

**Umowa Nr RZP- /usi/2019
na zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości
w roku 2020.**

zawarta w dniu r. we Wschowie pomiędzy **Gminą Wschowa** reprezentowaną przez:

Burmistrza Miasta i Gminy Wschowa -

przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy -

zwaną w dalszej treści umowy Gminą

a

.....
zwanym dalej WYKONAWCĄ reprezentowanym przez

.....
zwaną w dalszej treści umowy Zarządcą, o następującej treści:

CZĘŚĆ OGÓLNA

Niniejsza umowa zostaje zawarta w wyniku rozstrzygnięcia postępowania w oparciu o art. 4 pkt. 8 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (j.t. Dz.U. z 2019 r. poz. 1843 ze zm., dalej Pzp).

§ 1.

1. Przedmiotem zamówienia jest **zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości miasta i gminy Wschowa w roku 2020.**
2. Oznaczenie wg Wspólnego Słownika Zamówień: 70330000-3.
3. Zakres zamówienia obejmuje:
 - 3.1. **ZADANIE NR 1 - Zarządzanie nieruchomościami budynkowymi i lokalowymi** stanowiącymi odrębną od gruntu własność Gminy Wschowa, określonymi szczegółowo w Załączniku nr 1,3 i 4 do niniejszej umowy.
Gmina oświadcza, że jest właścicielem mienia gminnego, które stanowią nieruchomości położone na terenie miasta i gminy Wschowa, na których znajdują się budynki mieszkalne i użytkowe.
 - 3.2. **ZADANIE NR 2 - Administrowanie lokalami mieszkalnymi i użytkowymi** wraz z pomieszczeniami przynależnymi znajdującymi się w budynkach stanowiących **współwłasność gminy i osób fizycznych** (dalej: Wspólnot mieszkaniowych) określonymi szczegółowo w Załączniku nr 2 do niniejszej umowy.
Gmina oświadcza, że posiada udziały w nieruchomościach Wspólnot Mieszkaniowych położonych na terenie miasta i Gminy Wschowa, których jest członkiem.

§ 2.

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony: od dnia **01 stycznia 2020 r.** do dnia **31 grudnia 2020 r.** z zastrzeżeniem obowiązku przekazania Gminie miesięcznego rozliczenia przychodów i umorzeń, odrębnie dla każdej nieruchomości wraz z dokumentacją w zakresie podatku od towarów i usług za miesiąc grudzień 2020 r., które winno nastąpić najpóźniej do dnia 15 stycznia 2021 roku a także z zastrzeżeniem obowiązku wyrażonego w § 17 ust. 2 niniejszej umowy.
2. Przekazanie przedmiotu umowy w zarządzanie następuje na okres wymieniony w ust. 1.
3. Budynki stanowiące 100 % własność Gminy zostaną przekazane w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy, wg stanu na dzień przekazania.
4. Zarządca oświadcza, że uruchomi na terenie miasta Wschowy najpóźniej z dniem **01 stycznia 2020 r.** odpowiednio wyposażone Biuro Obsługi Klienta. Pomieszczenie to musi posiadać swobodny dostęp dla osób niepełnosprawnych.
Biuro czynne będzie we wszystkie dni powszednie (od poniedziałku do piątku) przez cały okres realizacji zamówienia, nie krócej niż przez 8 godzin dziennie, oraz będzie wyposażone w:
 - niezbędny sprzęt komputerowy,
 - odpowiednie oprogramowanie, na które Wykonawca posiada ważną licencję, gwarantujące realizację zadania nr 1 (Zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości) i zadania nr 2 (Administrowanie lokalami mieszkalnymi i użytkowymi) oraz rozliczenie finansowe, o którym mowa w §11,
 - czynną linię telefoniczną;
 - faks czynny całą dobę;
 - łączność internetową;
 - co najmniej jeden numer telefonu czynny całą dobę dla nagłych zdarzeń alarmowych.
5. Zarządca oświadcza, że z dniem **01 stycznia 2020 r.** będzie dysponować całodobowym pogotowiem technicznym świadczącym usługi w zakresie zabezpieczania i usuwania awarii w instalacjach wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, gazowych, elektrycznych i innych niecierpiących zwłoki zagrażających życiu lub mieniu również w dni wolne od pracy i święta, na warunkach określonych w załączniku nr 8 do niniejszej umowy.
6. Zarządca zobowiązany jest dysponować przez cały okres trwania umowy minimum:
 - a) jedną osobą posiadającą co najmniej pięcioletnią praktykę zawodową w zarządzaniu i administrowaniu lokalami mieszkalnymi o powierzchni tych lokali **nie mniejszej niż 10 000,00 m²**, spełniającą wymogi dotyczące posiadania pełnej zdolności do czynności prawnych i niekaralności,
 - b) dwoma osobami posiadającymi praktykę zawodową w zakresie prowadzenia ksiąg rachunkowych, które spełniają wymogi dotyczące posiadania pełnej zdolności do czynności prawnych i niekaralności, w tym jedną osobą posiadającą co najmniej pięcioletnią praktykę zawodową w zakresie prowadzenia ksiąg rachunkowych,
 - c) jedną osobą ds. eksploatacyjno-administracyjnych,
 - d) jedną osobą posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, (zgodne z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 września 2014 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. z 2014 r. poz. 1278) lub odpowiadające im równoważne uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów – art.12 ust.2 z uwzględnieniem art.104 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.) z co najmniej dwuletnim doświadczeniem zawodowym, posiadającą aktualny na dzień składania ofert wpis na listę członków właściwej Izby samorządu zawodowego potwierdzony zaświadczeniem, wydanym przez tę Izbę, zgodnie z przepisami prawa przywołanymi powyżej,
 - e) jedną osobą posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci wodociągowych i kanalizacyjnych (zgodne z Rozporządzeniem Ministra

Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 września 2014 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. z 2014r. poz. 1278) lub odpowiadające im równoważne uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów – art.12 ust.2 z uwzględnieniem art.104 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.) z co najmniej dwuletnim doświadczeniem zawodowym, posiadającą aktualny na dzień składania ofert wpis na listę członków właściwej Izby samorządu zawodowego potwierdzony zaświadczeniem, wydanym przez tę Izbę, zgodnie z przepisami prawa przywołanymi powyżej,

Zamawiający dopuszcza sytuację dysponowania przez Wykonawcę mniejszą ilością osób niż suma osób wymienionych w podpunktach d-e., w przypadku, gdy osoba/y, którymi będzie dysponował Wykonawca będą posiadały więcej niż jedno wymagane uprawnienie, o których mowa powyżej.

§ 3.

1. Zarządca winien być ubezpieczony przez cały okres realizacji zamówienia:
 - a) od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej, na kwotę nie niższą niż **400 000,00 zł**,
 - b) od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością zgodnie z art. 186 ust.3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. 2018 poz. 2204 z późn. zm.).
2. Jeżeli ważność polis ubezpieczeniowych, o których mowa w ust.1 wygaśnie w trakcie realizacji niniejszej umowy, Zarządca zobowiązany jest przedłożyć Gminie w terminie trzech dni od daty jej wygaśnięcia nową polisę na pozostały okres realizacji umowy, pod rygorem skutków opisanych w § 17 ust.2 pkt c).
3. Zarządca ponosi wszelką odpowiedzialność odszkodowawczą w zakresie realizacji niniejszej umowy.

