**U M O W A**

**zawarta dnia …………………………………… w Tarnobrzegu , pomiędzy :**

**Miastem Tarnobrzeg reprezentowanym przez:Dariusza Bożka – Prezydenta Miasta**

**przy kontrasygnacie Skarbnika Miasta- Urszuli Rzeszut**

**zwanym dalej „Zamawiającym”**

**a**....................................................................................................................................................

……………………………………………………………………………………….…………..

**Zwanym/ą/ dalej „Wykonawcą”**

W rezultacie dokonania przez Zamawiającego wyboru Wykonawcy w oparciu o art. 275 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1129 z późn. zm.) w trybie podstawowym bez negocjacji, została zawarta umowa o następującej treści:

**§ 1**

1. Przedmiot zamówienia obejmuje organizowanie oraz wykonywanie prac związanych   
   z zarządzaniem zasobem nieruchomości Miasta Tarnobrzega, zgodnie z zasadami wynikającymi   
   z przepisów prawa w odniesieniu do następujących nieruchomości:
2. budynków mieszkalnych stanowiących wyłączną własność Miasta Tarnobrzega  
   (100% komunalne)
3. lokali mieszkalnych Miasta Tarnobrzega w budynkach wspólnot mieszkaniowych  
   i spółdzielni mieszkaniowych. Zakres ten nie będzie obejmował zadań dotyczących zarządzania częściami wspólnymi w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych wynikających z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
4. budynków i lokali użytkowych oraz garaży stanowiących własność Miasta Tarnobrzegaoraz Skarbu Państwa
5. lokali użytkowych we wspólnotach użytkowych
6. terenów zieleni przy budynkach komunalnych.
7. W zakres zarządzania zasobem komunalnym Miasta Tarnobrzega wchodzi m.in.
   * + 1. wykonywanie czynności pogotowia technicznego,
       2. usuwanie awarii oraz prowadzenie niezbędnych prac zabezpieczających na istniejących instalacjach,urządzeniach technicznych
       3. podejmowanie wszelkich koniecznych działań zmierzających do zahamowania bezpośrednich następstw awarii i ich usunięcia,
       4. czynności polegające na naprawach bieżących niezbędnych do utrzymania obiektu budowlanego i jego otoczenia w należytym stanie technicznym,
       5. likwidację przyczyn i skutków uszkodzeń powodujących niszczenie obiektu lub jego elementów i urządzeń.
       6. zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
       7. zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania, właściwej eksploatacji nieruchomości i obsługi technicznej,
       8. bieżące administrowanie nieruchomością, jak również czynności zmierzające do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem.
8. W skład zasobu komunalnego wchodzą:
9. budynki mieszkalne stanowiące własność Miasta Tarnobrzega: 8 208,88 m²,
10. lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych: 10 113,30 m²,
11. budynki i lokale użytkowe stanowiące własność Miasta Tarnobrzega, Miasta oraz Skarbu Państwa: 22 686,453m²,
12. lokale użytkowe w nieruchomościach wspólnych: 4 624,96 m²,
13. tereny zieleni : 28 483,37 m².
14. Szczegółowy wykaz nieruchomości ze wskazaniem adresów i powierzchni stanowią załączniki nr 1-4. Załącznik nr 5 stanowi szczegółowy wykaz zieleni do utrzymania   
    w ramach umowy.
15. Zasoby wymienione w niniejszym paragrafie umowy mogą ulegać zmianie w trakcie realizacji niniejszej umowy, w szczególności na wskutek przekształceń własnościowych, rozbiórki budynków, aktualizacji pomiarów powierzchni lokali oraz weryfikacji powierzchni na podstawie inwentaryzacji budynków. Zamawiający zobowiązany jest każdorazowo powiadomić o tym fakcie Wykonawcę w formie pisemnej.
16. Zamawiający może również w czasie trwania umowy przekazać w zarządzanie inne budynki lub lokale nie wymienione w załączniku 1 – 4 do umowy.
17. Wykonawca wykonuje czynności zarządu zasobami w imieniu i na rachunek Zamawiającego.
18. Ilekroć w umowie jest mowa o zasobach należy przez to rozumieć „budynek, lokal, nieruchomość”.

