UMOWA O ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI KOMUNALNYMI

NR …… / GKP / ……

zawarta w dniu ……. r. w Dęblinie pomiędzy:

Miastem Dęblin z siedzibą przy ul. Rynek 12, 08-530 Dęblin, NIP: 5060026098, REGON: 431019419, zwanym dalej **„Zamawiającym”**, które reprezentuje:
…….
przy kontrasygnacie Skarbnika Miasta Dęblin – Agnieszki Majewskiej-Grobel

a
…….
…….
…….
…….
zwanym dalej **„Wykonawcą”**,

łącznie zwani: **„Stronami”**, a każdy z osobna **„Stroną”,**

na podstawie art. 275 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. 2026 poz. 793 ze zm., dalej również jako: „ustawa Pzp”)

o następującej treści.

Cel zawarcia umowy

Celem umowy jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców Miasta Dęblin poprzez zagwarantowanie efektywnego i profesjonalnego zarządzania zasobem mieszkaniowym Miasta Dęblin zgodnie z jego przeznaczeniem, wykonywania czynności zmierzających do utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta Dęblin w stanie niepogorszonym, na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia.

§ 1.
Przedmiot umowy i definicje

1. Przedmiotem umowy jest realizacja usług pod nazwą: „Zarządzanie i administrowanie zasobami lokalowymi Miasta Dęblin”.
2. Ilekroć w umowie mowa o:
   1) czynszu - należy przez to rozumieć czynsz ustalony zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.);
   2) pozostałe opłaty – należy przez to rozumieć opłaty związane z dostawą mediów i świadczeniem usług komunalnych, obejmujące w szczególności: dostawę ciepłej i zimnej wody, odprowadzanie ścieków, dostawę energii cieplnej oraz energii elektrycznej do budynków, wywóz nieczystości płynnych, odbiór i wywóz odpadów komunalnych oraz dodatkowe rozliczenia zużycia wody i odprowadzania ścieków.
3. Wykonawca w ramach niniejszej umowy zobowiązany jest do zarządzania i administrowania zasobami lokalowymi Zamawiającego wraz z komórkami i pomieszczeniami przynależnymi do tych lokali, w tym w szczególności:
   1) komórki i pomieszczenia przynależne do lokali o łącznej powierzchni użytkowej 559,25 m² w szczególności:
      a) 2 szt. budynku gospodarczego (komórka) przy budynku socjalnym przy ul. Grunwaldzkiej 2 o łącznej powierzchni użytkowej 94,55 m²;
      b) 2 szt. budynku gospodarczego (komórka) przy budynku socjalnym przy ul. Okólnej 23 o łącznej powierzchni użytkowej 48,79 m²;
      c) 1 szt. budynku gospodarczego (komórka) przy budynku socjalnym przy ul. Asnyka 64 o powierzchni użytkowej 20,07 m²;
      d) 1 szt. budynku gospodarczego (komórka i toaleta) przy budynku socjalnym przy ul. Podchorążych 1 o powierzchni użytkowej 100,57 m²;

e) 1 szt. budynku gospodarczego (toalety i altana śmietnikowa) przy budynku socjalnym przy ul. Podchorążych 3 o powierzchni użytkowej 19,60 m²;
f) 2 szt. budynku gospodarczego (toalety i komórka) przy budynku socjalnym przy ul. Podchorążych 5 o łącznej powierzchni użytkowej 87,13 m²;
g) 1 szt. budynku gospodarczego (komórki) przy budynku socjalnym przy ul. Warszawskiej 77 o powierzchni użytkowej 23,52 m²;
h) 1 szt. budynku gospodarczego (komórki) przy budynku socjalnym przy ul. 15 Pułku Piechoty Wilków 4 o powierzchni użytkowej 89,27 m²;
i) 2 szt. budynku gospodarczego (komórki) przy budynku socjalnym przy ul. Modrzyckiej 86 o łącznej powierzchni użytkowej 75,75 m².

2) budynkami, lokalami socjalnymi i mieszkalnymi stanowiącymi własność Zamawiającego o łącznej powierzchni użytkowej 1 733,48 m² (w tym powierzchnia lokali socjalnych 1 489,59 m² oraz powierzchnia lokali mieszkalnych 243,89 m²), zgodnie z poniższym wykazem:
a) budynek przy ul. 1 Maja 83 – liczba lokali socjalnych 2 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 106,01 m² ;
b) budynek przy ul. 15 Pułku Piechoty Wilków 4 – liczba lokali socjalnych 2 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 56,21 m², liczba lokali mieszkalnych 2 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 75,41 m²;
c) budynek przy ul. Asnyka 64 – liczba lokali mieszkalnych 1 szt. o łącznej powierzchni użytkowej 56,37 m²;
d) budynek przy ul. Grunwaldzkiej 2 – liczba lokali socjalnych 8 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 262,57 m²;
e) budynek przy ul. Okólnej 23 A – liczba lokali socjalnych 4 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 109,04 m²;
f) budynek przy ul. Podchorążych 1 – liczba lokali socjalnych 8 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 302,32 m²;
g) budynek przy ul. Podchorążych 3 – liczba lokali socjalnych 8 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 299,80 m²;
h) budynek przy ul. Podchorążych 5 – liczba lokali socjalnych 8 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 299,80 m²;
i) budynek przy ul. Warszawskiej 77 – liczba lokali socjalnych 2 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 53,84 m², liczba lokali mieszkalnych 2 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 57,41 m²;
j) budynek przy ul. Modrzyckiej 86 – liczba lokali mieszkalnych 1 szt. o łącznej powierzchni użytkowej 54,70 m².

3) lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Zamawiającego, położonymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych o łącznej powierzchni użytkowej 1 930,08 m², zgodnie z poniższym wykazem:
a) budynek na osiedlu Bankowa 21 B – liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta 1 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 36,09 m²;
b) budynek przy ul. Dworcowej 3 – liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta 5 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 230,78 m²;
c) budynek przy ul. Dworcowej 7 – liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta 4 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 93,33 m²;
d) budynek przy ul. Dworcowej 15 – liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta 2 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 100,45 m²;
e) budynek przy ul. Dworcowej 17 – liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta 1 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 48,32 m²;
f) budynek przy ul. Podchorążych 4 – liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta 6 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 242,76 m²;
g) budynek na osiedlu Wiślana 27 — liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta 4 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 211,99 m²;
h) budynek przy ul. 15 Pułku Piechoty Wilków 3A – liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta 3 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 158,94 m²;
i) budynek przy ul. Dworcowej 23 – liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta 1 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 40,60 m²;
j) budynek przy ul. Podchorążych 8 A – liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta 5 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 134,06 m²;
k) budynek na osiedlu Wiślana 13 – liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta 4 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 185,12 m²;

l) budynek na osiedlu Wiślana 15 – liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta 1 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 28,62 m^2;
m) budynek na osiedlu Wiślana 21 – liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta 1 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 44,64 m^2;
n) budynek na osiedlu Wiślana 37 – liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta 2 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 78,62 m^2;
o) budynek na osiedlu Wiślana 41 – liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta 5 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 149,41 m^2
p) budynek przy ul. Wiślanej 67 B – liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta 1 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 69,71 m^2;
q) budynek przy ul. Wiślanej 71 A – liczba lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta 1 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 43,50 m^2;
r) budynek na osiedlu Wiślana 29 – liczba lokali stanowiących własność Miasta 1 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 33,14 m^2;

4) lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład zasobu lokalowego Zamawiającego, wynajmowanymi dla osób fizycznych, o łącznej powierzchni użytkowej 709,99 m^2, zgodnie z poniższym wykazem:
a) budynek przy ul. 15 Pułku Piechoty Wilków 9 – liczba wynajmowanych lokali mieszkalnych 1 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 39,90 m^2;
b) budynek przy ul. 15 Pułku Piechoty Wilków 26 – liczba wynajmowanych lokali mieszkalnych 1 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 46,85 m^2;
c) budynek przy ul. Podchorążych 6 – liczba wynajmowanych lokali mieszkalnych 1 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 69,08 m^2;
d) budynek przy ul. Rogowskiego 5 – liczba wynajmowanych lokali mieszkalnych 1 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 59,98 m^2;
e) budynek przy ul. Urbanowicza 8 – liczba wynajmowanych lokali mieszkalnych 2 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 147,02 m^2;
f) budynek na osiedlu Wiślana 1 – liczba wynajmowanych lokali mieszkalnych 1 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 33,36 m^2;
g) budynek na osiedlu Wiślana 9 – liczba wynajmowanych lokali mieszkalnych 1 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 55,58 m^2;
h) budynek na osiedlu Wiślana 25 – liczba wynajmowanych lokali mieszkalnych 3 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 127,52 m^2;
i) budynek na osiedlu Wiślana 39 – liczba wynajmowanych lokali mieszkalnych 2 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 70,45 m^2;
j) budynek w osiedlu Stawy 249 – liczba wynajmowanych lokali mieszkalnych 1 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 60,25 m^2;

5) lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Zamawiającego, położonymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych o łącznej powierzchni użytkowej 159,31 m^2, zgodnie z poniższym wykazem:
a) lokal użytkowy w budynku położonym w os. Bankowa 21A – liczba lokali użytkowych 1 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 70,80 m^2;
b) lokal użytkowy w budynku położonym przy ul. Wiślanej 33 – liczba lokali użytkowych 1 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 88,51 m^2;

6) wykonywania usług kominiarskich polegających na bieżącym czyszczeniu przewodów kominowych, wykonywania przeglądów kominiarskich i budowlanych, w przypadku ponoszenia kosztów z tym związanych doliczane każdorazowo do faktury, zgodnie z załączanym zestawieniem;
7) wykonywania bieżących remontów i napraw związanych z utrzymaniem lokali i budynków stanowiących własność Zamawiającego, niezbędnych do utrzymania ich w należytym stanie technicznym, a obciążających Zamawiającego.

4. Wykazy zawarte w ust. 3 pkt 1) – 5) będą aktualizowane każdorazowo na koniec miesiąca, w przypadku zmiany stanu faktycznego.
5. Szczegółowe obowiązki Wykonawcy związane z realizacją przedmiotu umowy zostały opisane w § 7 niniejszej umowy.

§ 2.

Okres realizacji umowy

Wykonawca będzie wykonywał przedmiot umowy, określony w § 1 umowy, w terminie **12 miesięcy od dnia podpisania.**

§ 3.

Wynagrodzenie Wykonawcy

1. W okresie trwania umowy Zamawiający przeznaczy na realizację zadania zarządzania i administrowania zasobami lokalowymi Miasta Dęblin maksymalną kwotę …… zł brutto wynikającą z przedstawionej oferty.
2. Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonywanie przedmiotu umowy, będzie wyliczane jako iloczyn stawek ryczałtowych za poszczególne usługi określone w § 1 ust. 3 pkt 1) – 5) i faktycznej powierzchni lokali, na podstawie faktycznie ponoszonych wydatków na realizację czynności zgodnie z § 1 ust. 3, pkt 5) oraz na podstawie indywidualnych wycen zleconych i faktycznie wykonanych usług zgodnie z § 1 ust. 3 pkt 6).
3. Stawki ryczałtowe i sposób wyliczania wynagrodzenia za usługi, wynikające ze złożonej oferty kształtują się następująco:
   1) zarządzanie i administrowanie komórkami i pomieszczeniami przynależnymi wymienionymi w § 1 ust. 3 pkt 1) – **…… zł netto / m²** powierzchni użytkowej / m-c tj. **…… zł netto / m-c**
   2) zarządzanie i administrowanie budynkami, lokalami socjalnymi i mieszkalnymi stanowiącymi własność Zamawiającego, wymienionymi w § 1 ust. 3 pkt 2) – **…… zł netto / m²** powierzchni użytkowej / m-c, tj. **…….. zł netto / m-c**;
   3) zarządzanie i administrowanie lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Zamawiającego wchodzącymi w skład zasobu lokalowego Miasta, położonymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz lokalami wynajmowanymi dla osób fizycznych wymienionych w § 1 ust. 3 pkt 3) i 4), – **…… zł netto /m²** (lokale mieszkalne) powierzchni użytkowej / m-c, tj.– **…… zł netto /m-c**
   4) zarządzanie i administrowanie lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Zamawiającego, położonymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych wymienionych w § 1 ust. 3 pkt 5):
      a) lokal użytkowy przy ul. Bankowej 21A **……. zł netto / m²** powierzchni użytkowej / m-c, tj. **…… zł netto / m-c;**
      b) lokal użytkowy w pawilonie handlowym przy ul. Wiślanej 33 **…….. zł netto / m²** powierzchni użytkowej / m-c tj. **…… zł netto / m-c**;
   5) wykonywania usług polegających na:
      a) bieżącym czyszczeniu przewodów kominowych, zgodnie z przepisami prawa budowlanego m-c tj. **…… zł netto/m-c;**
      b) wykonywaniu przeglądów kominiarskich, gazowych, budowlanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego m-c tj. **……. zł netto/m-c;**
4. Wykonywanie bieżących remontów i napraw związanych z utrzymaniem lokali i budynków stanowiących własność Zamawiającego, niezbędnych do utrzymania ich w należytym stanie technicznym, w przypadku zaistnienia takiej potrzeby, z zastrzeżeniem że:
   a) przed przystąpieniem do realizacji danej pracy Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu pisemny wniosek obejmujący opis potrzeby wykonania prac, wskazanie lokalu lub budynku, uzasadnienie techniczne, proponowany zakres prac, przewidywany termin realizacji oraz kalkulację kosztów;
   b) podstawą ustalenia kosztu wykonania danej pracy jest rozeznanie rynku przeprowadzone przez Wykonawcę, obejmujące co najmniej trzy oferty, kosztorysy, cenniki albo inne porównywalne źródła wyceny, chyba że ze względu na pilny charakter, specjalistyczny zakres, brak dostępności wykonawców albo niewielką wartość prac uzyskanie trzech ofert nie jest możliwe lub celowe; w takim przypadku Wykonawca zobowiązany jest pisemnie uzasadnić przyjęty sposób ustalenia ceny;
   c) realizacja danej pracy wymaga uprzedniej pisemnej akceptacji Zamawiającego co do zakresu, wykonawcy zewnętrznego, kosztu i źródła finansowania, a rozliczenie następuje na podstawie faktycznie poniesionych, należycie udokumentowanych i zaakceptowanych przez Zamawiającego kosztów.
5. Ustala się, że wynagrodzenie Wykonawcy uwzględnia wszystkie obowiązujące w Polsce podatki, włącznie z podatkiem VAT oraz opłaty celne, ubezpieczenia budynków i inne opłaty związane z wykonywaniem przedmiotu umowy.