§ 4.

1. Zarządca może powierzyć, zgodnie z treścią Zaproszenia do składania ofert i ofertą Zarządcy, wykonanie części usług Podwykonawcom tj. utrzymanie całodobowego pogotowia technicznego i prac związanych z usuwaniem awarii, prac remontowo budowlanych o których mowa w § 13, deratyzacji oraz przeglądów technicznych przewidzianych prawem budowlanym, pod warunkiem, że posiadają oni kwalifikacje do ich wykonania.
2. Pozostały zakres czynności objętych zamówieniem, o których mowa w § 7 ust. 1 i ust. 2 pkt 3-16 oraz w § 9 ust.1 pkt. 1-13 Zarządca winien wykonywać własnymi siłami bez udziału Podwykonawców.
3. Zarządca oświadcza, że zakres zamówienia, o którym mowa w ust.1:
 - a) wykona z udziałem Podwykonawcy w zakresie:
-
4. Zarządca zobowiązany jest dostarczyć Gminie uwierzytelnioną kopię umowy zawartej z Podwykonawcą najpóźniej w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia.
5. Umowa pomiędzy Zarządcą a Podwykonawcą pod rygorem nieważności powinna być zawarta w formie pisemnej.
6. W przypadku powierzenia przez Zarządcę realizacji usług Podwykonawcy, Zarządca jest zobowiązany do dokonania we własnym zakresie zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcy z zachowaniem terminów płatności określonych w umowie z Podwykonawcą.
7. Gmina nie wyraża zgody na zlecenie przez Podwykonawcę umowy części usług dalszym Podwykonawcom.

8. Wykonanie prac w podwykonawstwie nie zwalnia Zarządcy z odpowiedzialności za wykonanie obowiązków wynikających z umowy i obowiązujących przepisów prawa. Zarządca odpowiada za działania i zaniechania podwykonawców jak za własne.

CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

ZADANIE NR 1

ZARZĄDZANIE GMINNYM ZASOBEM NIERUCHOMOŚCI

§ 5.

1. Gmina przekazuje Zarządcy w zarządzanie na czas trwania umowy mienie gminne określone w § 1 ust.1 niniejszej umowy, na które składają się **49** budynków komunalnych stanowiące **100%** własność Gminy wraz z pomieszczeniami przynależnymi o łącznej powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych **5 610,55 m²**,
w tym:
 - a) **99** lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 4 266,96 m²
 - b) **15** lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 1 343,59 m²
- zgodnie z załącznikiem nr 1 do umowy,
oraz
 - c) **133** garaże o łącznej powierzchni użytkowej 2 063,64 m² – zgodnie z załącznikiem nr 3 do umowy.
 - d) **80** pomieszczeń gospodarczych o łącznej powierzchni użytkowej 741,65 m²- zgodnie z załącznikiem nr 4 do umowy.
2. Liczba lokali objętych zamówieniem, wyszczególnionych w załączniku nr 1,3,4 do umowy będzie ulegać zmianie przy każdorazowej sprzedaży lokalu mieszkalnego lub użytkowego będącego własnością gminy Wschowa, lub w przypadku nabyciu kolejnych lokali w zasoby Gminy.
3. W przypadku zmiany stanu posiadania lokali, o których mowa w ust. 1, Gmina każdorazowo dokona bieżącej aktualizacji załącznika nr 1,3,4 i prześle go Zarządcy bez konieczności zmiany umowy.

§ 6.

1. Zarządca zobowiązuje się przez cały okres użytkowania określony w § 2 niniejszej umowy do sprawowania zarządu nad budynkami, określonymi w załączniku nr 1 do niniejszej umowy.
2. W ramach zarządu Zarządca wyłoniony zobowiązany jest do podejmowania wszelkich czynności zmierzających do utrzymywania budynków w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, z wyjątkiem czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, o których ma obowiązek poinformować Gminę i uzyskać jej zgodę.

§ 7.

Do podstawowych obowiązków Zarządcy będzie należało:

1. Zarządzanie lokalami i budynkami Gminy Wschowa:

- 1) naliczanie czynszów oraz opłat eksploatacyjnych i nadzór nad realizowaniem przez najemców umów najmu,
- 2) bieżące gospodarowanie zarządzanymi budynkami i lokalami wraz z ich przynależnościami,
- 3) zgłaszanie informacji o zwalnianych lokalach,
- 4) potwierdzanie wniosków, druków dotyczących zajmowanego przez najemcę lokalu,
- 5) nadzorowanie utrzymania czystości nieruchomości,

- 6) sprawdzanie i analizowanie faktur za usługi świadczone przez podmioty trzecie,
- 7) zgłaszanie napraw konserwacyjnych i kontrola ich realizacji,
- 8) zabezpieczanie przed włamaniem i kradzieżą obiektów zwalnianych w zakresie uzgodnionym z Gminą w poszczególnych przypadkach, na koszt Gminy,
- 9) wystawianie faktur za usługi Zarządcy,
- 10) sporządzanie sprawozdawczości wymaganej w danym roku przez Główny Urząd Statystyczny w zakresie objętym umową.

2. Obsługa techniczno- eksploatacyjna:

- 1) dokonywanie przeglądów technicznych budynków przewidzianych prawem budowlanym. Przegląd roczny budowlany winien zostać wykonany w terminie do 30 czerwca 2020 r. na koszt Wykonawcy.
- 2) dwukrotne przeprowadzenie deratyzacji (marzec, październik) na koszt Zarządcy
- 3) przedstawianie właścicielowi potrzeb remontowych budynków,
- 4) przygotowywanie i przedstawianie do zaakceptowania przez Gminę planów remontów koniecznych do podjęcia ze względu na wydane orzeczenia i ekspertyzy, ogólny stan techniczny oraz uzasadnione wnioski najemców do 15-go dnia każdego miesiąca na miesiąc następny.
- 5) podejmowanie działań w zakresie utrzymania należytego stanu technicznego budynków: prace konserwacyjne, remontowe, modernizacyjne po uzyskaniu akceptacji Gminy oraz usuwanie awarii i ich skutków w lokalach mieszkalnych i użytkowych, które obciążają Właściciela lokalu (Gminę), na jego koszt;
- 6) organizowanie i nadzór nad przeprowadzanymi remontami w lokalach nie zasiedlonych w zakresie określonym przez Gminę,
- 7) sporządzanie kosztorysów prac budowlanych, o których mowa w pkt.4 i 5,
- 8) przygotowywanie zapytań o cenę na wykonanie dokumentacji technicznej oraz robót budowlanych zleconych przez Gminę w terminie 7 dni od dnia otrzymania zlecenia
- 9) zlecenie opracowania dokumentacji technicznych, uzyskiwanie wszelkich uzgodnień potrzebnych do rozpoczęcia robót budowlanych – zgodnie z Ustawą Prawo budowlane i rozporządzeniami wykonawczymi, na podstawie pisemnego upoważnienia Gminy do zawierania umów. Projekt umowy powinien trafić do Gminy w celu zaakceptowania przez radcę prawnego oraz uzyskania kontrasygnaty Skarbnika Gminy. Koszt wykonania robót pokrywa Gmina.
- 10) zawieranie umów na roboty budowlane na podstawie pisemnego upoważnienia Gminy do zawierania umów. Projekt umowy powinien trafić do Gminy w celu zaakceptowania przez radcę prawnego oraz uzyskania kontrasygnaty Skarbnika Gminy. Koszt wykonania robót pokrywa Gmina.
- 11) likwidacja z przedstawicielami firm ubezpieczeniowych szkód powstałych w lokalach,
- 12) rozpatrywanie i załatwianie korespondencji i realizacja wniosków Gminy i najemców,
- 13) fakturowanie wykonywanych prac,
- 14) rozliczanie wykonanych remontów lokali i usuniętych awarii wg procedury określonej w § 13 niniejszej umowy.
- 15) dopilnowanie by najemcy i dzierżawcy zarządzanych lokali i budynków prowadzili swoją działalność w sposób nieutrudniający działalności innym najemcom i dzierżawcom,
- 16) prowadzenie książki obiektu budowlanego dla poszczególnych budynków wraz z dokumentacją wszelkich remontów wykonywanych w poszczególnych lokalach.