**§ 2**

1. Przejęcie przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego od dotychczasowego zarządcy mieszkaniowego zasobu Miasta Tarnobrzega wobecności przedstawiciela Zamawiającego.
2. Łącznie z zasobami określonymi w § 1 Zamawiający przekaże Wykonawcy:
3. istniejącą dokumentację budowlaną,
4. książki obiektów budowlanych,
5. teczki budynków oraz lokali,
6. wykaz najemców wraz naliczeniem opłat czynszowych i opłat niezależnych od właściciela,
7. dokumentację dotyczącą wypowiedzenia umów najmu i eksmisji,
8. zestawienie stanu zobowiązań i należności dotyczących opłat czynszowych, opłat niezależnych od właściciela oraz windykacji należności,

**§ 3**

1. Wykonawca jest zobowiązany do wykonywania czynności zarządzania z należytą starannością, czuwania nad prawidłową realizacją umów zawartych z osobami trzecimi   
   i chronienia interesów Zamawiającego w toku powierzonych zadań.
2. Wykonawca nie może oddać w dalszy zarząd powierzonego zasobu oraz nie może dokonywać istotnych zmian i przeróbek bez zgody Zamawiającego.
3. Odpowiedzialność zawodową za realizację przedmiotu zamówienia po stronie Wykonawcy ponosi …………………………………………..
4. Wykonawca oświadcza, że wymieniony w ust. 1 zarządca nieruchomości posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami.

**§ 4**

1. Wykonawca będzie realizował przedmiot umowy wyłącznie siłami własnymi/powierzy n/w Podwykonawcom……………………..nie dotyczy……………………………… wykonanie  części  przedmiotu  umowy  w  następującym  zakresie  rzeczowym i finansowym …………………………………..nie dotyczy…...……………………..
2. Jeżeli Zamawiający dopuścił w SWZ możliwość zamiany lub rezygnacji z Podwykonawcy, a jest to podmiot, na którego zasoby powoływał się Wykonawca na zasadach określonych w art. 118 p.z.p, w celu wykonania spełnienia warunku udziału w postępowaniu, o którym mowa w art. 118 ust. 1 p.z.p, Wykonawca jest zobowiązany wykazać Zamawiającemu, iż proponowany Podwykonawca lub Wykonawca samodzielnie spełnia je w stopniu mniejszym niż wymagany w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia najpóźniej na dzień zawarcia umowy pomiędzy Wykonawcą, a Podwykonawcą.
3. W przypadku o którym mowa w ust. 3 Wykonawca zawrze z Podwykonawcą pod rygorem nieważności umowę na piśmie w zakresie części zamówienia zleconej podwykonawcy. Jeżeli Zamawiający w terminie 14 dni od przedstawienia umowy nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń do umowy, oznacza to, że wyraził zgodę na jej zawarcie i akceptuje jej treść.
4. Umowy Wykonawcy z Podwykonawcami oraz Podwykonawców z dalszymi podmiotami powinny zawierać wszystkie istotne postanowienia jakie zostały opisane w SWZ i niniejszej umowie dla zawarcia umowy Wykonawcy z Podwykonawcą, a w szczególności oznaczenie stron umowy, zakres powierzonych prac, termin realizacji umowy, warunki płatności oraz wynagrodzenie.
5. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego pełną odpowiedzialność za prace, które wykonuje przy pomocy Podwykonawców, w szczególności zgodnie z art. 415, 429, 430, i 474 Kodeksu cywilnego.
6. Wykonanie części zamówienia w podwykonawstwie nie zwalnia Wykonawcy od odpowiedzialności i zobowiązań wynikających z warunków umowy. Wykonawca będzie odpowiedzialny za działania, uchybienia i zaniedbanaPodwykonawcy jak za własne działanie lub zaniechanie.
7. Na żądanie Zamawiającego Wykonawca zobowiązuje się udzielić na piśmie wszelkich informacji dotyczących Podwykonawców.
8. Jeżeli Zamawiający ma uzasadnione podejrzenie, że kwalifikacje Podwykonawcy lub jego wyposażenie w sprzęt nie gwarantują odpowiedniej jakości wykonania prac lub dotrzymania terminów, to Zamawiający może żądać od Wykonawcy zmiany Podwykonawcy. Zamawiający kieruje takie żądanie do wykonawcy na piśmie wraz ze wskazaniem terminu przedstawienia nowego Podwykonawcy.

