku tego samego Wykonawcy wyłonionego z postępowania przetargowego lub innej procedury wymogi wynikające z ust. 3 i 4 nie mają zastosowania.

§ 14.

Odstąpienie od umowy

1. Zamawiająca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku nie podjęcia przez Wykonawcę obowiązków wynikających z niniejszej umowy w terminie 14 dni od daty jej podpisania.
2. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.
3. Odstąpienie od umowy winno zostać dokonane w formie pisemnej, zastrzeżonej pod rygorem nieważności.
4. Zamawiający ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym w sytuacji gdy:
 - 1) nastąpi upadłość Wykonawcy,
 - 2) zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne wobec Wykonawcy,
 - 3) Wykonawca działa na szkodę Zamawiającego,
 - 4) Wykonawca dopuścił się udokumentowanych nadużyć finansowych na szkodę Zamawiającego,
 - 5) Wykonawca dopuścił się udokumentowanych zaniedbań, zaniechań lub błędów w wyniku których nastąpiło zagrożenie dla życia bądź zdrowia ludzi,

- 6) Wykonawca przerwał wykonanie umowy na okres dłuższy niż 30 dni oraz nie kontynuuje wykonywania umowy pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie,
 - 7) Wykonawca wykonuje swoje obowiązki w sposób nienależyty i pomimo dodatkowego pisemnego wezwania nie nastąpiła poprawa w ich wykonywaniu,
5. W przypadku wypowiedzenia umowy Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego za okres z tytułu faktycznego wykonania umowy, w którym nie doszło do wypowiedzenia umowy (za usługi zrealizowane do dnia rozwiązania umowy).

§ 15.

Zmiany umowy

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Strony dopuszczają możliwość zmiany postanowień i warunków niniejszej umowy bez przeprowadzenia nowego postępowania o udzielenie zamówienia, w przypadku:
 - 1) zmian przewidzianych w dokumentach zamówienia, niezależnie od wartości zmiany, w zakresie:
 - a) sposobu spełniania przez Wykonawcę świadczenia usług stanowiących przedmiot niniejszej umowy w przypadku zmiany przepisów prawa powszechnie obowiązującego oraz prawa miejscowego wpływających na sposób spełnienia świadczenia;
 - b) zmiany wynagrodzenia umownego w przypadku odstąpienia od realizacji części zamówienia lub zlecenie dodatkowych prac dotychczas nieuwjętych w umowie pod warunkiem wystąpienia obiektywnych okoliczności, których Zamawiający nie mógł przewidzieć w chwili zawarcia umowy.
 - c) zmiany terminu obowiązywania umowy w sytuacji przedłużającej się procedury rozstrzygnięcia postępowania przetargowego, unieważnienia przetargu lub niewyłonienia wykonawcy zadania, do czasu zawarcia nowej umowy, po uprzedniej akceptacji nowego terminu przez obie strony.
 - d) oznaczenia danych dotyczących Zamawiającego i /lub Wykonawcy,
 - 2) zmian wskazanych przez ustawodawcę w art. 455 ust. 1 pkt 2 lit. b) i c), w art. 455 ust. 1 pkt 3 i pkt 4 oraz w art. 455 ust. 2 ustawy Prawo zamówień publicznych.
 - 3) zaistnienia siły wyższej, przez którą strony uznają zdarzenie zewnętrzne wobec łączącej strony więzi prawnej o charakterze niezależnym od stron, którego strony nie mogły przewidzieć przed dniem zawarcia umowy, którego strony nie mogły uniknąć, ani któremu strony nie mogły zapobiec przy zachowaniu należytej staranności,
3. Wszystkie powyższe postanowienia stanowią katalog zmian, na które Zamawiający może wyrazić zgodę.
4. Zmiana rachunku bankowego, na który ma nastąpić płatność z tytułu realizowanej umowy, następuje poprzez pisemne zawiadomienie Zamawiającego i wymaga sporządzenia aneksu do umowy pod rygorem nieważności.

§ 16.

Oświadczenie Wykonawcy dotyczące elektromobilności

1. Wykonawca, w razie konieczności wykorzystania przy realizacji umowy z pojazdów samochodowych w rozumieniu art. 2 pkt 33 Ustawy z dn. 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (t. j. Dz. U. 2021 poz. 450 ze zmianami) zobowiązuje się do spełniania wymogów wynikających z Ustawy o elektromobilności, w szczególności wymogu wynikającego z art. 68 ust. 3 przez cały okres realizacji niniejszego zamówienia oraz do składania, na każde żądanie Zamawiającego, w terminie nie dłuższym niż 5 dni roboczych od jego otrzymania, pisemnego oświadczenia o spełnianiu ww. wymogów albo oświadczenia, że do realizacji przedmiotu zamówienia nie korzysta z floty pojazdów samochodowych.
2. Przedłożenie oświadczenia, o którym mowa w ust. 1 nie wyłącza uprawnienia Zamawiającego do jego weryfikacji w sposób wybrany przez Zamawiającego, w szczególności poprzez żądania przedstawienia wykazu pojazdów używanych przy realizacji przedmiotu zamówienia, okazania pojazdu/ów lub dokumentów dotyczących pojazdu/ów.
3. Niewywiązywanie się przez Wykonawcę z obowiązków nałożonych przez Ustawę o elektromobilności, w szczególności niezłożenie pisemnego oświadczenia, o którym mowa w ust. 1 we wskazanym tam terminie będzie traktowane przez Zamawiającego jako niespełnienie wymogów Ustawy o elektromobilności, w szczególności wymogu z art. 68 ust. 3 i skutkować może odstąpieniem od niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy lub wygaśnięciem umowy, o którym mowa w 76 ust. 2 Ustawy o elektromobilności.

§ 17.

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego oraz ustawy :
 - 1) ustawa z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych,
 - 2) Kodeks Cywilny i Kodeks Postępowania Cywilnego,
 - 3) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
 - 4) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - 5) ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
 - 6) ustawa z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym,
 - 7) ustawa z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane
 - 8) inne ustawy i rozporządzenia integralnie związane z zarządzaniem nieruchomościami.

2. Spory mogące wyniknąć ze stosunku objętego niniejszą umową rozpatrywać będzie Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego. Przed skierowaniem sprawy do Sądu strony podejmą próbę rozstrzygnięcia sporu polubownie.
3. Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Zamawiający, a jeden Wykonawca.

ZAMAWIAJĄCY:

.....

WYKONAWCA:

.....