ZADANIE 2
ADMINISTROWANIE LOKALAMI GMINNYMI
WE WSPÓLNOTACH MIESZKANIOWYCH.

§ 8.

1. Gmina przekazuje Zarządcy w administrowanie na czas trwania umowy lokale mieszkalne i użytkowe wraz z przynależnościami, znajdujące się w budynkach stanowiących **współwłasność Gminy i innych podmiotów** (dalej: Wspólnot mieszkaniowych).
Przez **przynależności** rozumie się – pomieszczenia, które przynależą do danego lokalu jako jego części składowe, zgodnie z zawartymi z najemcami i dzierżawcami umowami najmu i dzierżawy.
2. Na dzień zawarcia umowy, wykaz o którym mowa w § 1 ust.3.2. obejmuje **lokali** o łącznej powierzchni m², w tym :
 - a) **lokale mieszkalnych** o łącznej powierzchni użytkowej m²
 - b)**lokali użytkowych** o łącznej powierzchni użytkowej m².
3. Liczba lokali objętych zamówieniem, a wyszczególnionych w załączniku nr 2 do umowy, będzie ulegać zmianie przy każdorazowej sprzedaży lokalu mieszkalnego lub użytkowego będącego własnością gminy Wschowa lub też w przypadku nabycia kolejnych lokali w zasoby Gminy.
4. W przypadku zmiany stanu posiadania lokali, o których mowa w ust.2, Gmina każdorazowo dokona bieżącej aktualizacji załącznika nr 2 i prześle go Zarządcy bez konieczności zmiany umowy.
5. Gmina prześle Zarządcy umowy najmu lokali wyszczególnionych w załączniku nr 2 wraz z dokumentacją z nimi związaną.

§ 9.

1. Zakres rzeczowy przedmiotu zamówienia obejmuje administrowanie lokalami w sposób, który zapewni prawidłowe i zgodne z prawem ich funkcjonowanie, w szczególności:
 - 1) naliczanie, pobieranie i przekazywanie na rzecz Gminy Wschowa czynszów opłat eksploatacyjnych oraz nadzór nad realizowaniem przez najemców umów najmu;
 - 2) rozliczanie wykonanych remontów lokali i usuniętych awarii wg procedury określonej w § 13 niniejszej umowy;
 - 3) przygotowywanie i przedstawianie do zaakceptowania przez Gminę planów remontów koniecznych do podjęcia ze względu na wydane orzeczenia i ekspertyzy, ogólny stan techniczny oraz uzasadnione wnioski najemców do 15-go dnia każdego miesiąca na miesiąc następny;
 - 4) podejmowanie działań w zakresie utrzymania należytego stanu technicznego administrowanych lokali: prace konserwacyjne, remontowe, modernizacyjne po uzyskaniu akceptacji Gminy oraz usuwanie awarii i ich skutków w lokalach mieszkalnych i użytkowych, które obciążają Właściciela lokalu (Gminę), na jej koszt;
 - 5) organizowanie i nadzór nad przeprowadzanymi remontami w lokalach niezasiedlonych w zakresie określonym przez Gminę;
 - 6) sporządzanie kosztorysów prac budowlanych, o których mowa w pkt. 3 i 4;
 - 7) przygotowywanie zapytań o cenę na wykonanie dokumentacji technicznej oraz robót budowlanych zleconych przez Gminę w terminie 7 dni od dnia otrzymania zlecenia;
 - 8) zlecenie opracowania dokumentacji technicznych, uzyskiwanie wszelkich uzgodnień potrzebnych do rozpoczęcia robót budowlanych - zgodnie z Ustawą Prawo budowlane i rozporządzeniami wykonawczymi, na podstawie pisemnego upoważnienia Gminy do zawierania umów. Projekt umowy powinien trafić do Gminy w celu zaakceptowania przez radcę prawnego oraz uzyskania kontrasygnaty Skarbnika Gminy. Koszt wykonania robót pokrywa Gmina.;
 - 9) zawieranie umów na roboty budowlane na podstawie pisemnego upoważnienia Gminy do

zawierania umów. Projekt umowy winien trafić do Gminy w celu zaakceptowania przez radcę prawnego oraz uzyskania kontrasygnaty Skarbnika Gminy. Koszt wykonania robót pokrywa Gmina.”

- 10) likwidacja z przedstawicielami firm ubezpieczeniowych szkód powstałych w lokalach;
- 11) rozpatrywanie i załatwianie korespondencji i realizacja wniosków Gminy i najemców;
- 12) fakturowanie wykonywanych prac;
- 13) dopilnowanie by najemcy i dzierżawcy administrowanych lokali prowadzili swoją działalność w sposób nieutrudniający działalności innym najemcom i dzierżawcom.

CZEŚĆ WSPÓLNA

§ 10.

1. Zarządca zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności w zarządzaniu i administrowaniu przedmiotem umowy.
2. Zarządca jest odpowiedzialny względem Gminy za szkody, które są wynikiem działania Zarządcy i naruszenia przez Zarządcę zasad staranności.
3. Zarządca reprezentuje Gminę w sprawach zwykłego zarządu określonych w § 7 oraz w § 9 ust.1, a w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu może reprezentować Gminę wyłącznie na podstawie odrębnego pełnomocnictwa ustanowionego w tej sprawie zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego.
4. Przedstawiciel Gminy ma prawo do dokonywania w siedzibie Zarządcy (Biuro Obsługi Klienta we Wschowie) czynności wynikających z nadzoru i kontroli w zakresie naliczania, pobierania należności oraz ich przekazywania na konto Gminy. W związku z powyższym wszelka dokumentacja związana z realizacją umowy winna być dostępna na każde żądanie przedstawiciela Gminy w Biurze Obsługi Klienta we Wschowie.
5. Przedstawiciel Zarządcy co najmniej raz w miesiącu będzie obecny w siedzibie Gminy celem dokonania wzajemnych uzgodnień oraz omówienia istotnych zagadnień związanych z realizacją przedmiotu zamówienia.