**§ 5**

1. Zakres praw i obowiązków Wykonawcy wynika z przepisów właściwych ustaw oraz niniejszej umowy. Obowiązki wykonawcy stanowi załącznik nr 6 do niniejszej umowy.
2. Wykonawca przejmuje obowiązki i zadania właściciela, które wynikają z przepisów ustawy Prawo budowlane i zobowiązuje się do zapewnienia:
   * + 1. okresowych kontroli budynków, przeglądów technicznych, w tym urządzeń stanowiących ich wyposażenie (kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronowych, centralnego ogrzewania, gazowych), w tym przeprowadzenia prób szczelności instalacji gazowej w budynkach i lokalach wraz z likwidacją nieszczelności,
       2. okresowych kontroli stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych, wentylacyjnych) wraz z zapewnieniem usług kominiarskich, innych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych budynków i lokali,
       3. niezwłoczne wykonywanie zaleceń pokontrolnych.

**§ 6**

1. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność cywilną za szkody i straty oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków i zdarzeń losowych, dotyczących pracowników i osób trzecich oraz ich mienia, powstałych w związku z realizacją niniejszej umowy.
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody i następstwa wynikłe z niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej umowy.
3. Jeżeli na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania umowy Zamawiający zostanie zobowiązany do zapłaty odszkodowania lub zostaną na Zamawiającego nałożone kary pieniężne, obciążony nimi zostanie Wykonawca.

**§ 7**

1. Wykonawca zapewni na czas realizacji przedmiotu najmu lokal biurowy o pow. co najmniej 150 m2 położony w centrum miasta w odległości nie dalszej niż 2 km od siedziby zamawiającego, przeznaczony do kompleksowej obsługi najemców, usytuowany na terenie Miasta Tarnobrzega.
2. Wykonawca zapewni w lokalu właściwe warunki do przechowywania i archiwizowania dokumentacji finansowo-księgowej oraz technicznej, a ponadto dysponować będzie stosownymi przyłączami i sprzętem pozwalającym na automatyzację obsługi najemców   
   i elektroniczne przesyłanie danych.
3. Biuro Wykonawcy będzie otwarte od poniedziałku do piątku w godzinach urzędowania Zamawiającego tj. od godz. 7.30 do godz. 15.30.
4. Wykonawca wskaże najemcom konto bankowe, na które będą wpłacać opłaty czynszowe oraz inne dodatkowe opłaty niezależne od wynajmującego.

**§ 8**

1. Wpływy z tytułu czynszów najmu i dzierżawy, opłat niezależnych od właściciela oraz inne przychody stanowią przychód Zamawiającego.
2. Wykonawca jest zobowiązany przekazywać otrzymane w danym miesiącu wpływy z czynszów najmu, opłat niezależnych od właściciela ze wszystkich lokali oraz ściągniętych odsetek za zwłokę w zapłacie czynszu oraz opłat niezależnych od właściciela na konto Zamawiającego Nr 18 1240 2744 1111 0000 3990 9547 w nieprzekraczalnym terminie do dnia 20-tego następnego miesiąca wraz z dokumentem bankowym potwierdzającym dokonanie przelewu kwot.
3. W przypadku przekroczenia terminów określonych w ust. 2, Wykonawca zobowiązany jest zapłacić Zamawiającemu odsetki ustawowe od kwoty nie przekazanej w terminie, na podstawie noty księgowej-obciążeniowej wystawionej przez Zamawiającego.
4. Wykonawca zobowiązany jest do składania w terminie do dnia 20-tego każdego miesiąca, za miesiąc poprzedni miesięcznych zestawień z wpływów czynszu najmu w rozbiciu na poszczególne formy własności.