6. Przy wystawianiu faktur VAT zostanie zastosowana stawka VAT obowiązująca w dniu sprzedaży (w dniu powstania obowiązku podatkowego).
7. Ustala się miesięczny okres rozliczeniowy za wykonywane usługi stanowiące przedmiot umowy.
8. Zapłata należności za prace budowlane i remontowe wykonane na zlecenie Wykonawcy na rzecz Zamawiającego przez podmioty zewnętrzne nastąpi na podstawie refakturowania wystawionych przez Wykonawcę faktur według cen i stawek VAT zastosowanych przez podmioty trzecie, chyba że z przepisów powszechnie obowiązujących wynika konieczność zastosowania innej stawki VAT.

§ 4.
Warunki płatności wynagrodzenia

1. Podstawą wyliczenia kwoty wynagrodzenia oraz wystawienia faktury są zrealizowane usługi oraz zweryfikowany i podpisany przez Zamawiającego raport miesięczny w przypadku czynności rozliczanych na podstawie faktycznie poniesionych wydatków oraz czynności wycenianych indywidualnie.
2. Stawki wynagrodzenia, o których mowa w § 3 ust. 3 niniejszej umowy nie będą podlegały waloryzacji, z zastrzeżeniem ust. 3 – 6 niniejszego paragrafu.
3. Wynagrodzenie naliczone w oparciu o stawki jednostkowe zostanie zaokrąglone do pełnego grosza, przy przyjęciu założenia, że końcówki od 1 do 4 zostaną pominięte, natomiast od 5 do 9 zaokrąglone w górę.
4. Zapłata wynagrodzenia należnego Wykonawcy za wykonywanie usług stanowiących przedmiot zamówienia nastąpi w terminie …… dni od dnia doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury VAT za wykonane usługi na rachunek bankowy Wykonawcy podany w fakturze VAT.
5. Za termin zapłaty przyjmuje się datę obciążenia przez bank rachunku Zamawiającego.
6. W przypadku powierzenia przez Wykonawcę realizacji usług Podwykonawcy, Wykonawca jest zobowiązany do dokonania we własnym zakresie zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcy z zachowaniem terminów płatności określonych w umowie z Podwykonawcą.

§ 5.
Podwykonawcy

1. Wykonawca bierze pełną odpowiedzialność za działania ewentualnych Podwykonawców.
2. Zlecenie części przedmiotu umowy Podwykonawcy nie zmieni zobowiązań Wykonawcy wobec Zamawiającego, który jest odpowiedzialny za wykonanie całości przedmiotu umowy.

§ 6.
Oświadczenia Wykonawcy

1. Wykonawca przyjmując do wykonania prace będące przedmiotem niniejszej umowy, związane z zarządzaniem i administrowaniem lokalami Miasta oświadcza, że ponosi w tym zakresie odpowiedzialność za stan utrzymania lokali Zamawiającego na terenie Miasta Dęblin i za skutki prawne ich właściwego utrzymania.
2. Wykonawca oświadcza, że ponosi odpowiedzialność cywilną za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków pracowników i osób trzecich, powstałe podczas prowadzenia prac związanych z zarządzaniem i administrowaniem zasobami lokalowymi Zamawiającego, mających związek z tymi pracami.
3. Wykonawca oświadcza, że w czasie realizacji przedmiotu umowy będzie dysponował niezbędną ilością sprzętu, pracowników (w tym posiadających licencję uprawniającą do zarządzania nieruchomościami) oraz materiałów do prawidłowej realizacji przedmiotu umowy.
4. Wykonawca oświadcza, że ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody powstałe w związku z wykonywaniem niniejszej umowy, wynikłe zarówno z zawinionego działania i zaniechania własnego, jaki i osób trzecich, którymi Wykonawca posłużył się przy wykonywaniu umowy.
5. Wykonawca zobowiązany jest dysponować lokalem na siedzibę biura administracji na terenie Miasta Dęblin lub zadeklarować utworzenie takiego biura w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy.
6. Wykonawca, zgodnie z art. 95 ust. 1 ustawy Pzp, zobowiązany jest do zatrudniania na podstawie umowy o pracę osób realizujących zadania związane z administrowaniem i zarządzaniem zasobami lokalowymi Miasta Dęblin, w tym w szczególności: bieżącą obsługę administracyjną najemców, prowadzenie ewidencji opłat, obsługę zgłoszeń lokatorów, sporządzanie rozliczeń, prowadzenie korespondencji z najemcami oraz wykonywanie czynności porządkowych i konserwacyjnych w sposób podporządkowany.
7. Wykonawca na każde wezwanie Miasta Dęblin ma obowiązek niezwłocznie przedstawić, nie później niż 3 dni od dnia wezwania, dokumentację świadczącą o zatrudnianiu osób, o których mowa w ust. 6, w tym dokumentów potwierdzających odprowadzanie składek na ubezpieczenie społeczne.

8. Wykonawca w terminie 10 dni od daty podpisania niniejszej umowy zobowiązany jest do przedłożenia Zamawiającemu dowodów zatrudnienia osób, o których mowa w ust.6, tj. kserokopie umów z ukrytymi danymi adresowymi i płacowymi pracowników wraz z zakresami czynności poświadczonymi za zgodność z oryginałem.