§ 11.

1. **Rozliczenie finansowe obejmuje:**

- 1) dokonywanie rozliczeń z najemcami i/lub dzierżawcami zarządzanych lokali mieszkalnych i użytkowych wynikających ze stawek czynszu oraz opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z lokali;
- 2) wystawianie faktur w imieniu Gminy - za najem nieruchomości stanowiących własność Gminy (lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże, pomieszczenia gospodarcze) obejmujących cały przypis należności;
- 3) bieżące prowadzenie na kontach ksiąg pomocniczych prawidłowej ewidencji przypisów, odpisów, wpłat, wpłat komorniczych, zwrotów i zaliczeń nadpłat dla lokali mieszkalnych i użytkowych zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym rejestru dla potrzeb ustalania rozliczeń z tytułu podatku VAT;
- 4) zatrzymywanie naliczania odsetek od należnych Gminie środków pieniężnych objętych niniejszą umową w przypadkach określonych w Uchwale nr VII/54/11 Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 24 marca 2011 roku w sprawie: określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną oraz wskazanie organu i osób uprawnionych do udzielania tych ulg po przekazaniu przez Gminę stosownego porozumienia;
- 5) dokonywanie ostatecznych rozliczeń w związku z zakończeniem indywidualnych stosunków najmu lub dzierżawy;

- 6) dokonywanie rozliczeń związanych z dodatkami mieszkaniowymi przekazywanymi przez Gminę;
- 7) wysłanie najemcom wszystkich lokali, informacji o stanie ich konta na dzień **30 listopada 2020 roku** wraz z informacją o naliczonych odsetkach oraz przekazanie zestawienia wysłanych zawiadomień w terminie do **15 grudnia 2020 roku**;
- 8) Zarządca jest zobowiązany przekazywać Gminie miesięczne rozliczenie przychodów i umorzeń, odrębnie dla każdej nieruchomości wraz z dokumentacją w zakresie podatku od towarów i usług w następujących terminach:
 - za miesiące od stycznia do listopada 2020 r. do 8-go dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni,
 - za miesiąc grudzień 2020 r. do dnia 15 stycznia 2021 roku;
- 9) przez miesięczne rozliczenie przychodów odrębnie dla każdej nieruchomości wraz z dokumentacją w zakresie podatku od towarów i usług rozumie się:
 - a) Rejestr sprzedaży określony w załączniku nr 5 do umowy, zgodnie z Instrukcją sporządzania rejestru sprzedaży (załącznik nr 5A do umowy),
 - b) Zbiorczy rejestr sprzedaży określony w załączniku nr 6 do umowy, zgodnie z Instrukcją sporządzania Zbiorczego rejestru sprzedaży (załącznik nr 6A do umowy),
 - c) Miesięczne rozliczenie wpływów określone w załączniku Nr 7 do umowy, zgodnie z Instrukcją sporządzania rozliczenia miesięcznego (załącznik nr 7A do umowy).
 - d) Przekazanie faktur i rejestru sprzedaży za pomocą środków komunikacji, elektronicznej na adresy:.....w formacie XML o strukturze odpowiadającej strukturze logicznej - Jednolitego Pliku Kontrolnego zgodnie z wytycznymi zamieszczonymi na stronie Ministra Finansów <http://www.mf.gov.pl/kontrola-skarbowa/dzialalnosc/jednolity-plik-kontroln> w terminach **do 8 dnia**, a za miesiąc **grudzień do 15 dnia** miesiąca następującego po każdym kolejnym miesiącu, wskazując miesiąc, którego ta informacja dotyczy.

§ 12

1. Gmina oświadcza, że prowadzi odrębny rachunek bankowy w Banku Spółdzielczym we Wschowie nr **60 8669 0001 2011 0008 7258 0017** do realizacji wszelkich należności Gminy wynikających z niniejszej umowy.
2. Gmina udostępni Zarządcy dostęp do rachunku bankowego w zakresie niezbędnym do realizacji niniejszej umowy.

§ 13

1. Zarządca zobowiązuje się do sporządzania i dostarczania Gminie miesięcznych pisemnych planów remontów w powierzonym do administrowania mieniu wraz z niezbędną dokumentacją w terminie do 15-go dnia miesiąca poprzedzającego planowane inwestycje celem zapoznania i akceptacji. Plan remontów powinien uwzględniać wykonanie przez Zarządcę prac projektowych oraz sporządzenia niezbędnej dokumentacji do przeprowadzenia tych prac.
2. Przystąpienie do prac remontowo-budowlanych na podstawie planu remontów jest uzależnione od przedłożenia Gminie oraz zaakceptowania przez uprawnionego pracownika Gminy:
 - a) przedmiotowego planu remontów,
 - b) kosztorysu ofertowego na planowane do wykonania roboty,
 - c) projektu umowy w przypadku zlecenia przez Zarządcę wykonania tych robót podwykonawcom.
3. Zarządca może przystąpić do wykonania napraw/wymian niezbędnych lub zgłoszonych przez Najemcę bez wcześniejszej akceptacji Gminy pod warunkiem, że zakres prac będzie zgodny z zapisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019r. poz. 1182,1309 z późn. zm.) oraz kwota pojedynczej naprawy/wymiany nie przekroczy 500 zł netto.