**§ 9**

1. Wykonawca wystawia i prowadzi ewidencję faktur VAT i książeczek mieszkaniowych   
   w imieniu i na rzecz Zamawiającego. Sprzedającym jest Zamawiający, zaś wystawiającym faktury VAT jest Wykonawca. Ewidencja dokumentacji prowadzona jest w formie rejestru sprzedaży VAT, który po zamknięciu miesiąca przekazywany jest do Wydziału Budżetu   
   i Finansów Zamawiającego w terminie do 5 – go dnia każdego następnego miesiąca, którego dotyczy, wraz z oryginałami faktur VAT.
2. Zakupu i zapłaty za usługi dotyczące dostawy mediów do lokali dokonuje Wykonawca w imieniu i na rzecz Zamawiającego. Ewidencja zakupu VAT tych usług prowadzona będzie przez Wykonawcę w formie rejestru zakupu VAT (dwa egzemplarze rejestru zakupu) i w terminie do 15 – go dnia następnego miesiąca przekazywana będzie do Wydziału Gospodarki Komunalnej i Środowiska Zamawiającego, wraz z oryginałem faktur VAT.
3. Zamawiający zrefunduje opłaty z tytułu dostawy mediów do lokali będących własnością Miasta Tarnobrzega po otrzymaniu rejestru i oryginałów faktur VAT lub wymiarów opłat określonych w § 9 ust. 2 w terminie 14 dni od daty ich otrzymania.
4. Wykonawca otrzyma od Zamawiającego stosowne upoważnienie do wystawiania i otrzymywania faktur VAT.
5. Dochody budżetowe wynikające z zarządzania i pobierania czynszu z najmu lokali użytkowych stanowiących własność Skarbu Państwa przekazywane będą zgodnie z wymogami określonymi w art. 255 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r o finansach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z póź. zm.) w oparciu o § 15 ust. 1 wraz z należnymi odsetkami, które zarządca naliczał będzie dłużnikom z tytułu nieterminowo regulowanych należności stanowiących dochód budżetu państwa oraz naliczonymi w wysokości jak dla zaległości podatkowych w przypadku nie odprowadzonych dochodów budżetowych w terminach określonych ustawą.

6. Zakupu i zapłaty za materiały, usługi, urządzenia, sprzęt niezbędny do przeprowadzenia remontów w kwocie powyżej 200,00 zł, dokonuje Wykonawca w imieniu i na rzecz Zamawiającego, po wcześniejszym zawiadomieniu Zamawiającego o konieczności ich zakupu i za pisemna zgodą Zamawiającego. Ewidencja zakupu VAT tych materiałów, usług, urządzeń, sprzętu, prowadzona będzie przez Wykonawcę w formie rejestru zakupu VAT (sporządzonego w dwóch egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron) i w terminie do 15 – go dnia następnego miesiąca przekazywany będzie do Wydziału Gospodarki Komunalnej i Środowiska Urzędu Miasta Tarnobrzega, wraz z oryginałem faktur VAT. Zamawiający zrefunduje opłaty z tytułu zakupu materiałów, usług, urządzeń, sprzętu po otrzymaniu rejestru oraz oryginałów faktur VAT w terminie 14 dni od daty ich otrzymania.

7. Zakupu i zapłaty za materiały, usługi, urządzenia, sprzęt niezbędny do przeprowadzenia remontów w kwocie poniżej 200,00 zł, dokonuje Wykonawca w imieniu i na rzecz Zamawiającego, po wcześniejszym zawiadomieniu Zamawiającego o konieczności ich zakupu i za zgodą Zamawiającego. Ewidencja zakupu VAT tych materiałów, usług, urządzeń, sprzętu, prowadzona będzie przez Wykonawcę w formie rejestru zakupu VAT (sporządzonego w dwóch egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron) i w terminie do 15 – go dnia następnego miesiąca przekazywany będzie do Wydziału Gospodarki Komunalnej i Środowiska Urzędu Miasta Tarnobrzega. Na żądanie Zamawiającego Wykonawca zobowiązany będzie do przedstawiania Zamawiającemu oryginałów faktur VAT.

8. Zakupu i zapłaty za usługi, o których mowa w załączniku Nr 6 do umowy   
tj. Podstawowych zadaniach z zakresu zarządzania w dziale III. Techniczna obsługa budynków i lokali w pkt. 3, 4, 5, 17, 18, 24, 25, 27, 28 35, 36, 39 dokonuje Wykonawca w imieniu ina rzecz Zamawiającego po wcześniejszym uzyskaniu pisemnej zgody Zamawiającego. Ewidencja zleconych usług prowadzona będzie przez Wykonawcę w formie rejestru (sporządzonego w dwóch egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron) i w terminie do 15 – go dnia następnego miesiąca przekazywana będzie do Wydziału Gospodarki Komunalnej i Środowiska Urzędu Miasta Tarnobrzega.

**§ 10**

1. Wykonawca przekaże na rachunki bankowe Wspólnot, w których Zamawiający posiada lokale mieszkalne lub użytkowe, kwoty zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, oraz kwoty z tytułu opłat za media po uprzedniej weryfikacji prawidłowości ich naliczenia. Podstawę do ich przekazania stanowią rachunki /noty księgowe, faktury/ wystawiane przez Wspólnoty na podstawie stosownych uchwał określających ich wysokość.
2. Wykonawca sporządza zestawienie płatności określonych w ust. 1 i wraz z kserokopiami rachunków niezwłocznie przekazuje je Zamawiającemu.
3. Zamawiający zwróci na rachunek Wykonawcy kwoty zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz kwoty z tytułu opłat za media w terminie 14 dni od dnia wpływu do Zamawiającego zestawienia płatności o którym mowa w ust. 2. po wcześniejszej weryfikacji i sprawdzeniu pod względem formalnym.

**§ 11**

1. W przypadku postępowania sądowego będącego skutkiem realizacji przez Wykonawcę umowy lub obowiązujących przepisów, opłaty związane z postępowaniem sądowym ponosi Zamawiający.
2. Wykonawca wystąpi do Zamawiającego o zwrot zapłaconych w jego imieniu kosztów sądowych, sporządzając zestawienie wnoszonych opłat (dołączając jednocześnie dokumenty poniesionych opłat sądowych). Zwrot poniesionych kosztów sądowych nastąpi w terminie 14 dni od daty ich otrzymania.

**§ 12**

1. Wykonawca ma obowiązek dołożenia wszelkiej staranności celem uzyskania od najemców lokali czynszów oraz innych opłat z tytułu najmu w pełnej przypisanej wysokości.
2. W razie wystąpienia zaległości Wykonawca windykuje je podejmując niezbędne przewidziane prawem czynności.
3. Zamawiający zobowiązuje Wykonawcę do niezwłocznego podejmowania działań w stosunku do użytkowników lokali, którzy nie wywiązują się z obowiązujących płatności przy zastosowaniu procedur oraz sankcji w trybie określonym wobowiązujących przepisach.
4. Przy zaległościach powyżej 3 miesięcy, Wykonawca zobowiązany jest wszcząć procedurę do wyegzekwowania należności w postępowaniu sądowym i komorniczym.
5. Wykonawca w okresach kwartalnych będzie przedkładał sprawozdania dotyczące windykacji należności, w tym również zestawienie zaległości wg indywidualnych najemców we wszystkich budynkach będących przedmiotem umowy.
6. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia spraw dotyczących windykacji zadłużeń po poprzednim zarządcy, zgodnie z wykazem przedłożonym przez Zamawiającego.

**§ 13**

1. Podatek od nieruchomości będzie uiszczany przez najemców, dzierżawców, na konto Zamawiającego zgodnie z obowiązującą w tym zakresie uchwałą Rady Miasta Tarnobrzega. Wykonawca jest zobowiązany do zawarcia tego zapisu w umowach najmu   
   i przekazywania kopii umów do Wydziału Budżetu i Finansów Urzędu Miasta Tarnobrzega.
2. Wykonawca zobowiązany jest do przekazywania w terminie do 5-go dnia każdego miesiąca zestawienia zmian wynajmowanej lub oddanej w użytkowanie powierzchni lokali użytkowych za poprzedni miesiąc wg załącznika nr 8a i 8b. Wszelkie zmiany mogące wpływać na wysokość obciążeń Miasta Tarnobrzega z tyt. podatku od nieruchomości muszą być zawarte w powyższym zestawieniu, w tym również lokale zajmowane bez tytułu prawnego. Załącznikami do powyższego zestawienia będą kserokopie zawartych lub rozwiązanych umów najmu w miesiącu objętym zestawieniem oraz kserokopie protokołów zdawczo-odbiorczych.

**§ 14**

1. Dla należytej realizacji umowy zamawiający powierza a Wykonawca przyjmuje na siebie obowiązek administrowania danymi osobowymi.
2. Umowa powierzenia danych osobowych stanowi załącznik nr 9 do umowy.

**§ 15**

* 1. Za czynności zarządzania określone w niniejszej umowie i wyszczególnione w zał. nr 6 Wykonawca otrzymywać będzie miesięczne wynagrodzenie obejmujące koszty czynności zarządzania, koszty bieżącej konserwacji, remontów oraz koszty utrzymania przynależnych do budynków terenów zieleni wyszczególnionych w zał. nr 5 do umowy. Wynagrodzenie to będzie wynosić:
     1. za zarządzanie budynkami mieszkalnymi będącymi w 100% własnością Miasta Tarnobrzega za 1m² powierzchni użytkowej budynku …... zł netto + podatek VAT zw = ………….zł / słownie .…….……………………………...
     2. za zarządzanie lokalami mieszkalnymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych za   
        1 m² powierzchni użytkowej lokalu …… zł netto + podatek VAT zw = ……... zł / słownie .……………………………………….
     3. za zarządzanie budynkami i lokalami użytkowymi będącymi w 100% własnością Miasta Tarnobrzega oraz Skarbu Państwa za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu …….. zł netto + podatek VAT 23 % = ………… zł / słownie ……………………………………
     4. za zarządzanie lokalami użytkowymi w nieruchomościach wspólnych za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu ….…zł netto + podatek VAT 23 % = ……….. zł / słownie …………………………………..................................................... .
     5. za utrzymanie terenów zieleni za 1 m2 powierzchni ….…zł netto + podatek VAT 8 % = ……….. zł / słownie …………………………………...............................................

1. Wysokość wynagrodzenia określona została na podstawie oferty Wykonawcy stanowiącej załącznik do niniejszej umowy. Wynagrodzenie będzie ulegać zmianie w przypadku zmniejszenia lub zwiększenia powierzchni użytkowej, określonej w § 1. Zmiana powierzchni dokonywana będzie na piśmie i obowiązuje od dnia określonego w tym piśmie .
2. W dniu zawarcia umowy, łączna przewidywana wysokość wynagrodzenia za okres trwania umowy wynosi zł netto ……………+ podatek VAT tj. łącznie: ……………….zł, słownie ………………………………...……………………………
3. Przewidywana wysokość wynagrodzenia nie może stanowić podstawy roszczeń i może ona ulegać zmianie na zasadach określonych w niniejszej umowie.
4. Podstawą rozliczenia wynagrodzenia Wykonawcy będzie wystawiona faktura VAT po upływie miesiąca za który naliczono wynagrodzenie.
5. Ustala się płatność faktury w formie przelewu w terminie 14 dni od daty jej otrzymania przez zamawiającego.

**§ 16**

1. Ustala się zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5% tj. kwotę……………………………….., którą Wykonawca wniesie najpóźniej w dniu podpisania umowy.
2. Zabezpieczenie służy do pokrycia roszczeń Zamawiającego z tytułu nie wykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Wykonawcę.
3. Zabezpieczenie wniesione w pieniądzu Wykonawca wpłaca przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Zamawiającego.
4. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostanie zwrócone w ciągu 30-dni po odbiorze ostatniego zakresu usług kończącego wykonanie przedmiotu umowy.

**§ 17**

1. Zamawiający upoważniony jest do nadzorowania i kontroli pracy Wykonawcy w zakresie wykonywania zadań określonych niniejszą umową, a także w zakresie jakości świadczonych usług. Po stronie rozliczeń finansowych odpowiada Wydział Budżetu   
   i Finansów, w pozostałych sprawach Wydział Gospodarki Komunalnej i Środowiska Urzędu Miasta Tarnobrzega.
2. W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego nienależytego wykonania usług w zakresie zarządzania Zamawiający ma prawo obniżyć wynagrodzenie za dany okres rozliczeniowy maksymalnie do 10%, co zostanie odnotowane w protokole usług. Potrącenie wynagrodzenia nastąpi z miesięcznej faktury.
3. Zamawiający ma prawo również naliczyć i potrącić z należnego wynagrodzenia karę   
   w wysokości 10% miesięcznego wynagrodzenia w przypadku:
   * 1. nie przekazywania należności czynszowych w terminie określonym w umowie,
     2. nieterminowego składania informacji dotyczących wpływów z czynszów,
     3. za każdorazowe stwierdzenie niewykonania lub nienależytego wykonania czynności   
        z zakresu windykacji, o których mowaw § 12.
4. W przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z winy Wykonawcy, Wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenia brutto określonego   
   w § 15 ust. 3 przedmiotu umowy.
5. Wykonawca płaci Zamawiającemu kary umowne
6. za brak zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom w wysokości **0,1 %**wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień opóźnienia
7. za nieprzedłożenie poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany w wysokości **0,1 %** wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień opóźnienia.
8. za brak zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty **0,1 %** wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień opóźnienia.
9. za oddelegowanie do wykonywania prac wskazanych w § 18 ust. 1 osób niezatrudnionych na podstawie umowy o pracę – w wysokości 1000zł za każdy stwierdzony przypadek(kara może być nakładana wielokrotnie wobec tej samej osoby, jeżeli Zamawiający podczas kontroli stwierdzi, że nie jest ona zatrudniona na umowę o pracę)
10. za oddelegowanie do wykonywania prac wskazanych w § 18 ust. 1 osób niewskazanych w wykazie o którym mowa w § 18 ust. 3 – w wysokości 1000zł za każdy stwierdzony przypadek (kara może być nakładana wielokrotnie wobec tej samej osoby, jeżeli Zamawiający podczas kontroli stwierdzi, że nie jest ona wskazana w wykazie o którym mowa § 18 ust. 3) – dotyczy to także osób zatrudnionych przez podwykonawców.
11. Za odmowę podania danych umożliwiających identyfikację osób wykonujących czynności wskazane w § 18 ust. 1 na zasadach określonych w § 18 ust. 5 w wysokości 1000 zł za każdy stwierdzony przypadek (kara może być nakładana wielokrotnie wobec tej samej osoby, w przypadku niewskazania jej danych przez wykonawcę).
12. za nie zatrudnienie dodatkowych pracowników w terminie do 14 dni od dnia zawarcia umowy z Powiatowego Urzędu Pracy w ilości zadeklarowanej przez Wykonawcę   
    w złożonej ofercie w kwocie 2000 zł za każde takie naruszenie, za wyjątkiem sytuacji, gdy niemożność zatrudnienia dodatkowych pracowników z Powiatowego Urzędu Pracy wynika z braku osób zarejestrowanych z PUP i / lub braku osób chętnych do podjęcia tego typu zatrudnienia,
13. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych ze swojego wynagrodzenia.
14. W przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę z winy Zamawiającego, Zamawiający zapłaci karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenia brutto w § 15 ust. 3 przedmiotu umowy.
15. Zamawiającemu oraz Wykonawcy przysługuje prawo do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych.
16. Łączna maksymalna wysokość kar umownych, których mogą dochodzić Strony, wynosi 20%. wynagrodzenia brutto o którym mowa w § 15 ust. 3.

**§ 18**

1. Zamawiający określa obowiązek zatrudnienia na podstawie umowy o pracę:

wszystkich osób wykonujących następujące czynności w zakresie realizacji  
przedmiotu zamówienia:

- wykonywanie prac objętych zakresem zamówienia wskazanym w Opisie przedmiotu zamówienia w tym prac fizycznych – jeżeli wykonywanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w rozumieniu przepisów kodeksu pracy.

1. Obowiązek określony w ust. 1 dotyczy także podwykonawców. Wykonawca jest zobowiązany zawrzeć w każdej umowie o podwykonawstwo stosowne zapisy zobowiązujące podwykonawców do zatrudnienia na umowę o prace wszystkich osób wykonujących czynności o których mowa w ust. 1
2. Wykonawca składa wykaz osób które realizują zamówienie wraz z oświadczeniem że są one zatrudnione na podstawie umowy o pracę przed przystąpieniem do wykonywania usługi.
3. Każdorazowa zmiana wykazu osób, o którym mowa w ust. 3 nie wymaga aneksu do umowy (wykonawca przedstawia korektę listy osób wykonujących zamówienie do wiadomości zamawiającego).
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia kontroli na miejscu wykonywania przedmiotu umowy w celu zweryfikowania, czy osoby wykonujące czynności przy realizacji zamówienia są osobami wskazanymi przez wykonawcę w wykazie o którym mowa w ust. 3. Osoby oddelegowane przez wykonawcę są zobowiązane podać imię i nazwisko podczas kontroli przeprowadzanej przez zamawiającego.
5. Wykonawca jest zobowiązany nie później niż w ciągu 2 dni od dnia wezwania przez zamawiającego przedstawić dowody zatrudnienia na umowę o prace osób wskazanych w wykazie, o którym mowa w ustępie 3 - jeżeli zamawiający o to wystąpi.

**§ 19**

1. Do wykonania czynności prawnych i procesowych Zamawiający udzieli Wykonawcy stosownego pełnomocnictwa.
2. Niniejsza umowa stanowi jednocześnie pełnomocnictwo do zawierania w imieniu i na rzecz Zamawiającego umów najmu, umów o dostawę mediów do lokali i budynków w zakresie uregulowanym niniejszą umową.

**§ 20**

1. Zamawiający przewiduje możliwość zmiany postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy w przypadku:
   1. zmiany podyktowanej zmianą przepisów prawa,
   2. zaistnienia omyłki pisarskiej lub rachunkowej,
   3. powstania rozbieżności lub niejasności w rozumieniu pojęć użytych w umowie, których nie będzie można usunąć w inny sposób, a zmiana będzie umożliwiać usunięcie rozbieżności i doprecyzowanie umowy w celu jednoznacznej interpretacji jej zapisów przez strony.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy będą dokonywane wyłącznie na piśmie w formie aneksu do umowy za zgodą obydwu stron.

**§ 21**

1. Zamawiający może odstąpić od Umowy w przypadku i terminie, o którym mowa w art. 456 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych.
2. W przypadku o którym mowa w ust. 1 Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy.
3. Strony postanawiają, że Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy, gdy Wykonawca nie rozpoczął wykonywania Umowy bez uzasadnionej przyczyny.
4. W przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego na podstawie ust. 3, Zamawiający nie traci uprawnienia do naliczenia kar umownych, o których mowa w § 17 niniejszej umowy.
5. Zamawiający ma prawo złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy w terminie 14 dni od dnia zaistnienia okoliczności pozwalającej na odstąpienie.
6. Zamawiający zastrzega sobie prawo odstąpienia od umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku rażącego naruszenia postanowień niniejszej umowy, a także w przypadku:
   1. ogłoszenia upadłości lub rozwiązania firmy Wykonawcy,
   2. wydania nakazu zajęcia majątku Wykonawcy,
   3. stwierdzenia wykorzystywania danych osobowych niezgodnie z umową przez Wykonawcę.
7. Odstąpienie od umowy wymaga rozliczenia finansowego za okres wykonania usługi i przekazania przedmiotu umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

**§ 22**

Wszelkie zmiany do niniejszej umowy mogą być wprowadzone w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 23**

Umowa niniejsza zawarta zostaje na okres 12 miesięcy od dnia …….….………. do dnia …………....

**§ 24**

1. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, a w sprawach procesowych przepisy Kodeksu Postępowania Cywilnego.
2. Ewentualne spory powstałe na tle przedmiotu umowy, podlegają rozpatrzeniu przez właściwy Sąd dla Zamawiającego.
3. Umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, trzy dla Zamawiającego jeden dla Wykonawcy.

**Zamawiający: Wykonawca:**

**Załączniki do umowy:**

1. Wykaz nieruchomości ze wskazaniem adresów i powierzchni objętych zarządzaniem zał. nr 1 – 4

2. Wykaz terenów zielonych – zał. nr 5

3. Podstawowe zadania z zakresu zarządzania – zał. nr 6

4. Rozliczenie należności – zał. nr 7

5. Wzór miesięcznego zestawienia dot. powierzchni lokali użytkowych – zał. nr 8a i 8b

6. Umowa powierzenia danych osobowych.– zał. nr 9