§ 7.
Obowiązki Wykonawcy

1. Wykonawca zobowiązuje się do:
   1) wykonywania wszystkich obowiązków opisanych w niniejszej umowie oraz wynikających z przepisów prawa i ogólnie przyjętych standardów;
   2) wykonywania wszelkich czynności, które ciążą na wynajmującym w stosunkach pomiędzy wynajmującym a najemcą, a w szczególności:
      a) zawierania w imieniu Zamawiającego umów najmu lokali stanowiących własność Zamawiającego i innych lokali wchodzących w skład zasobu lokalowego Zamawiającego z osobami wskazywanymi przez Zamawiającego oraz sporządzanie aneksów do umów najmu;
      b) protokolarnego przekazywania lokali najemcom i przejmowania lokali od najemców po zakończeniu najmu, określającego szczegółowo stan techniczny lokalu i znajdujących się w nim urządzeń oraz zabezpieczenia lokalu przed samowolnym zajęciem;
      c) prowadzenia wszelkich czynności związanych z dokonywaniem poboru i zwrotu kaucji mieszkaniowej;
      d) naliczania i poboru czynszu z tytułu najmu lokali i pozostałych opłat związanych z najmem lokali zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami oraz kwotę stanowiącą zapłatę za wymagalne wierzytelności należne Zamawiającemu, również w wyniku postępowania sądowego lub egzekucyjnego i przekazywania na konto Zamawiającego pobranych czynszów i pozostałych opłat w terminie do 14-go dnia miesiąca, następującego po miesiącu, w którym zostały pobrane, w kwocie brutto;
      e) wystawiania w imieniu Zamawiającego faktur VAT, faktur VAT korygujących, dotyczących czynszu najmu lokali i pozostałych opłat związanych z użytkowaniem lokali;
      f) sporządzania i wydawania książeczek opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych i socjalnych;
      g) prowadzenia w imieniu i na rzecz Zamawiającego pełnej ewidencji księgowej w zakresie pobierania czynszu i pozostałych opłat za lokale;
      h) przekazywania do 14-go dnia każdego następnego miesiąca rejestru sprzedaży VAT w formie wydruku papierowego lub na nośniku elektronicznym w postaci elektronicznej ewidencji sprzedaży (JPK_VAT), wygenerowanego z programu wymaganego od Zamawiającego przez właściwy Urząd Skarbowy, celem ujęcia w ewidencji księgowej Zamawiającego i złożenia deklaracji podatku VAT w Urzędzie Skarbowym do 25-go każdego miesiąca za miesiąc poprzedni;
      i) opisywania i przekazywania Zamawiającemu, w terminie 2 dni roboczych od dnia otrzymania, prawidłowo opisanych faktur VAT, rachunków, not obciążeniowych, not księgowych oraz innych dokumentów stanowiących podstawę obciążenia za świadczenia realizowane przez pozostałych dostawców. W przypadku zagubienia przez Wykonawcę faktury lub innego dokumentu obciążeniowego Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie wystąpić do właściwego dostawcy o wystawienie duplikatu dokumentu oraz podjąć działania zmierzające do odpowiedniego przesunięcia terminu płatności;
      j) Wykonawca ma obowiązek rozliczać pozostałe opłaty na lokatorów w terminach ustalonych przez wspólnoty mieszkaniowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
      k) jeżeli Wykonawca jest dostawcą mediów, zobowiązany jest we własnym imieniu do zawarcia odrębnych umów z najemcami lokali socjalnych, mieszkalnych i użytkowych, o ile zostaną spełnione warunki określone w przepisach szczegółowych;
      l) jeżeli Wykonawca nie jest dostawcą mediów jest upoważniony do zawarcia w imieniu Zamawiającego umów na dostawę mediów do nieruchomości;
      m) dokonywania miesięcznych rozliczeń opłat obciążających Zamawiającego służących pokryciu poniesionych kosztów utrzymania lokali będących własnością Zamawiającego tj. opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi i przedkładanie w terminie do 20-go dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący oraz zbierania informacji o ilości osób zamieszkałych w danym lokalu i innych niezbędnych informacji do składania deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami. W przypadku zmiany danych będących podstawą ustalenia wysokości opłaty za gospodarowanie

odpadami komunalnymi przesyłanie Zamawiającemu projektu wypełnionej deklaracji w terminie do 20-go dnia danego miesiąca za miesiąc bieżący;

n) przedkładanie kwartalnych zestawień zawierających dane najemców zalegających w opłatach wynikających z umów, okresy i kwoty zaległości w uiszczaniu należności oraz czynności, jakie były podejmowane w celu windykacji zaległości, wraz z propozycją dalszego postępowania, w tym wskazanie spraw proponowanych do skierowania na drogę sądową, w terminie do końca miesiąca następującego po upływie kwartału;
o) prowadzenia windykacji należności finansowych określonych w oparciu o przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.) oraz przygotowywanie dokumentów do sądu;
p) przygotowywania dokumentów potrzebnych do skierowania spraw do sądu o eksmisję, zapłatę, kierowania pozwów o zapłatę lub eksmisję na mocy odrębnie udzielonego pełnomocnictwa oraz reprezentowania Zamawiającego w postępowaniu egzekucyjnym;
q) wypowiadania i rozwiązywania umów najmu w przypadkach przewidzianych przepisami prawa a w szczególności, gdy najemca pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, zwleka z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, wynajął, podnajął lub oddał lokal lub jego część do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego, używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku;
r) podejmowania przez Wykonawcę wszelkich decyzji i dokonywania wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, a w szczególności dokonywanie okresowych przeglądów tych lokali, typowania do wykonania niezbędnych prac remontowych w lokalach, których wykonanie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa należy do obowiązków Zamawiającego, nadzoru nad pracami remontowymi prowadzonymi na zlecenie Zamawiającego w ramach niniejszej umowy przez Wykonawcę oraz uczestnictwo w odbiorach robót i przygotowanie w tym zakresie kosztorysów, lub kalkulacji własnych;
s) konserwacji instalacji (tj. c.o., wod.-kan., elektrycznej itp.) polegającej na utrzymaniu w niepogorszonym stanie budynków i lokali stanowiących własność Zamawiającego oraz usuwania awarii, a także dokonywania rozliczeń z tego tytułu,
t) prowadzenia z najemcami korespondencji w zakresie związanym z najmem, a w szczególności przyjmowania wniosków i skarg najemców oraz ich załatwienia zgodnie z zakresem określonym w umowie i przepisami prawa;
u) opiniowania i przekazywania Zamawiającemu do akceptacji wniosków na wprowadzanie w lokalu ulepszeń przez najemców w lokalach przez nich wynajmowanych, po otrzymaniu akceptacji na powyższe prace;
v) wydawania poświadczeń, zaświadczeń, itp. związanych z najmem lokali dotyczących dodatków mieszkaniowych lub pomocy społecznej;
w) powiadamiania Zamawiającego o zaległościach czynszowych występujących u najemców otrzymujących dodatki mieszkaniowe zgodnie z przepisami szczegółowymi;
x) składanie Zamawiającemu informacji o zwalnianych lokalach;
z) sprawowanie dozoru nad lokalami nie wynajętymi, tj. plombowanie, przechowywanie kluczy, opróżnianie, udostępnianie lokali do obejrzenia osobom kierowanym do zawarcia umowy najmu i inne oraz przedkładanie kosztorysów niezbędnych robót do wykonania w lokalach, lub kalkulacji własnych;
za) niezwłocznego informowania Zamawiającego o dokonanych samowolnych zajęciach lokalu i konieczności ich usunięcia, a następnie jego realizacja przy pomocy odpowiednich organów;
zb) prowadzenia niezbędnej ewidencji i dokumentacji umożliwiającej prawidłowe zarządzanie lokalami stanowiącymi własność Zamawiającego i umożliwiającej właściwe rozliczanie się z kosztów związanych z administrowaniem i zarządzaniem tymi lokalami;
zc) prowadzenia bieżącej ewidencji osób zamieszkałych w lokalach, korzystających z lokali mających wpływ na wysokość czynszu oraz wysokość świadczeń związanych z najmem;