4. Przystąpienie do prac awaryjnych i koniecznych zagrażających życiu lub mieniu nie wymagających wcześniejszej akceptacji Gminy. Do robót awaryjnych i koniecznych zalicza się między innymi:
 - a) udrożnienie instalacji kanalizacyjnej
 - b) udrożnienie instalacji wodnej
 - c) lokalizacja i usunięcie przecieku wody
 - d) lokalizacja i usunięcie przecieku gazu
 - e) miejscowe naprawy dachu na powierzchni nie większej niż 1 m²,
 - f) zabezpieczenie i uprzątnięcie mienia z tytułu wystąpienia zdarzeń losowych (pożar, katastrofa budowlana itp.)
 - g) zabezpieczenie terenu i usunięcie odpadających elementów budowli, gałęzi itp.
5. Zarządca zobowiązuje się do utrzymania całodobowego pogotowia technicznego w tym również w dni wolne od pracy oraz w okresie świąt oraz informowanie najemców o miejscu i numerze telefonu takiego pogotowia. Natychmiastowa likwidacja awarii zagrażających zdrowiu i życiu najemców i osób trzecich.
6. Roboty remontowo-budowlane wykonywane na podstawie zaakceptowanego przez Gminę planu remontów wraz z dokumentacją określoną w ust.2 będą rozliczane na podstawie KNR lub kalkulacji własnej.
7. Dla robót remontowo-budowlanych wykonywanych na podstawie planu remontów ustala się następujące składniki kalkulacyjne oparte o KNR lub kalkulację własną wynikającą z rzeczywistego czasu pracy: Rg, Ko, Kz, Z = nie wyższa niż średnie krajowe stawki budowlane za poprzedni kwartał ogłaszane przez SOFTBUD,
8. Roboty awaryjne i konieczne, o których mowa w ust. 3 i 4 oraz prace opisane w § 9 ust.1 pkt.5 rozliczane będą w oparciu o kalkulację własną wynikającą z rzeczywistego czasu pracy przy usuwaniu awarii przy następujących składnikach kalkulacyjnych: Rg, Ko, Kz, Z = nie wyższa niż średnie krajowe stawki budowlane za poprzedni kwartał ogłaszane przez SOFTBUD,
9. Za utrzymanie całodobowego pogotowia technicznego Zarządca otrzymuje wynagrodzenie ryczałtowo-ilościowe do wysokości stanowiącej iloczyn zarządzanych i administrowanych powierzchni użytkowych lokali mieszkalnych i użytkowych oraz stawki miesięcznej netto wynoszącej zł/m² plus należny podatek VAT.
10. Na dzień podpisania umowy wynagrodzenie za całodobowe pogotowie techniczne wynosić będzie miesięcznie: **28 058,93 m² x zł = zł** netto plus należny podatek VAT.
11. Wynagrodzenie o którym mowa w ust.9 ulegać będzie zmianie przy każdorazowej sprzedaży lokalu mieszkalnego lub użytkowego będącego własnością Gminy lub nabyciu lokali w zasoby Gminy.
12. Wynagrodzenie za utrzymanie całodobowego pogotowia technicznego określone w ust. 9 jest niezależne od wynagrodzenia za wykonanie robót remontowo-budowlanych.
13. Po zakończeniu robót remontowo-budowlanych Zarządca zobowiązuje się dostarczyć Gminie w terminie 14 dni od zakończenia robót odpisy potwierdzone za zgodność z oryginałem przez uprawnionego pracownika Zarządcy następujących dokumentów:
 - a) protokół konieczności, w przypadku wykonywania prac koniecznych i dodatkowych, awaryjnych,
 - b) kosztorys powykonawczy, wykonany w oparciu o zasady określone w ust. 6 lub 7.
 - c) protokół odbioru robót podpisany przez uprawnionego pracownika Zarządcy w przypadku wykonania robót w częściach wspólnych nieruchomości oraz zlecenia podpisanego przez najemcę lokalu, w przypadku wykonywania robót w lokalu najemcy,
 - d) umowy na wykonanie prac remontowo-budowlanych, w przypadku zlecenia wykonania tych robót przez Zarządcę podwykonawcom,
 - e) pozwolenie na budowę i dziennik budowy, w przypadku robót, dla których wymagane jest posiadanie w/w dokumentów.
14. Dokumenty określone w ust. 12 będą podlegały sprawdzeniu przez uprawnionego pracownika Gminy w zakresie:
 - sprawdzenia kompletności dostarczonych dokumentów,
 - sprawdzenia kosztorysu powykonawczego pod względem zastosowanych składników

- cenotwórczych,
 - sprawdzenia prawidłowości opisaną fakturę VAT przez uprawnionego pracownika Zarządcy.
15. Sprawdzenie przez pracownika Gminy, o którym mowa w ust. 13, ma charakter sprawdzenia merytorycznego przedłożonej przez Zarządcę dokumentacji i powinno nastąpić w terminie do 5 dni **roboczych** od dnia przedłożenia przez Zarządcę pełnej dokumentacji. Zarządca ponosi pełną odpowiedzialność za rzetelność, zgodność z rzeczywistością i prawidłowość danych zawartych w dokumentacji, o której mowa w ust. 12 niniejszego paragrafu.
 16. Rozliczenie za wykonanie robót remontowo-budowlanych będzie następowało po zaakceptowaniu dokumentacji określonej w ust. 12 przez Gminę.
 17. Faktury VAT muszą być opisane przez uprawnionego pracownika Zarządcy, która to czynność polega na potwierdzeniu wykonania prac remontowo-budowlanych.
 18. Zarządca wystawi fakturę za wykonanie prac po zaakceptowaniu dokumentacji, o której mowa w ust.12, a Gmina zapłaci należność wynikającą z tej dokumentacji w terminie 30 dni od dnia otrzymania faktury, przelewem na konto bankowe Zarządcy.
 19. ZARZĄDCA zobowiązuje się do realizacji robót remontowo-budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, normami i zasadami wiedzy technicznej oraz należytą starannością, bezpieczeństwem, dobrą jakością i właściwą organizacją w ich wykonaniu.
 20. W przypadku zlecenia wykonania robót podwykonawcy, Zarządca zobowiązany jest powiadomić o tym fakcie Gminę. Zlecenie wykonania prac podwykonawcy może odbywać się wyłącznie na zasadach określonych w § 4 niniejszej umowy.

§ 14.

1. Za sprawowanie zarządu i administrowanie gminnym zasobem nieruchomości wyszczególnionym w zał. nr 1, 2, 3 i 4 do umowy oraz utrzymanie całodobowego pogotowia technicznego Zarządcy przysługuje wynagrodzenie zgodnie z ofertą złożoną w dniu r. w łącznej kwociezł netto plus należny podatek VAT, bruttozł (słownie złotych:.....) przy następującej wysokości stawek za 1m² powierzchni użytkowej:

A/ ZADANIE 1

- lokale mieszkalne - zł/ 1 m² netto/brutto.
- lokale użytkowe - zł/ 1m² netto,
- zł/ 1m² brutto.
- garaże - zł/ 1m² netto,
- zł/ 1m² brutto.
- pomieszczenia
gospodarcze -zł/1m² netto,
- zł/1m² brutto.

B/ ZADANIE 2

- lokale mieszkalne - zł/ 1m² netto/brutto,
- lokale użytkowe - zł/ 1m² netto,
- zł/ 1m² brutto.

C/ Całodobowe pogotowie techniczne

- zł/ 1m² netto
- zł/ 1 m² brutto.

2. Wynagrodzenie ustalone w ust. 1 ulega zmianie w przypadku dokonania sprzedaży przez Gminę lokalu będącego jej własnością lub też w przypadku nabycia kolejnych lokali w zasoby Gminy.
3. Jeżeli przeniesienie prawa własności nastąpi w dniach od 1-go do 15-tego danego miesiąca, lokal ten wchodzi do wspólnoty mieszkaniowej/w zasoby Gminy z dniem 1-go tego miesiąca, natomiast w przypadku dokonania przeniesienia prawa własności lokalu po 15-tym dniu danego miesiąca, lokal ten wchodzi do wspólnoty mieszkaniowej/ w zasoby Gminy z dniem 1-go następnego miesiąca.
4. Zarządca nie może czerpać innych korzyści z zarządzania i administrowania lokalami, oprócz wynagrodzenia określonego w umowie.

§ 15.

1. Wynagrodzenie Zarządcy, o którym w § 14 płacone będzie przez Gminę na podstawie faktur miesięcznych, po wykonaniu usług objętych przedmiotem zamówienia.
2. Strony ustalają co miesięczny okres rozliczania usług objętych umową w wysokości wynikającej z przeliczenia stawki za zarządzanie i administrowanie 1-go m² powierzchni lokali wyszczególnionych w załączniku nr 1, 2, 3 i 4 do umowy, z zastrzeżeniem § 14 ust.2 i 3 niniejszej umowy.
3. Wypłata wynagrodzenia, o którym w § 14 następować będzie, na podstawie faktur VAT wystawianych przez Zarządcę do dnia 10 każdego miesiąca za miesiąc poprzedni. Należność wynikająca z faktury płacona będzie w terminie **30 dni** licząc od dnia otrzymania faktury przez Gminę, przelewem na rachunek bankowy Zarządcy.
4. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust.1 zostanie przekazane na rachunek bankowy Wykonawcy w Banku nr
5. Ewentualna zmiana rachunku bankowego, o którym mowa w ust.4 wymaga pisemnego powiadomienia Zamawiającego i nie wymaga aneksu do umowy.
6. Faktury za wykonanie prac, o których mowa w § 13 ust. 6,7,8 i 11 Gmina zapłaci w terminie **30 dni** od dnia doręczenia faktury Gminie.
7. Faktury winny być wystawione w następujący sposób:

Nabywca:

GMINA WSCHOWA

ul. Rynek 1

67-400 Wschowa

NIP 925-19-31-551

Odbiorca/Płatnik:

Urząd Miasta i Gminy we Wschowie

ul. Rynek 1

67-400 Wschowa

8. Na podstawie przekazanych przez Zarządcę faktur i rachunków za usługi lub dostawy Gmina będzie przekazywać na rachunki bankowe ich wystawców należności za:
 - wykonane remonty po uprzednim uzgodnieniu zakresu i wartości prac,
 - usuwanie awarii,
 - przeglądy instalacji gazowych oraz przeglądy kominiarskie.
9. Zarządca zapewni przekazywanie faktur, o których mowa w ust.8 w sposób zapewniający ich terminową płatność.

10. Zamawiający oświadcza, że będzie realizować płatności za faktury z zastosowaniem **mechanizmu podzielonej płatności tzw. split payment**.
11. Podzieloną płatność tzw. split payment stosuje się wyłącznie przy płatnościach bezgotówkowych, realizowanych za pośrednictwem polecenia przelewu lub polecenia zapłaty dla czynnych podatników VAT. Mechanizm podzielonej płatności nie będzie wykorzystywany do zapłaty za czynności lub zdarzenia pozostające poza zakresem VAT (np. zapłata odszkodowania), a także za świadczenia zwolnione z VAT, opodatkowane stawką 0% lub objęte odwrotnym obciążeniem.
12. Zarządca oświadcza, że jest czynnym płatnikiem podatku od towarów i usług i posiada numer identyfikacyjny NIP:
13. Wykonawca oświadcza, że rachunek bankowy, o którym mowa w ust.4 i5 figuruje w „**Wykazie podmiotów zarejestrowanych jako podatnicy VAT**”, dostępnym na stronie Ministerstwa Finansów pod adresem internetowym: www.podatki.gov.pl.
14. Wykonawca oświadcza, że rachunek bankowy, o którym mowa w ust.9 jest rachunkiem dla którego zgodnie z Rozdziałem 3a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo Bankowe (Dz. U. 2017.1876 ze zm.) prowadzony jest rachunek VAT.

§ 16.

Ochrona danych osobowych

1. Zarządca zobowiązany jest do zapewnienia realizacji zapisów 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) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016)(dalej Rozporządzenie lub RODO), oraz ustawy z dnia 25 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz.U. z 25 maja 2018 r., poz. 1000) w odniesieniu osób, których dane przekazuje Zamawiającemu w związku z realizacją przedmiotu niniejszej umowy.
2. Zapis ust. 1 odnosi się również do podwykonawców realizujących usługi na rzecz Zarządcy w ramach niniejszej umowy.
3. Zamawiający powierza Zarządcy przetwarzanie danych osobowych na warunkach opisanych w niniejszym paragrafie.
4. Dane osobowe mogą być przetwarzane przez Zarządcę wyłącznie w celu wykonania przedmiotu umowy.
5. Zarządca będzie przetwarzał, powierzone na podstawie niniejszej umowy dane następujących kategorii- Wykonawcy administratora w postaci
6. Zarządca zobowiązuje się przetwarzać powierzone mu dane osobowe zgodnie z zapisami niniejszego paragrafu, Rozporządzeniem oraz z innymi przepisami prawa powszechnie obowiązującego, które chronią prawa osób, których dane dotyczą.
7. Zarządca oświadcza, iż stosuje środki bezpieczeństwa spełniające wymogi Rozporządzenia.
8. Zarządca oświadcza, że posiada zasoby infrastrukturalne, doświadczenie, wiedzę oraz wykwalifikowany personel, w zakresie umożliwiającym należyte wykonanie Umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W szczególności Zarządca oświadcza, że znane mu są zasady przetwarzania i zabezpieczenia danych osobowych wynikające z Rozporządzenia.
9. Zarządca zobowiązuje się, przy przetwarzaniu powierzonych danych osobowych, do ich zabezpieczenia poprzez stosowanie odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych zapewniających adekwatny stopień bezpieczeństwa odpowiadający ryzyku związanym z przetwarzaniem danych osobowych, o których mowa w art. 32 Rozporządzenia.
10. Zarządca zobowiązuje się dołożyć należytej staranności przy przetwarzaniu powierzonych danych osobowych.
11. Zarządca zobowiązuje się do nadania upoważnień do przetwarzania danych osobowych wyłącznie osobom, które będą przetwarzały powierzone dane w celu realizacji niniejszej umowy.