zd) współpracy z zarządcami i zarządami wspólnot mieszkaniowych, w których znajdują się lokale stanowiące własność Zamawiającego i inne lokale wchodzące w skład zasobu lokalowego Zamawiającego;
ze) prowadzenia w imieniu Zamawiającego rozliczeń z zarządami wspólnot mieszkaniowych z tytułu dostaw i usług do lokali komunalnych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
zf) wykonywania w imieniu i na rachunek Zamawiającego czynności przewidzianych w prawie budowlanym w przypadku zaistnienia katastrofy budowlanej;
zg) zapewniania ochrony przeciwpożarowej budynków;
zh) w przypadku rozwiązania umowy najmu lokalu, Wykonawca ma obowiązek poinformować Zamawiającego o tym fakcie w terminie do 4 dni od dnia zaistnienia takiej sytuacji;
zi) podejmowanie działań mających na celu wyegzekwowanie należności czynszowych i opłat związanych z umową najmu wraz z odsetkami za zwłokę i kosztami egzekucji, należności podlegających przymusowemu ściągnięciu z zachowaniem trybu dopuszczonego przepisami;
zj) Wykonawca jest zobowiązany przekazywać do 14-go dnia każdego miesiąca (włącznie) za miesiąc poprzedni na konto Zamawiającego wpływy z tytułu najmu, z tytułu mediów i odsetek. W przypadku przekazania w/w wpływów po upływie terminu naliczane będą odsetki ustawowe;
zk) Wykonawca zobowiązany jest w terminie do 10-go dnia następnego miesiąca przedstawić Zamawiającemu pisemną informację o przypisie należności, wpływach należności oraz stanie należności pozostałych do zapłaty w tym zaległości wraz z odsetkami i nadpłaty, odrębnie dla należności od najemców i Wykonawcy w stosunku do Miasta. Wykonawca przedstawi powyższą informację według wzoru ustalonego przez Urząd Miasta;
zl) Zamawiający pokryje koszty sądowego postępowania windykacyjnego tj. opłaty sądowe, koszty nadania klauzuli wykonalności oraz koszty egzekucji komorniczej;
zm) Wykonawca zobowiązany jest do podejmowania czynności windykacyjnych wobec najemców zalegających z płatnościami, w szczególności do sporządzania i wysyłania wezwań do zapłaty, w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od dnia powstania zaległości. W przypadku gdy najemca zalega z opłatami za okres co najmniej 12 miesięcy lub gdy wysokość jego zadłużenia z tytułu czynszu lub opłat za media przekroczy kwotę 5 000,00 zł (słownie: pięć tysięcy złotych $_{00}/_{100}$), Wykonawca zobowiązany jest do przygotowania sprawy i skierowania jej na drogę postępowania sądowego. Kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego odbywać się będzie na podstawie odrębnych pełnomocnictw udzielonych Wykonawcy przez Zamawiającego.
zn) o podejmowanych działaniach windykacyjnych Wykonawca będzie informował Zamawiającego w okresach kwartalnych;
zo) Wykonawca zobowiązany jest do wykonywania wszelkich czynności zmierzających do niedopuszczania do przedawnienia należności, o których mowa w pkt zi) i zj), poprzez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia lub przez uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której roszczenie przysługuje;
zp) Jeżeli Wykonawca nie zastosuje się do postanowień pkt zo) i dopuści do sytuacji przedawnienia należności, o których mowa w pkt zi) i zj) Wykonawca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Zamawiającego równowartości należności, które uległy przedawnieniu;
zr) Wykonawca zobowiązany jest nie rzadziej niż na dzień bilansowy wycenić należności w kwocie wymaganej zapłaty. Stosownie do art. 35b ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 522 ze zm.) wartość należności aktualizuje się, uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizacyjnego Wykonawca przekaże Zamawiającemu informacje umożliwiające dokonanie odpisów aktualizujących należności, nie później niż na ostatni dzień roku w terminie do dnia 31 stycznia

3) wykonywania czynności polegających na bieżącym utrzymaniu terenów przyległych w tym sprzątanie, zamiatanie, grabienie i zbieranie liści, odśnieżanie i dwukrotne koszenie terenów zielonych w przypadku budynków stanowiących własność Zamawiającego;
4) prawidłowego prowadzenia księgi obiektu budowlanego oraz wymaganej przepisami Prawa budowlanego dokumentacji technicznej obiektu, w ramach kosztów własnych;
5) przeprowadzania (zlecania) kontroli technicznej i okresowych przeglądów zarządzanych budynków i lokali, a także urządzeń stanowiących ich wyposażenie techniczne zgodnie z przepisami Prawa budowlanego;

6) składania Zamawiającemu raportów miesięcznych dotyczących realizowanych prac w ramach niniejszej umowy, do 10-go dnia następnego miesiąca;
7) przekazywania niezwłocznie informacji dotyczących realizacji przedmiotu umowy na każde żądanie Zamawiającego, jednak nie później niż w terminie 5 dni roboczych od dnia otrzymania zapytania.

2. Jeżeli Wykonawca pomimo otrzymania pełnomocnictwa do skierowania sprawy do sądu dopuści do przedawnienia należnych opłat za wynajem lokalu, zwróci Zamawiającemu przedawnione należności w całości.
3. Wykonawca ma prawo własnym staraniem pozyskiwać dodatkowe dochody związane z zarządzaniem nieruchomościami (np. wynajmowanie powierzchni reklamowych) z tym, iż warunkiem niezbędnym jest uzyskanie zgody właściciela nieruchomości przed zawarciem stosownej umowy.
4. Wykonawca upoważniony jest do reprezentowania Zamawiającego przed sądami, organami egzekucyjnymi i wszelkimi innymi instytucjami w zakresie wykonywania obowiązków wynikających z niniejszej umowy, w sprawach o eksmisję i zapłatę, na mocy udzielonego odrębnie pełnomocnictwa.
5. Za nieterminowe regulowanie należności przez najemców Wykonawca pobierał będzie ustawowe odsetki za opóźnienie.
6. Prawo umorzenia odsetek i rozkładania na raty zadłużenia należnego Zamawiającemu przysługuje wyłącznie Zamawiającemu.
7. Wykonawca przedkłada umotywowany wniosek najemcy z niezbędnymi informacjami do podjęcia decyzji o ewentualnym umorzeniu odsetek.
8. W przypadku rozłożenia zaległości na raty, Wykonawca zawiera ugodę z najemcą, zgodnie z decyzją i wytycznymi Zamawiającego.
9. Strony ustalają następujący tok postępowania przy typowaniu robót remontowych i napraw w lokalach stanowiących własność Zamawiającego, leżących w zakresie obowiązków wynajmującego:
   1) wszystkie wnioski dotyczące remontów i napraw w budynkach i lokalach stanowiących własność Zamawiającego przyjmuje Wykonawca, prowadzi ich rejestr i przechowuje;
   2) Wykonawca przedkłada wniosek do budżetu Miasta Dęblin w zakresie remontów i napraw, w których określona będzie kolejność oraz wartość prac remontowych na podstawie kosztorysu lub kalkulacji własnych, w terminie do dnia 30 września każdego roku;
   3) Zamawiający w uzgodnieniu z Wykonawcą podejmuje decyzję o kolejności wykonywania remontów w ramach zabezpieczonych środków w budżecie.
10. Szczegółowe obowiązki Wykonawcy, jako zarządcy nieruchomości określa niniejsza umowa oraz:
    1) Uchwała Nr XXII/146/2025 Rady Miasta Dęblin z dnia 30 października 2025 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Dęblin na lata 2026 - 2031 r;
    2) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.),
    3) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1335 ze zm.),
    4) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 232 ze zm.),
    5) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399 ze zm.),
    6) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 524 ze zm.),
    7) Ustawy i przepisy wykonawcze dotyczące obowiązków zarządcy nieruchomości oraz przepisy stanowiące podstawę zawarcia niniejszej umowy.
11. Wykonawca wyznacza koordynatora umowy, z którym przedstawiciel Zamawiającego będzie mógł się kontaktować bezpośrednio w dni robocze od poniedziałku do piątku w godzinach od 7:30 – 15:00 Koordynator będzie odpowiadał za nadzorowanie realizacji przedmiotu umowy oraz prowadzenie rozliczeń umowy ze strony Wykonawcy.
12. Ustanowionym przez Wykonawcę koordynatorem umowy jest …….
13. Zmiana koordynatora umowy lub innych danych, o których mowa w ust. 11 i 12, nie stanowi zmiany umowy i wymaga jedynie pisemnego powiadomienia Zamawiającego o dokonaniu zmian, w terminie do 2 dni roboczych od ich zaistnienia.
14. Wykonawca bierze na siebie pełną odpowiedzialność za właściwe wykonanie przedmiotu umowy, zapewnienie warunków bezpieczeństwa oraz za metody organizacyjno-techniczne stosowane podczas wykonywania przedmiotu umowy.
15. Wykonawca zobowiązany jest umożliwić Zamawiającemu przeprowadzenie kontroli prawidłowości i terminowości wykonywania przedmiotu umowy.

§ 8.

Obowiązki Zamawiającego

1. Zamawiający zobowiązuje się do współpracy z Wykonawcą, w celu sprawnej realizacji przedmiotu umowy, w szczególności do:
   1) aktualizowania wielkości powierzchni lokali stanowiących jego własność oraz innych lokali wchodzących w skład zasobu lokalowego Zamawiającego, w poszczególnych nieruchomościach w związku z prowadzoną sprzedażą lokali i w przypadku zmiany w wielkości powierzchni przekazywania Wykonawcy w formie pisemnej korekty stanu powierzchni będącej własnością Zamawiającego, z uwzględnieniem wykupionych lokali;
   2) uzgadniania z Wykonawcą dalszego toku postępowania z najemcami zalegającymi w opłatach wynikających z umów, na podstawie przedłożonych kwartalnych zestawień oraz opiniowania czynności, jakie były podejmowane w celu windykacji zaległości;
   3) regulowania należności związanych z postępowaniami sądowymi i egzekucyjnymi, w tym między innymi kosztów procesu, kosztów egzekucyjnych oraz kosztów zastępstwa procesowego z tym związanych, po wystawieniu udokumentowanej faktury VAT przez Wykonawcę;
   4) weryfikacji miesięcznych raportów oraz innych informacji przekazywanych przez Wykonawcę w związku z realizacją przedmiotu umowy;
   5) sprawdzenia miesięcznych raportów w terminie 10 dni roboczych od daty ich otrzymania;
   6) terminowego regulowania należności wynikających z umowy w ciągu **……..** dni od dnia otrzymania prawidłowo wystawionej faktury VAT oraz po zaakceptowaniu miesięcznego raportu;
   7) przekazywania informacji niezbędnych dla prawidłowego wykonywania przedmiotu umowy, w szczególności informowania o zgłoszeniach przez mieszkańców lokali dotyczących wymaganych remontów oraz wykonywania powierzonych prac przez Wykonawcę.
2. Zamawiający wyznacza pracownika nadzorującego, z którym Wykonawca będzie mógł się kontaktować bezpośrednio w dni robocze od poniedziałku do piątku w godzinach od 7:30 – 15:30. Pracownik nadzorujący będzie odpowiadał za nadzorowanie realizacji przedmiotu umowy oraz prowadzenie rozliczeń umowy ze strony Zamawiającego.
3. Ustanowionym przez Zamawiającego pracownikiem nadzorującym jest Pan Mariusz Jerszow – Inspektor ds. lokalowych, tel.: 81 880 18 49, e-mail: mjerszow@um.deblin.pl.
4. Zmiana pracownika nadzorującego lub innych danych, o których mowa w ust. 2 i 3, nie stanowi zmiany umowy i wymaga jedynie pisemnego powiadomienia Wykonawcę o dokonaniu zmian, w terminie do 2 dni roboczych od zaistnienia tych zmian.

§ 9.

Odpowiedzialność i ubezpieczenie Wykonawcy

1. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody spowodowane swoim działaniem lub zaniechaniem związanym z realizacją przedmiotu umowy, jak również za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków powstałych w związku z realizacją przedmiotu umowy.
2. Wykonawca zobowiązuje się do posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej na kwotę nie niższą niż 300 000 zł (słownie: trzysta tysięcy złotych) przez cały okres realizacji umowy oraz do przedłożenia Zamawiającemu polisy po podpisaniu umowy.
3. W przypadku, gdy umowa ubezpieczenia (polisa) obejmuje okres krótszy niż okres realizacji umowy Wykonawca obowiązany jest do zachowania ciągłości ubezpieczenia na wymaganą kwotę oraz przedkładania kopii kolejnych umów (polis).
4. W przypadku nieprzedłożenia umowy ubezpieczenia (polisy), o której mowa w ust. 3, Zamawiający uprawniony jest do zawarcia umowy ubezpieczenia na koszt Wykonawcy.
5. Administrator zobowiązuje się do zawarcia na własny koszt umów ubezpieczenia budynków wchodzących w skład zasobu lokalowego Miasta (od ognia i innych zdarzeń losowych oraz odpowiedzialności cywilnej).
6. Strony jednoznacznie potwierdzają, że koszt składek ubezpieczeniowych, o których mowa w ust. 5, został w całości wliczony w wynagrodzenie Administratora za administrowanie zasobem i nie będzie fakturowany odrębnie ani przenoszony na Zamawiającego w trakcie trwania umowy

§ 10.

Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

Zamawiający nie wymaga wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

§ 11.

Zmiany postanowień umowy

1. Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmiany zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy w następujących okolicznościach:
   1) zmiany przedmiotu umowy tj. ilości i powierzchni budynków i lokali opisanych w § 1 ust. 3 pkt 1) – 5) niniejszej umowy, nie częściej niż raz na miesiąc, maksymalny procent jednostkowej zmiany zmniejszenia bądź zwiększenia zarządzanej powierzchni wynosić będzie 5% w stosunku do pierwotnej ceny.
   2) urzędowej zmiany podatku VAT, wynagrodzenie umowne ulega odpowiedniej zmianie, wynagrodzenie netto pozostaje bez zmian;
   3) zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie mającym wpływ na realizację przedmiotu zamówienia;
   4) istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie części przedmiotu zamówienia nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy;
   5) wystąpienia siły wyższej uniemożliwiające wykonywanie przedmiotu umowy.
2. Wszystkie powyższe postanowienia stanowią katalog zmian, na które Zamawiający może wyrazić zgodę. Nie stanowią jednocześnie zobowiązania Zamawiającego do wyrażenia takiej zgody.
3. Każda ze Stron może zaproponować drugiej Stronie zmianę umowy przez złożenie pisemnej propozycji zmian, w przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1 oraz dodatkowo spełnienia następujących przesłanek:
   1) w przypadkach każdej ze zmian, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu w oparciu o przesłanki wymienione w ust. 1 niniejszego paragrafu – jeżeli wprowadzenie proponowanych zmian jest konieczne dla prawidłowej realizacji przedmiotu umowy;
   2) w przypadkach wniosku o zmianę wynagrodzenia z tytułu wykonania przedmiotu umowy dodatkowo poza przesłanką wskazaną w ust. 3 pkt 1) niniejszego paragrafu także, jeżeli wystąpienie przesłanek z ust. 1 pkt 5) niniejszego paragrafu ma wpływ na koszty wykonania umowy przez Wykonawcę.
4. Każda ze Stron przedkładając drugiej Stronie propozycję zmian spełniającą wymogi określone w ust. 1 niniejszego paragrafu wraz z tą propozycją przedłoży:
   1) opis proponowanych zmian;
   2) szacunki dotyczące wpływu zmian na koszty wykonania umowy przez Wykonawcę i na wynagrodzenie z tytułu realizacji przedmiotu umowy, wraz z uzasadnieniem;
   3) uzasadnienie propozycji z wykazaniem zaistnienia przesłanek dokonania zmiany, a na żądanie drugiej Strony również dowody zaistnienia przesłanek uzasadniających propozycje zmian umowy.
5. Zmiany postanowień zawartej umowy będą dokonane za zgodą Stron, wyłącznie w formie pisemnego aneksu do umowy pod rygorem nieważności.
6. Nie stanowi zmiany umowy:
   1) zmiana w zakresie terminu płatności, terminu i zasad usuwania wad oraz innych nieistotnych zmian;
   2) zmiana danych związanych z obsługą administracyjno-organizacyjną umowy (np. zmiana nr rachunku bankowego);
   3) zmiana danych teleadresowych lub zmiany osób wskazanych do kontaktów między Stronami.

§ 12.

Kary umowne

1. Strony zastrzegają sobie możliwość naliczenia kar umownych.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo wnoszenia reklamacji za niewykonanie, nienależyte wykonanie lub wadliwe wykonanie usługi. Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego usunięcia wady i powiadomienia o powyższym Zamawiającego.
3. W razie niewykonywania lub nienależytego wykonywania przedmiotu umowy Zamawiający może naliczyć Wykonawcy kary umowne z niżej wymienionych tytułów:
   1) w przypadku niewykonania reklamacji, o której mowa w ust. 2, w wysokości 2% wynagrodzenia miesięcznego brutto należnego za miesiąc, w którym doszło do niewykonania reklamacji, za każdy przypadek,
   2) za rozwiązanie umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 20 000,00 zł.
4. Kary umowne będą płatne w terminie 7 dni od dnia doręczenia noty księgowej na rachunek bankowy wskazany w nocie księgowej.
5. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych z należnego mu wynagrodzenia.

6. Jeżeli kara umowna nie pokrywa poniesionej szkody Strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej.
7. W przypadku zwłoki w zapłacie faktur Wykonawcy przysługuje prawo do naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.
8. Łączna wysokość kar umownych naliczonych z wszystkich tytułów nie może przekroczyć 40.000,00 zł wynagrodzenia brutto.
9. Za niespełnienie wymogu zatrudnienia, o którym mowa w § 6 ust. 6 umowy – Zamawiający może naliczyć Wykonawcy karę umowną w wysokości 2 000 zł, za każdy stwierdzony i udokumentowany przypadek braku umowy o pracę w pełnym okresie realizacji umowy. Kary w takim przypadku naliczane są każdorazowo odrębnie, dla każdej osoby w stosunku do której w/w wymóg zatrudnienia na podstawie umowy o pracę nie zostanie spełniony.

§ 13.

Rozwiązanie umowy, wypowiedzenie umowy, odstąpienie od umowy

1. Zamawiający może rozwiązać umowę w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o wystąpieniu istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy. W takim przypadku Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie należne z tytułu wykonania części umowy potwierdzonej przez Zamawiającego.
2. Zamawiający może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 30 – dniowego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach, gdy:
   1) Wykonawca realizuje przedmiot umowy niezgodnie z umową, pomimo uprzedniego wezwania go do zmiany sposobu wykonywania przedmiotu umowy w wyznaczonym terminie;
   2) Wykonawca bez uzasadnionych przyczyn nie rozpoczął realizacji przedmiotu umowy lub z własnej winy przerwał realizację przedmiotu umowy i nie realizuje go przez okres 30 dni, w terminie od otrzymania dodatkowego uprzedniego wezwania Zamawiającego.
3. W przypadku rozwiązania umowy Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie należne z tytułu wykonania części umowy potwierdzonej przez Zamawiającego.
4. Wykonawca może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 30 – dniowego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
   1) Zamawiający nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty wynagrodzenia z tytułu niniejszej umowy mimo dodatkowego wezwania i upływu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty, wyznaczonego w skierowanym do Zamawiającego wezwaniu do zapłaty;
   2) Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, iż wobec zaistnienia uprzednio nieprzewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Wykonawcy.
5. Rozwiązanie umowy lub wypowiedzenie umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności i powinno zawierać uzasadnienie.
6. Zastrzeżone w umowie przesłanki do rozwiązania, wypowiedzenia umowy nie wyłączają prawa Zamawiającego do rozwiązania umowy, wypowiedzenia umowy lub odstąpienia od umowy, na zasadach ogólnych wynikających z przepisów prawa.

§ 14.

Siła wyższa

1. Strony będą zwolnione od odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy, o ile niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło wskutek siły wyższej tj. zdarzenia niezależnego od Stron, którego w chwili zawierania umowy nie można było przewidzieć oraz którego skutkom nie można było zapobiec zachowując normalne środki ostrożności.
2. Strona, która zamierza żądać zwolnienia z odpowiedzialności z powodu siły wyższej zobowiązana jest powiadomić drugą Stronę na piśmie, bez zbędnej zwłoki, o jej zajściu i ustaniu.
3. Zaistnienie siły wyższej powinno być udokumentowane przez Stronę powołującą się na nią.

§ 15.

Ochrona danych

1. Strony zgodnie oświadczają, iż zapewniają przestrzeganie zasad przetwarzania i ochrony danych osobowych, zgodnie z przepisami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE)2016/679 z dnia 27.04.2016 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), które będą przekazywane lub udostępnione w związku lub w wyniku realizacji postanowień umowy.

2. Wykonawca i Zamawiający zobowiązują się nie ujawniać, nie przekazywać, nie przetwarzać, nie wykorzystywać dla celów własnych lub osób trzecich danych opisanych w ust. 1 jak również wszelkich innych informacji lub danych przekazanych w związku lub w celu realizacji umowy, chyba że stan tajemnicy wobec tych informacji lub danych ustał i są one znane publicznie lub ich ujawnienia zażąda uprawniony organ w przewidzianej prawem formie i treści, jednakże wówczas tylko w niezbędnym zakresie.
3. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za ewentualne skutki udostępnienia, przekazania, przetworzenia, wykorzystania dla celów własnych lub osób trzecich danych lub informacji opisanych w ust. 1-2, lub inne działania lub zaniechania skutkujące lub mogące skutkować wykorzystaniem tych danych w celu innym niż realizacja przedmiotu umowy.
4. Wykonawca oświadcza, że sposób pozyskiwania, wysyłania i przetwarzania danych lub informacji opisanych w ustępach powyżej spełnia wymogi określone w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781 ze zm.) oraz rozporządzeniach wykonawczych do tej ustawy.
5. Wykonawca zapewnia, że przetwarzane dane osobowe będą wykorzystywane i przetwarzane wyłącznie w celu realizacji umowy.
6. W przypadku stwierdzenia przez Wykonawcę próby lub faktu naruszenia poufności przekazanych mu danych lub informacji, Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Zamawiającego, nie później niż w dniu następnym po dniu w którym stwierdził ten fakt.
7. W przypadku naruszenia postanowień ust. 1-6 Strona, która dokonała naruszenia zobowiązana jest do naprawienia szkody jaką druga Strona poniosła z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania na zasadach ogólnych;
8. W związku z realizacją wymogów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE)2016/679 z 27.04.2016 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) Zamawiający, informuje, iż:
    1) Administratorem danych osobowych jest Urząd Miasta Dęblin z siedzibą ul. Rynek 12, 08-530 Dęblin, kontakt tel. 81 883 00 01 e-mail: poczta@um.deblin.pl, Urząd reprezentuje Burmistrz Miasta;
    2) kontakt z Inspektorem Ochrony Danych mail: inspektor@cbi24.pl;
    3) dane osobowe będą przetwarzane w celu wykonania umowy, której stroną jest osoba, której dane dotyczą (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. b RODO);
    4) dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji umowy po tym czasie przez okres oraz w zakresie wymaganym przez przepisy prawa;
    5) przysługuje przedstawicielowi Wykonawcy: prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii, prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych, prawo do żądania ograniczenia przetwarzania swoich danych oraz prawo do przenoszenia danych;
    6) przysługuje przedstawicielowi Wykonawcy również prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego, zajmującego się ochroną danych osobowych, gdy uzna, że przetwarzanie jego danych osobowych narusza przepisy Rozporządzenia 2016/679;
    7) podanie danych jest konieczne do zawarcia umowy.

§ 16

Klauzula waloryzacyjna

1. Zamawiający stosownie do treści art. 439 ustawy Pzp przewiduje możliwość zmiany wysokości wynagrodzenia określonego w § 3 ust. 1 umowy w przypadku zmiany ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją przedmiotu zamówienia zgodnie z poniższymi zasadami:
    1) Przez zmianę ceny materiałów lub kosztów rozumie się wzrost odpowiednio cen lub kosztów, jak i ich obniżenie, względem ceny lub kosztu przyjętych w celu ustalenia wynagrodzenia Wykonawcy zawartego w ofercie.
    2) Wskaźnikiem zmiany ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją umowy jest wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszany w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
    3) Waloryzacja wynagrodzenia może nastąpić jeden raz nie wcześniej niż po upływie 7 miesięcy od dnia zawarcia umowy, przy czym podstawą waloryzacji jest porównanie wskaźnika, o którym mowa w pkt 2, za miesiąc poprzedzający złożenie wniosku o waloryzację do wskaźnika za miesiąc zawarcia umowy.
    4) Każda ze stron umowy jest uprawniona do żądania zmiany wysokości wynagrodzenia Wykonawcy, gdy poziom wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłoszony w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w odniesieniu do miesiąca zawarcia umowy przekroczy poziom ± 5%.
    5) Waloryzacji podlega 40% wynagrodzenia brutto Wykonawcy, o którym mowa w § 3 ust. 1 umowy, przy czym pozostałe 60% wynagrodzenia nie podlega waloryzacji.

6) Strona zainteresowana waloryzacją składa drugiej stronie wniosek o zmianę wynagrodzenia wraz z uzasadnieniem, wskazującym wartość wskaźnika oraz kwotę wynagrodzenia podlegającą waloryzacji.
7) W przypadku wzrostu/spadku wskaźnika o którym mowa powyżej w pkt 4) w sposób tam określony, waloryzacja będzie polegać na podwyższeniu/obniżeniu wynagrodzenia o wartość procentową tego wskaźnika.
8) Łączna zmiana wynagrodzenia Wykonawcy, o którym mowa w § 3 ust. 1 umowy, nie może, niezależnie od liczby dokonanych waloryzacji, przekroczyć ±5% pierwotnej wartości wynagrodzenia brutto.

2. Zmiana wynagrodzenia Wykonawcy na podstawie niniejszego paragrafu wymaga zgody obu stron wyrażonej w formie aneksu do umowy pod rygorem nieważności.
3. Wykonawca, którego wynagrodzenie zostało zmienione zgodnie z niniejszym paragrafem umowy, 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:
   1) Przedmiotem umowy są usługi.
   2) Okres obowiązywania umowy przekracza 6 miesięcy.

§ 17.
Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany postanowień umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne przepisy prawa powszechnie obowiązującego.
3. Wykonawca nie może bez zgody Zamawiającego dokonać cesji wierzytelności, przysługującej mu z tytułu realizacji umowy na osoby trzecie.
4. Korespondencja w ramach niniejszej umowy pomiędzy Zamawiającym i Wykonawcą będzie sporządzana w języku polskim. Językiem porozumiewania się Zamawiającego z Wykonawcą będzie język polski.
5. Wszelkie pisma przewidziane umową uważa się za skutecznie doręczone (z zastrzeżeniami w niej zawartymi), jeżeli zostały przesłane za zwrotnym potwierdzeniem przez drugą stronę odbioru, listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub innego potwierdzonego doręczenia pod adres podany w umowie.
6. Każda ze Stron zobowiązuje się do powiadomienia drugiej Strony o każdorazowej zmianie swojego adresu. W przypadku braku powiadomienia o zmianie adresu doręczenie dokonane na ostatnio wskazany adres będą uważane za skuteczne.
7. Nagłówki paragrafów nie stanowią treści umowy i nie będą brane pod uwagę przy jej interpretacji.
8. Strony deklarują, iż w razie powstania jakiegokolwiek sporu wynikającego z interpretacji lub wykonania umowy, podejmą w dobrej wierze rokowania w celu polubownego rozstrzygnięcia takiego sporu. Jeżeli rokowania, o których mowa powyżej nie doprowadzą do polubownego rozwiązania sporu w terminie 7 dni od pisemnego wezwania do wszczęcia rokowań, spór taki Strony poddają rozstrzygnięciu przez sąd właściwy dla Zamawiającego.
9. Stwierdzenie przez właściwe organy niezgodności któregokolwiek postanowienia umowy, nie powoduje nieważności umowy w zakresie pozostałych postanowień.
10. Umowę sporządzono w trzech jednakowo brzmiących egzemplarzach dwa egzemplarze dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.

Z A M A W I A J Ą C Y **W Y K O N A W C A**