12. Zarządca zobowiązuje się zapewnić zachowanie w tajemnicy, (o której mowa w art. 28 ust 3 pkt b Rozporządzenia) przetwarzanych danych przez osoby, które upoważnia do przetwarzania danych osobowych w celu realizacji niniejszej umowy, zarówno w trakcie zatrudnienia u Zarządcy jak i po jego ustaniu.
13. Zarządca po zakończeniu świadczenia umowy w całości lub jego części związanych z przetwarzaniem danych zobowiązany jest do trwałego i skutecznego zniszczenia wszelkich danych osobowych związanych z realizacją umowy, w szczególności zobowiązuje się w pierwszej kolejności zwrócić Zamawiającemu wszelkie dane osobowe posiadane w związku z ich przetwarzaniem a następnie usuwa wszelkie ich istniejące kopie posiadanych zbiorów techniczne danych osobowych na nośnikach papierowych oraz posiadanych nośników elektronicznych. chyba że prawo Unii lub prawo państwa członkowskiego nakazują przechowywanie danych osobowych. Wraz z przekazaniem wszelkich danych osobowych należących do Zamawiającego Zarządca przekazuje Zamawiającemu raport potwierdzający trwałe usunięcie danych osobowych ze swojego systemu.
14. Zarządca zobowiązany jest wspierać Zamawiającego w realizacji obowiązku odpowiadania na żądania osób, których dane dotyczą, w zakresie wykonywania ich praw określonych w art. 32-36 Rozporządzenia, w szczególności niezwłocznie na żądanie Zamawiającego, nie później jednak niż w terminie 14 dni od daty zgłoszenia takiego żądania, Zarządca udzieli informacji dotyczących przetwarzania powierzonych mu do przetwarzania danych osobowych, w tym zastosowanych technicznych i organizacyjnych środków zabezpieczenia danych osobowych;
15. Zarządca niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 24 godzin od momentu stwierdzenia naruszenia, zobowiązany jest informować Zamawiającego każdym naruszeniu ochrony danych osobowych, w szczególności jego skali, charakterze, podejmowanych działaniach naprawczych, tożsamości podmiotów danych dotkniętych naruszeniem oraz ryzyku, jakie naruszenie może powodować dla podmiotów danych; do czasu uzyskania instrukcji od Zamawiającego, Zarządca, bez zbędnej zwłoki, podejmuje wszelkie rozsądne działania mające na celu ograniczenie i naprawienie negatywnych skutków naruszenia.
16. Zarządca niezwłocznie, jednak nie później niż w ciągu 2 dni roboczych, poinformuje (o ile nie doprowadzi to do naruszenia przepisów obowiązującego prawa) Zamawiającego o jakimkolwiek postępowaniu, w szczególności administracyjnym lub sądowym, dotyczącym przetwarzania danych osobowych przez Zarządcę, o jakiegokolwiek decyzji administracyjnej lub orzeczeniu dotyczącym przetwarzania danych osobowych, skierowanej do Zarządcy o wszelkich kontrolach i inspekcjach dotyczących przetwarzania danych osobowych przez Zarządcę;
17. Zarządca zobowiązany jest prowadzić, w postaci pisemnej (w tym elektronicznej), rejestr wszystkich kategorii czynności przetwarzania powierzonych danych.
18. Zamawiający zgodnie z art. 28 ust. 3 pkt h) Rozporządzenia ma prawo kontroli, czy środki zastosowane przez Zarządcę przy przetwarzaniu i zabezpieczeniu powierzonych danych osobowych spełniają postanowienia umowy.
19. Zamawiający realizować będzie prawo kontroli w godzinach pracy Zarządcy z minimum 3 dniowym jego uprzedzeniem.
20. Zarządca zobowiązuje się do usunięcia uchybień stwierdzonych podczas kontroli w terminie wskazanym przez Zamawiającego nie dłuższym niż 3 dni .
21. Zarządca udostępnia Zamawiającemu wszelkie informacje niezbędne do wykazania spełnienia obowiązków określonych w art. 28 Rozporządzenia.
22. Zarządca może powierzyć dane osobowe objęte niniejszą umową do dalszego przetwarzania podwykonawcom jedynie w celu wykonania umowy po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody .
23. Przekazanie powierzonych danych do państwa trzeciego może nastąpić jedynie na pisemne polecenie Zamawiającego chyba, że obowiązek taki nakłada na Zarządcę prawo Unii lub prawo państwa członkowskiego, któremu podlega Zarządca. W takim przypadku przed rozpoczęciem przetwarzania Zarządca informuje Zamawiającego o tym obowiązku prawnym, o ile prawo to nie zabrania udzielania takiej informacji z uwagi na ważny interes publiczny.

24. Zarządca ponosi pełną odpowiedzialność wobec Zamawiającego za niewywiązanie się ze spoczywających na podwykonawcy obowiązków ochrony danych.
25. Zarządca jest odpowiedzialny za udostępnienie lub wykorzystanie danych osobowych niezgodnie z treścią umowy, a w szczególności za udostępnienie powierzonych do przetwarzania danych osobowych osobom nieupoważnionym.
26. Zarządca zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania Zamawiającego o jakimkolwiek postępowaniu, w szczególności administracyjnym lub sądowym, dotyczącym przetwarzania przez Zarządcę danych osobowych określonych w umowie, o jakiegokolwiek decyzji administracyjnej lub orzeczeniu dotyczącym przetwarzania tych danych, skierowanych do Zarządcy, a także o wszelkich planowanych, o ile są wiadome, lub realizowanych kontrolach i inspekcjach dotyczących przetwarzania u Zarządcy tych danych osobowych, w szczególności prowadzonych przez inspektorów upoważnionych przez Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych. Niniejszy ustęp dotyczy wyłącznie danych osobowych powierzonych przez Zamawiającego.

§ 17.

1. W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, lub dalsze wykonywanie umowy może zagrozić istotnemu interesowi bezpieczeństwa państwa lub bezpieczeństwu publicznemu, zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o tych okolicznościach. W takim wypadku Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy.
2. Gminie przysługuje prawo do natychmiastowego odstąpienia od niniejszej umowy przed upływem terminu określonego w § 2 ust.1 umowy gdy:
 - a) Zarządca nie rozpoczął realizacji usług objętych zakresem niniejszej umowy bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania Gminy złożonego na piśmie;
 - b) Zarządca realizuje usługi przewidziane niniejszą umową w sposób niezgodny z niniejszą umową i wskazaniami Gminy pomimo pisemnego upomnienia go przez Gminę z określeniem terminu do zaniechania naruszeń;
 - c) Zarządca nie przedłożył Gminie aktualnej polisy ubezpieczeniowej, o której mowa w § 3 ust.1 i 2;
 - d) wobec Zarządcy ogłoszono upadłość;
 - e) Zarządca w chwili zawarcia umowy podlegał wykluczeniu z postępowania;
 - f) Zarządca naruszy obowiązki, o których mowa w §16 niniejszej umowy.
3. W przypadku rozwiązania umowy, w tym także w przypadkach opisanych w ust.2, Zarządca zobowiązany jest w terminie 1 miesiąca od zakończenia obowiązywania umowy, do zwrotu znajdującej się w jego posiadaniu dokumentacji dot. zarządzanych i administrowanych lokali oraz książek obiektów budowlanych wraz z protokołami pod rygorem skutków z § 18 ust. 2 lit.c) niniejszej umowy.
4. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy powinno zostać złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 18.

1. Zarządca ponosi całkowitą odpowiedzialność za szkody powstałe z tytułu nie wykonania lub nienależytego wykonania usług.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo do naliczania Zarządcy następujących kar umownych:
 - a) za rozwiązanie umowy przez Gminę bez zachowania okresu wypowiedzenia z przyczyn wskazanych w § 17 ust.2 niniejszej umowy w wysokości 20% wynagrodzenia brutto określonego w § 14 ust.1 niniejszej umowy;

- b) za każdy dzień opóźnienia w przekazaniu rozliczenia miesięcznego, a także rozliczenia końcowego z Gminą, o którym mowa w § 11 ust.1 pkt 8 niniejszej umowy - w wysokości 1% wynagrodzenia brutto wynikającego z wartości faktur za zarządzanie i administrowanie mieniem za miesiąc, którego dotyczy opóźnienie.
 - c) za opóźnienie w wykonaniu obowiązku wynikającego z §17 ust. 3 niniejszej umowy – w wysokości 0,5 % wynagrodzenia brutto określonego w §14 ust 1 niniejszej umowy, za każdy dzień opóźnienia.
3. Zarządca zobowiązany jest również do naprawienia w pełnej wysokości szkody i zapłaty zobowiązania finansowego z tytułu nierzetelnego prowadzenia dokumentacji na potrzeby ustawy o podatku od towarów i usług w przypadku gdy naczelnik właściwego urzędu skarbowego nałoży na Gminę zobowiązania finansowe z tego tytułu oraz w przypadku konieczności zapłaty przez Gminę odsetek z tytułu zaległości podatkowych powstałych z tytułu nierzetelnego prowadzenia tej dokumentacji.
 4. W przypadku naruszenia przez Zarządcę obowiązków, o których mowa w §16 z przyczyn leżących po stronie Zarządcy, w następstwie, czego Zamawiający, jako administrator danych osobowych zostanie zobowiązany do wypłaty odszkodowania lub zostanie ukarany karą grzywny, Zarządca zobowiązuje się pokryć Zamawiającemu poniesione z tego tytułu straty i koszty.
 5. Jeżeli kara umowna nie pokrywa poniesionej szkody, strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
 6. W przypadku wystąpienia jednocześnie kilku podstaw przewidzianych w Umowie, które uprawniają Zamawiającego do naliczenia kary umownej, Zamawiającemu przysługuje prawo do łącznego naliczania kar umownych.
 7. **Zamawiający jest uprawniony do potrącenia należnych mu kar umownych z wynagrodzenia przysługującego wykonawcy, na co wykonawca wyraża zgodę.**
 8. Wykonawca nie może bez zgody Zamawiającego zbywać na rzecz osób trzecich wierzytelności powstałych w wyniku realizacji niniejszej umowy.

§ 19.

1. W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, lub dalsze wykonywanie umowy może zagrażać istotnemu interesowi bezpieczeństwa państwa lub bezpieczeństwu publicznemu, zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o tych okolicznościach. W takim wypadku Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy.
2. Zamawiający ustala, iż zmiana postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, może mieć miejsce w następujących przypadkach:
 - a) w przypadku wystąpienia okoliczności siły wyższej np. wystąpienia zdarzenia losowego wywołanego przez czynniki zewnętrzne, którego nie można było przewidzieć, w szczególności zagrażającego bezpośrednio życiu lub zdrowiu ludzi lub grożącego powstaniem szkody w znaczących rozmiarach;
 - b) w przypadku wystąpienia w trakcie realizacji zamówienia usług, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy;
 - c) w przypadku urzędowej zmian stawki podatku od towarów i usług (VAT),
 - d) uzasadnionych zmian w zakresie sposobu wykonania przedmiotu zamówienia proponowanego przez Gminę lub Zarządcę jeżeli te zmiany są korzystne dla Gminy i obiektywnie uzasadnione;

- e) w przypadku utraty zdolności prawnej lub zdolności do czynności prawnych przez Wykonawcę realizującego zamówienie w ramach umowy konsorcjum;
 - f) przekształcenia którejkolwiek ze stron umowy;
 - g) zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa mających wpływ na realizację przedmiotu zamówienia;
 - h) wprowadzenia podwykonawcy w sytuacji, jeżeli Zarządca samodzielnie spełniał warunki udziału w postępowaniu i w odniesieniu do tej części nie została wyłączona dopuszczalność podwykonawstwa;
 - i) zmiany lub rezygnacji z podwykonawcy;
Jeśli zmiana lub rezygnacja z podwykonawcy dotyczy podmiotu, na którego zasoby Wykonawca powoływał się, w chwili wykazania spełnienia warunków udziału w postępowaniu.
Wykonawca jest obowiązany wykazać zamawiającemu, iż proponowany podwykonawca lub Wykonawca samodzielnie spełnia je w stopniu nie mniejszym niż wymagany w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia.
3. W przypadkach, o których mowa w ust. 2 Zamawiający może:
- a) dokonać w umowie zmiany nazwy stron;
 - b) dokonać zmiany Wykonawcy realizującego zamówienie w ramach umowy konsorcjum;
 - c) dostosować umowę do zmian powszechnie obowiązujących przepisów prawa;
 - d) wprowadzić usługi zamienne;
 - e) wprowadzić usługi dodatkowe;
 - f) dokonać rozliczenia częściowego za wykonany zakres usług na podstawie zatwierdzonych przez Gminę dokumentów potwierdzających wykonanie usługi;
 - g) zmienić kwotę podatku VAT i ceny jednostkowe brutto/kwotę brutto wynagrodzenia;
 - h) dokonać w umowie zmiany dot. podwykonawcy (wprowadzenie podwykonawcy, zmiana lub rezygnacja z podwykonawcy).
4. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści umowy, o których mowa powyżej, wymagają aneksu sporządzonego z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 20.

Merytorycznej weryfikacji danych przedstawianych w wykonaniu umowy przez Zarządcę - ze strony Gminy dokonywać będą właściwi rzeczowo pracownicy Biura Gospodarki Komunalnej i Środowiska oraz Biura Budżetu i Finansów Urzędu Miasta Gminy we Wschowie

§ 21.

Klauzula salwatoryjna

1. Strony oświadczają iż w przypadku, gdy którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy, z mocy prawa lub ostatecznego albo prawomocnego orzeczenia jakiegokolwiek organu administracyjnego lub sądu, zostaną uznane za nieważne lub nieskuteczne, pozostałe postanowienia niniejszej umowy zachowują pełną moc i skuteczność, chyba że z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych, Umowa nie zostałaby zawarta.
2. W sytuacji, o której mowa w ust. 1 Strony zobowiązane będą zawrzeć aneks do Umowy, w którym sformułują postanowienia zastępcze, których cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu postanowień nieważnych lub bezskutecznych.

§ 22.

W trakcie trwania umowy Zarządca zobowiązuje się do pisemnego powiadamiania Zamawiającego o:

- 1) zmianie siedziby lub nazwy firmy,
- 2) zmianie osób reprezentujących,
- 3) ogłoszeniu upadłości,
- 4) ogłoszeniu likwidacji,
- 5) zawieszeniu działalności,
- 6) wszczęciu postępowania układowego, w którym uczestniczy Wykonawca.

§ 23.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego, ustawy Prawo zamówień publicznych oraz powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

§ 24.

Spory między stronami mogące wyniknąć z realizacji umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Gminy.

§ 25.

Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszej umowy wymagają aneksu sporządzonego z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 26.

1. Integralną część umowy stanowią:

- | | |
|--|--|
| a) Załączniki nr 1 do umowy | Wykaz budynków gminnych -100% własność gminy |
| b) Załączniki nr 2 do umowy | Wykaz wspólnot mieszkaniowych; |
| c) Załącznik nr 3 do umowy | Wykaz garaży gminnych; |
| d) Załącznik nr 4 do umowy | Wykaz pomieszczeń gospodarczych; |
| e) Załącznik nr 5 i 5A do umowy | Rejestr sprzedaży wraz z instrukcją - wzór; |
| f) Załącznik nr 6 i 6A do umowy | Zbiorczy rejestr sprzedaży wraz z instrukcją -wzór |
| g) Załącznik nr 7 i 7 A do umowy | Wzór miesięcznego rozliczenia wraz z instrukcją; |
| h) Załącznik nr 8 do umowy | Zasady utrzymywania całodobowego pogotowia technicznego; |
| i) Zaproszenie do złożenia oferty z dnia | r.; |
| j) Oferta Wykonawcy z dnia | r. |

§ 27.

Umowę sporządzono w trzech (3) jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Gminy i jeden egzemplarz dla Zarządcy.

W imieniu GMINY:

W imieniu ZARZĄDCY: