W dniu **…… grudnia 2022 r.** pomiędzy Gminą Miejską Jarosław, ul. Rynek 1, 37-500 Jarosław, zwaną dalej **„Zamawiającym”,** reprezentowaną przez:

Pana Wiesława Pirożka - Zastępcę Burmistrza Miasta Jarosławia

przy kontrasygnacie Pani Anny Gołąb - Skarbnika Miasta Jarosławia

a

Jarosławskim Przedsiębiorstwem Komunalnym Sp. z o.o., ul.Przemyska 15, 37-500 Jarosław,

które reprezentuje Pan Łukasz Pieniążek – uprawniony do reprezentowania Spółki zgodnie z aktualnym KRS (prokura samoistna)

zwanym dalej **„Wykonawcą”** zawarta została umowa o następującej treści:

**§ 1**

1. Podstawą zawarcia niniejszej umowy na zadanie pn.: „Zarządzanie i administrowanie zasobem komunalnym Gminy Miejskiej Jarosław oraz nieruchomościami mieszkalnymi nienależącymi do gminnego zasobu nieruchomości w roku 2023 r.” jest art. 214 ust. 1 pkt. 11 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych.
2. Zakres przedmiotu zamówienia obejmuje czynności mające na celu zagwarantowanie efektywnego i profesjonalnego zarządzania zasobem komunalnym Gminy Miejskiej Jarosław (lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Zamawiającego oraz lokale użytkowe) oraz nieruchomościami mieszkalnymi nienależącymi do gminnego zasobu nieruchomości, zgodnie z ich przeznaczeniem; wykonywanie czynności zmierzających do utrzymania zasobu komunalnego w stanie niepogorszonym, na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia.
3. Przedmiot umowy określony został w załącznikach nr 1,2 i 3 do niniejszej umowy:
4. Załącznik nr 1 do Umowy zawiera wykaz lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się budynkach stanowiących w całości własność Gminy Miejskiej Jarosław lub w budynkach nienależących do gminnego zasobu nieruchomości (zarządzanych na zasadzie prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia), o łącznej powierzchni użytkowej 20 810,04 m², w tym lokale mieszkalne 19 607,33 m², lokale użytkowe 1202,71 m²,
5. Załącznik nr 2 do Umowy zawiera wykaz lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w budynkach, w których funkcjonuje wspólnota mieszkaniowa, o łącznej powierzchni użytkowej 24 573, 29 m², w tym lokale mieszkalne 20 548, 81 m², lokale użytkowe 4024,48 m²,
6. Załącznik nr 3 do Umowy zawiera Katalog zadań Wykonawcy.
7. Załączniki Nr 1, Nr 2, Nr 3 są integralną częścią niniejszej umowy.
8. Załącznik Nr 1 w dniu podpisania umowy zawierać będzie co najmniej:
9. adres nieruchomości,
10. powierzchnię nieruchomości,
11. powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych,
12. powierzchnię użytkową lokali użytkowych,
13. ilość lokali mieszkalnych,
14. ilość lokali użytkowych.
15. Załącznik Nr 2 w dniu podpisania umowy zawierać będzie co najmniej:
16. adres nieruchomości,
17. powierzchnię nieruchomości,
18. powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy we wspólnotach mieszkaniowych,
19. powierzchnię użytkową lokali użytkowych stanowiących własność Gminy we wspólnotach mieszkaniowych,
20. ilość lokali mieszkalnych,
21. ilość lokali użytkowych,
22. udział Gminy w nieruchomości.
23. Strony ustalają, że Zamawiający w czasie realizacji zadania może przekazać w zarządzanie inne budynki lub lokale nie wymienione w załącznikach nr 1 i 2. Każda zmiana ilościowa przedmiotu umowy wymaga aneksowania niniejszej umowy, w tym zmiany ww. załączników do niniejszej umowy dokonanej w formie pisemnej.
24. Termin wykonywania przedmiotu umowy ustala się od dnia 1 stycznia 2023 r. do dnia 31 grudnia 2023 r.

**§ 2**

1. Czynności zarządzania objęte przedmiotem umowy, których szczegółowy wykaz zawiera załącznik Nr 3, Wykonawca zobowiązuje się wykonywać ze szczególną starannością oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Zamawiający zobowiązuje się do udzielenia Wykonawcy stosownych pełnomocnictw niezbędnych do wykonania Umowy.
3. Wykonawca nie może oddawać w dalsze zarządzanie przedmiotu umowy.
4. Wykonawca zobowiązany jest do wykonywania czynności będących przedmiotem umowy z należytą starannością, do czuwania nad prawidłową realizacją umów zawartych na potrzeby sprawowanego zarządu, a także do ochrony interesów Zamawiającego w toku realizacji niniejszej umowy.
5. W odniesieniu do nieruchomości obejmujących lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych zadania określone w niniejszej Umowie nie obejmują obowiązków dotyczących zarządzania częściami wspólnymi nieruchomości wspólnot mieszkaniowych.

**§ 3**

1. W przypadku wystąpienia awarii lub innych zdarzeń stwarzających zagrożenia życia lub powierzonego mienia, Wykonawca podejmie niezwłocznie niezbędne czynności mające na celu zabezpieczenie przed zagrożeniem.
2. Wykonawca niezwłocznie powiadomi Zamawiającego o zaistniałej awarii lub zagrożeniu i w ciągu 3 dni roboczych przedstawi propozycje usunięcia awarii lub zagrożenia do akceptacji Zamawiającemu.
3. Wykonawca zobowiązany jest dla celów realizacji niniejszej umowy posiadać co najmniej jedną linię telefoniczną w godzinach pracy, faks czynny całą dobę, łącze internetowe oraz co najmniej jeden numer telefonu czynny całą dobę w sytuacji alarmowej.

**§ 4**

Czynsz i opłaty niezależne od Zamawiającego stanowią dochód Zamawiającego.

**§ 5**

1. Strony ustalają, że Wykonawca w ramach wykonywania czynności zarządzania będzie naliczał i pobierał:
2. należności z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela lokalu wraz z należnymi odsetkami w przypadku nieterminowych wpłat – od najemców lokali mieszkalnych i użytkowych, zgodnie z zawartymi umowami najmu,
3. odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu i należności z tytułu opłat niezależnych od właściciela lokalu wraz z należnymi odsetkami w przypadku nieterminowych wpłat – od osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego.
4. Strony ustalają, że wpłaty najemców oraz osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego będą zarachowywane zgodnie z zapisami art. 451 kodeksu cywilnego.
5. Wykonawca zobowiązany jest do założenia wyodrębnionego rachunku bankowego, na który będą wpływały czynsze, należności z tytułu opłat niezależnych od właściciela lokalu wraz z należnymi odsetkami w przypadku nieterminowych wpłat oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

**§ 6**

1. Środki uzyskane w danym miesiącu z tytułu określonego w § 5 Wykonawca zobowiązany jest **odwrotnie** przekazywać na konto Zamawiającego: Nr 10 1240 1792 1111 0010 8805 4491 :
2. na 10 dzień miesiąca – w terminie do 15 dnia danego miesiąca,
3. na 20 dzień miesiąca – w terminie do 25 dnia danego miesiąca,
4. w ostatnim dniu roboczym danego miesiąca,
5. wg stanu na ostatni dzień miesiąca – z uwzględnieniem pkt. 3 - w terminie do 5 dnia miesiąca następnego.
6. Z uzyskanych środków z tytułu czynszu i opłat niezależnych Wykonawca nie może dokonywać potrąceń z wyjątkiem ewentualnego zwrotu nadpłat i środków mylnie skierowanych.
7. Wykonawca zobowiązany jest do przekazywania Zamawiającemu w terminie do dnia 5-tego każdego miesiąca informacji wg wzorów stanowiących Załączniki Nr 4 i Nr 5 do umowy.
8. Zamawiający upoważnia Wykonawcę do dochodzenia w trybie postępowania przedsądowego wszelkich należności z tytułu czynszów i opłat.
9. Wykonawca jest zobowiązany do przekazywania w formie elektronicznej i papierowej niezbędnych danych do sporządzenia deklaracji VAT 7 oraz Jednolitego Pliku Kontrolnego w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca za miesiąc poprzedni.
10. Wykonawca jest zobowiązany do przekazywania na koniec każdego miesiąca danych dotyczących wpłat od najemców lokali mieszkalnych i użytkowych z tytułu czynszu i opłat niezależnych od właściciela (wraz z należnymi odsetkami w przypadku nieterminowych wpłat) w postaci plików elektronicznych XML zawierających:
11. rejestr sprzedaży,
12. przypis miesięczny wraz z wpłatami i saldem na koniec miesiąca dla każdego kontrahenta.

**§ 7**

1. W terminie do końca III kwartału Wykonawca przedstawi w formie sprawozdania przewidywany na rok następny rachunek wpływów i kosztów związanych z realizacją przedmiotu Umowy.
2. Sprawozdanie, o którym mowa w ust. 2 oparte winno być o analizę czynszów dotychczasowych, wariantowe wyliczenie czynszów proponowanych oraz ich wpływ na wielkość środków, do zabezpieczenia przez Zamawiającego, niezbędnych do utrzymania lokali objętych niniejsza Umową.
3. Wykonawca zobowiązany jest do:
4. składania miesięcznych sprawozdań w terminie do 15 dnia miesiąca, obejmujące zestawienie najemców, użytkowników posiadających zaległości z rozbiciem na:
5. najemców/użytkowników lokali mieszkalnych
6. najemców/użytkowników lokali użytkowych
7. składania kwartalnych sprawozdań, w terminie do 15 dnia każdego miesiąca po upływie kwartału, którego sprawozdanie ma dotyczyć w zakresie rzeczowym i finansowym dotyczącym prac konserwacyjnych.

**§ 8**

1. Zamawiający stosownie do art. 95 ustawy Prawo zamówień publicznych wymaga zatrudnienia przez Wykonawcę lub Podwykonawcę na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności w zakresie realizacji zamówienia, których wykonanie polega na wykonywaniu prac w sposób określony w art.22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeksu pracy.
2. Zamawiający wymaga, aby wszystkie osoby realizujące przedmiot zamówienia, które wykonywać będą czynności faktycznie związane z przedmiotem zamówienia zostały zatrudnione na podstawie umowy o pracę w wymiarze czasu pracy pełny etat. Wykonawca lub Podwykonawca zatrudni osoby, o których mowa wyżej na okres realizacji zamówienia. W przypadku rozwiązania stosunku pracy przed zakończeniem realizacji Umowy Wykonawca/Podwykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego zatrudnienia na to miejsce innej osoby pod warunkiem że spełnione zostaną wszystkie wymagania co do sposobu zatrudnienia na okres realizacji zamówienia określone przez Wykonawcę w ofercie. W uzasadnionych przypadkach, z przyczyn niezależnych od Wykonawcy, możliwe jest zastąpienie osoby lub osób wykonujących czynności w zakresie realizacji Umowy innymi osobami pod warunkiem, że spełnione zostaną wszystkie wymagania co do sposobu zatrudnienia na okres realizacji zamówienia określone przez Wykonawcę w ofercie. Wykaz osób, o których mowa powyżej stanowi załącznik Nr 7 do niniejszej umowy.
3. Jako czynności niezbędne do realizacji zamówienia, których dotyczą wymagania zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez Wykonawcę lub Podwykonawcę osób wykonujących czynności w trakcie realizacji zamówienia Zamawiający wskazuje czynności wymienione w zał. Nr 3 do niniejszej umowy - Katalog zadań Wykonawcy.
4. Wykonawca w terminie 10 dni licząc od dnia podpisania umowy będzie zobowiązany do przedstawienia Zamawiającemu dokumentów potwierdzających sposób zatrudnienia osób o których mowa w ust. 2, potwierdzających iż zatrudnieni są oni na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks Pracy.
5. Wykonawca na każde pisemne żądanie Zamawiającego w terminie 5 dni roboczych przedkładał będzie Zamawiającemu raport stanu i sposobu zatrudnienia ww. osób.
6. W przypadku nie przedstawienia w terminie, o którym mowa w ust. 5 raportu stanu i sposobu zatrudnienia Wykonawca każdorazowo zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 2000 zł (słownie: dwa tysiące złotych 00/100).
7. W przypadku niezatrudnienia przy realizacji zamówienia liczby osób wymaganej przez Zamawiającego, Wykonawca będzie zobowiązany do zapłacenia kary umownej Zamawiającemu, w wysokości 0,02% całkowitego wynagrodzenia, za każdą niezatrudnioną osobę poniżej liczby wymaganej przez Zamawiającego.
8. Wykonawca wyraża zgodę na potrącanie kar umownych o których mowa w ust. 6 i 7 z przysługującego mu wynagrodzenia.

**§ 9**

1. Wykonawca może zrealizować przedmiot umowy przy udziale podwykonawców lub dalszych podwykonawców pod warunkiem, że posiadają oni kwalifikacje do ich wykonania i pod warunkiem zawarcia z nimi stosownej umowy w formie pisemnej.
2. Umowa o podwykonawstwo musi spełniać wymagania określone przez Zamawiającego w Specyfikacji warunków zamówienia wraz z załącznikami ze szczególnym uwzględnieniem postanowień niniejszej umowy. Umowa o podwykonawstwo musi zawierać zapisy określające w szczególności: strony umowy, przedmiot umowy, termin wykonania usługi, regulacje dotyczące rozliczenia za wykonane usługi, odpłatność, tj.: wynagrodzenie za wykonane usługi, warunki płatności (forma płatności, nr konta podwykonawcy, dokumenty na podstawie, których zostanie dokonana płatność), warunki zapłaty za wykonane usługi (termin zapłaty wynagrodzenia), obowiązki wykonawcy i podwykonawcy, kary umowne, odpowiedzialność za wady i gwarancję jakości, warunki zmian umowy, warunki odstąpienia od umowy, regulacje dotyczące zawierania umów z dalszymi podwykonawcami.
3. Umowa o podwykonawstwo nie może zawierać postanowień kształtujących prawa i obowiązki podwykonawcy, w zakresie kar umownych oraz postanowień dotyczących warunków wypłaty wynagrodzenia, w sposób dla niego mniej korzystny niż prawa i obowiązki wykonawcy, ukształtowane postanowieniami umowy zawartej między Zamawiającym a Wykonawcą.
4. Wynagrodzenie (wartość umowy brutto) za wykonanie przez podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę powierzonej mu części zamówienia nie może być wyższe niż wynagrodzenie (wartość brutto) wykonawcy za tą część zamówienia publicznego.
5. Wartość wszystkich umów zawartych o podwykonawstwo lub dalsze podwykonawstwo po ich zsumowaniu nie może być wyższa niż szacunkowa całkowita wartość usług (wartość wynagrodzenia brutto wykonawcy).
6. Projekt umowy o podwykonawstwo przedłożony Zamawiającemu musi uwzględniać dyspozycje zawarte w art. 464 ust. 2 ustawy Prawo zamówień publicznych zgodnie z którymi termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy przewidziany w umowie o podwykonawstwo nie może być dłuższy, niż 30 dni od dnia doręczenia wykonawcy, podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy faktury lub rachunku.
7. Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia Zamawiającemu projektu umowy o podwykonawstwo, a także projektu jej zmiany oraz poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii zawartej umowy podwykonawstwo i jej zmiany. Zamawiający w terminie 14 dni od przedłożenia ma prawo zgłosić zastrzeżenia do projektu umowy o podwykonawstwo i do projektu jej zmiany lub sprzeciwu do umowy o podwykonawstwo i do jej zmiany. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca przedkłada Zamawiającemu poświadczenia za zgodność z oryginałem kopie zawartej umowy o podwykonawstwo w terminie 7 dni od zawarcia, w tym umów o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi z wyłączeniem umów, o których mowa w art. 464 ust. 8 Prawa zamówień publicznych.
8. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego pełną odpowiedzialność za roboty, które wykonuje przy pomocy podwykonawców lub dalszych podwykonawców.
9. Zmiana podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy w trakcie realizacji zamówienia może nastąpić tylko za pisemną zgodą Zamawiającego.
10. Do zawierania umów o podwykonawstwo z dalszymi podwykonawcami stosuje się zasady określone w ust. 1-7 niniejszego §.
11. Strony ustalają, że przedmiot Umowy zrealizowany będzie przez:
12. Wykonawcę – Jarosławskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o., ul. Przemyska 15, 37-500 Jarosław, w zakresie zarządzania i administrowania zasobem komunalnym Gminy Miejskiej Jarosław oraz nieruchomościami mieszkalnymi nienależącymi do gminnego zasobu nieruchomości,
13. Podwykonawcę – Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Jarosławiu Sp. z o.o., ul. Przemyska 15, 37-500 Jarosław, w zakresie prac remontowych, prac konserwacyjnych i zabezpieczenia awarii.
14. Wykonawca zobowiązany jest z fakturą przedłożyć oświadczenia wszystkich podwykonawców odnośnie braku jakichkolwiek roszczeń wobec wykonawcy z tytułu płatności należnych w związku z zawartymi umowami o podwykonawstwo. Brak oświadczenia skutkować będzie prawem Zamawiającego do wstrzymania płatności należnej Wykonawcy do czasu dokonania rozliczeń z Podwykonawcami.

**§ 10**

1. Łączne wynagrodzenie z tytułu realizacji przedmiotu Umowy strony ustalają w wysokości …. zł brutto (słownie złotych: …)
2. Kwota wynagrodzenia ustalona w ust. 1 przeznaczona jest na:
3. wynagrodzenie Wykonawcy za prowadzenie czynności związanych z bieżącym funkcjonowaniem zasobu, w szczególności:
4. zarządzanie i administrowanie zasobem,
5. pełną obsługę finansowo-księgową,
6. nadzór nad wykonywaniem prac porządkowych i remontowych,
7. zabezpieczenie awarii,
8. pokrycie kosztów zarządu zasobem, w szczególności:
9. kosztów energii elektrycznej dot. oświetlenia klatek schodowych i/lub budynków,
10. kosztów ogrzewania klatek schodowych,
11. kosztów obowiązkowych przeglądów,
12. kosztów sprzątania posesji (regularnych i interwencyjnych),
13. kosztów bankowych i pocztowych
14. kosztów windykacji.
15. pokrycie kosztów prac remontowych w mieszkaniach komunalnych opróżnionych przez dotychczasowych najemców, pokrycie kosztów prac konserwacyjnych i zabezpieczenia awarii.
16. Wykonawca nie może czerpać innych korzyści z realizacji przedmiotu Umowy oprócz wynagrodzenia określonego w ust.1.
17. W wypadku zmiany w czasie realizacji Umowy łącznej powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych (wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych) znajdujących się budynkach stanowiących w całości własność Gminy Miejskiej Jarosław lub w budynkach nienależących do gminnego zasobu nieruchomości (Załącznik nr 1) oraz zmiany powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w budynkach, w których funkcjonuje wspólnota mieszkaniowa (Załącznik nr 2) kwota wynagrodzenia ustalona w ust. 1 nie ulega zmianie.
18. Z tytułu wykonywania przedmiotu umowy Wykonawca otrzymywać będzie wynagrodzenie miesięczne zgodnie z harmonogramem stanowiącym załącznik do niniejszej umowy - Załącznik Nr 6.
19. Podstawą rozliczenia wynagrodzenia Wykonawcy będzie wystawiona faktura VAT na ostatni dzień miesiąca, za który naliczono wynagrodzenie.
20. Faktury płatne będą przelewem w terminie 7 dni od daty otrzymania ich przez Zamawiającego.
21. Zamawiający zastrzega sobie prawo rozliczenia płatności wynikającej z Umowy za pośrednictwem metody MPP (split payment).
22. Wykonawca oświadcza, że rachunek bankowy wskazany w Umowie (fakturze):
23. jest rachunkiem umożliwiającym płatność w ramach mechanizmu podzielnej płatności,
24. jest rachunkiem znajdującym się w elektronicznym wykazie podmiotów prowadzonych od 1 września 2019 r. przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, o którym mowa w ustawie o podatku od towarów i usług.
25. Za datę zapłaty strony Umowy uważają dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.
26. Wynagrodzenie określone w ust.1 może ulec zmianie wyłącznie w przypadku:
27. zmiany stawki podatku od towarów i usług,
28. zmiany wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę,
29. zmiany zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne,

o ile zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Wykonawcę. Zapisy § 15 ust. 3,4,5 stosuje się odpowiednio.

1. Poniesionymi kosztami z tytułu dostawy wody, odprowadzania ścieków i c.o. oraz zużycia mediów w lokalach użytkowych, na które nie została zawarta umowa z najemcą lokalu (gaz, prąd, c.o.), obsługi kotłowni w budynku 1000-lecia 12 i w budynku Wróblewskiego 16B, zostanie obciążony Zamawiający na drodze refakturowania tych kosztów. Termin płatności ustala się na 14 dni od daty otrzymania faktury. Załącznikiem do faktury będzie zbiorcze zestawienie kosztów, którymi obciążony został Wykonawca przez dostawcę wody i odprowadzającego ścieki.
2. Minimalną wartość przedmiotu Umowy przy ograniczeniu jego zakresu ustala się na poziomie 50 % kwoty o której mowa w § 10 ust. 1.
3. Strony niniejszej umowy ustalają zasady wprowadzenia zmian w wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy w przypadku zmiany cen materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia.
4. Zmiany wysokości wynagrodzenia, o którym mowa w § 10 ust. 1 dopuszcza się po upływie 6 miesięcy liczonych od miesiąca, w którym zawarto umowę. Zmianie wynagrodzenia mogą podlegać jedynie kwoty dotyczące robót wykonanych w terminie umownym po upływie 6 miesięcy trwania umowy.
5. Strony ustalają, iż podstawą uprawniającą do żądania zmiany wysokości wynagrodzenia jest przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw publikowane przez Główny Urząd Statystyczny, które na dzień zawarcia umowy wynosiło …….. zł brutto.
6. Jeżeli na koniec 6 miesięcznego okresu trwania umowy podstawa, o której mowa w ust. 16 wzrośnie co najmniej o 15 % w porównaniu do jej wysokości obowiązującej w dniu zawarcia umowy uznaje się, że spełniona zostaje przesłanka uprawniająca Wykonawcę do żądania ewentualnej zmiany wynagrodzenia.
7. Zmiana wysokości wynagrodzenia wymaga uprzedniego przedstawienia przez Wykonawcę uzasadnienia , obrazującego czy i w jakim stopniu zmiana przyjętej podstawy wpłynęła na koszt realizacji umowy, w tym wzrostu cen i materiałów lub kosztów przyjętych w celu ustalenia wynagrodzenia Wykonawcy, zawartego w ofercie.
8. Zamawiający oceni przedstawione uzasadnienie i podejmie decyzje o ewentualnej zmianie wysokości wynagrodzenia lub odmówi zmiany wynagrodzenia przedstawiając swoje stanowisko.
9. Zmiana wynagrodzenia w niniejszym trybie nie może prowadzić do wzrostu zysku Wykonawcy, a jedynie rekompensować wzrost kosztów, jakie będzie ponosił w związku z realizacją umowy.
10. Łączna maksymalna wartość zmiany wynagrodzenia w trakcie obowiązywania umowy nie może przekroczyć 5% wynagrodzenia określonego w § 10 ust. 1.
11. Zapisy zawarte w § 15 ust 2,3,4 stosuje się odpowiednio.

**§ 11**

1. Zamawiający ma prawo w każdym czasie przeprowadzić kontrolę sposobu wykonywania niniejszej umowy, a Wykonawca jest zobowiązany udostępnić osobom upoważnionym przez Zamawiającego wszelkie dokumenty i udzielić wyjaśnień.
2. Zamawiający ma prawo zgłaszać wszelkie uwagi co do wykonywania umowy, a Wykonawca zobowiązany jest ustosunkować się do tych uwag na piśmie w terminie 14 dni od daty zażądania wyjaśnień.

**§ 12**

1. Wykonawca zobowiązany jest do posiadania ubezpieczenia swojej działalności od odpowiedzialności cywilnej (OC zarządcy nieruchomości) stanowiącej załącznik Nr 8 do niniejszej umowy.
2. Na każde żądanie Zamawiającego Wykonawca obowiązany jest udostępnić wszystkie dokumenty dotyczące zamówień i umów realizowanych w trybie niniejszej Umowy oraz udostępnić wszelkie informacje objęte prowadzoną przez Wykonawcę ewidencją.
3. Wykonawca zobowiązuje się do:
4. przestrzegania przepisów prawa i standardów zawodowych oraz działania zgodnie z zasadami etyki zawodowej
5. realizacji przedmiotu Umowy ze szczególną starannością, odpowiednią do zawodowego charakteru działalności Wykonawcy
6. kierowanie się zasadą ochrony interesów Zamawiającego.

**§ 13**

1. Wykonawca odpowiada wobec Zamawiającego za szkody wynikłe z jego działania lub zaniechania na zasadzie winy.
2. Przez szkodę rozumie się zarówno poniesiony przez Zamawiającego uszczerbek majątkowy, jak i utracone przez Zamawiającego korzyści, które uzyskałby, gdyby Wykonawca wykonywał swe obowiązki w sposób należyty.
3. Wykonawca zobowiązany jest zwrócić Zamawiającemu kwoty stanowiące równowartość odsetek, grzywien, odszkodowań i innych należności lub opłat należnych w postępowaniu administracyjnym, karnym, cywilnym lub innym, nałożonych na Zamawiającego, a powstałych na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Wykonawcę zadań wynikających z niniejszej umowy.
4. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za należyte wykonywanie obowiązków w zakresie rachunkowości, wynikających z powierzonych niniejszą Umową obowiązków zgodnie z ustawą o rachunkowości i klasyfikacją budżetową, wynikającą z ustawy o finansach publicznych oraz przepisów wykonawczych.

**§ 14**

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za nienależyte wykonanie umowy, a w szczególności za błędne naliczanie i rozliczanie należności związanych z zarządzaniem, jak również ich nieterminowe odprowadzanie chyba, że nastąpiło ono wskutek działania lub zaniechania Zamawiającego.
2. W przypadku wystąpienia strat z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, wymienionych w ust. 1 wynikłe straty pokrywa w całości Wykonawca.
3. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie zawinione szkody wyrządzone w mieniu, objętym przedmiotem umowy spowodowane nienależytym wykonywaniem umowy chyba, że szkoda nastąpiła wskutek działania lub zaniechania Zamawiającego.
4. Wykonawca obowiązany jest czuwać nad prawidłową realizacją zawartych z osobami trzecimi umów, a także chronić interesy Zamawiającego w zakresie powierzonych czynności.

**§ 15**

1. Zmiana postanowień Umowy może nastąpić za zgodą obu stron i wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności takiej zmiany w niżej przedstawionym zakresie:
2. zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa, których uchwalenie lub zmiana nastąpiły po dniu zawarcia niniejszej umowy, a z których treści wynika konieczność lub zasadność wprowadzenia zmian, mających wpływ na realizację umowy,
3. wprowadzenia zmian w Katalogu zadań Wykonawcy (Załącznik Nr 3) w zakresie wykonania prac nie wykraczających poza zakres przedmiotu zamówienia, w sytuacji możliwości usprawnienia realizacji przedmiotu umowy,
4. Zmiany obowiązującej stawki podatku VAT.
5. Wymienione w ust. 1 postanowienia stanowią katalog zmian, na które Zamawiający może wyrazić zgodę. Nie stanowią jednak zobowiązania do wyrażenia takiej zgody.
6. Wykonawca jest zobowiązany do prowadzenia bieżącej dokumentacji koniecznej dla uzasadnienia żądanej zmiany.
7. Wniosek w sprawach, o których mowa w ust. 1 Wykonawca winien przekazać zamawiającemu niezwłocznie, jednakże nie później niż 14 dni roboczych od dnia w którym Wykonawca dowiedział się o danym zdarzeniu lub okolicznościach.
8. W terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania wniosku, o którym mowa w ust. 4 Zamawiający powiadomi Wykonawcę o akceptacji żądania zmiany Umowy i terminie podpisania aneksu do umowy lub odpowiednio o braku akceptacji zmiany.

**§ 16**

1. W przypadku powstania sporu, strony zgodnie postanawiają, że przed ewentualnym skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego podjęta zostanie próba wyjaśnienia spornych kwestii polubownie.
2. Ewentualne spory mogące wyniknąć na tle wykonania niniejszej umowy, strony poddają rozstrzygnięciu sądu właściwego dla siedziby Zamawiającego.

**§ 17**

1. W przypadku nie realizowania warunków Umowy Wykonawca może być obciążony przez Zamawiającego karami umownymi:
2. Za każdorazowe stwierdzenie faktu braku nadzoru nad realizacją umów zawartych w imieniu Zamawiającego przez Wykonawcę – kara w wysokości 3000,00 zł (słownie: trzech tysięcy złotych 00/100)
3. Za każdy dzień opóźnienia w przedłożeniu Zamawiającemu miesięcznych sprawozdań, o których mowa w niniejszej umowie – kara w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset złotych 00/100)
4. Za niezabezpieczenie skutków awarii – kara w wysokości 10 000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych 00/100)
5. Za niezgłoszenie Zamawiającemu, w terminie 7 dni, wolnych lokali – kara w wysokości 1000,00 zł (słownie: tysiąc złotych 00/100) za każdy rozpoczęty tydzień zwłoki w zgłoszeniu tego stanu rzeczy, w odniesieniu do jednego lokalu,
6. Za każdorazowe stwierdzenie niewykonaniu lub nienależytego wykonania czynności z zakresu realizacji Umowy – kara w wysokości 2000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych 00/100)
7. Za każdorazowe stwierdzenie niewykonania lub nienależytego wykonania czynności z zakresu windykacji należności – kara w wysokości 1000,00 zł (słownie: tysiąc złotych 00/100)
8. Za brak realizacji zadań przekazanych przez Zamawiającego, a wynikających z decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, które wynikły z winy Wykonawcy, w wysokości określonej przez ten organ.
9. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie ewentualnych kar umownych z wynagrodzenia za wykonany przedmiot umowy.
10. Łączna maksymalna wysokość kar umownych jaką dochodzić może strona niniejszej umowy ustala się na poziomie 20% wynagrodzenia o którym mowa w § 10 ust. 1 umowy.
11. Jeżeli szkoda z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu Umowy przewyższy wysokość zastrzeżonych kar, stronom przysługiwać będzie odszkodowanie uzupełniające na zasadach ogólnych przewidzianych w Kodeksie Cywilnym.

**§ 18**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy:
2. na zasadach określonych w art. 456 ustawy Prawo Zamówień Publicznych,
3. w terminie 30 dni od uzyskania przez niego wiedzy o okoliczności uzasadniającej odstąpienie, jeżeli Wykonawca nie wykonuje umowy lub wykonuje ją nienależycie i pomimo pisemnego wezwania Wykonawcy do podjęcia wykonania lub należytego wykonania umowy w wyznaczonym, uzasadnionym technicznie terminie, nie zadośćuczyni żądaniu Zamawiającego.
4. Odstąpienie od umowy winno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
5. Odstąpienie od umowy wymaga rozliczenia finansowego za okres wykonania usługi i przejęcia – przekazania przedmiotu umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
6. Zamawiający ma prawo do rozwiązania Umowy bez terminu wypowiedzenia, w ciągu 60 dni od dnia powzięcia wiadomości o niżej wymienionych okolicznościach uzasadniających rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia, tj.:
7. Wykonawca bez uzasadnienia nie podjął wykonywania obowiązków wynikających z Umowy lub przerwał ich wykonywanie na okres co najmniej 1 miesiąca,
8. Wykonawca rażąco naruszył podstawowe obowiązki wynikające z Umowy,
9. Wykonawca dopuścił się udokumentowanych nadużyć finansowych na szkodę Zamawiającego
10. Wykonawca dopuścił się udokumentowanych zaniedbań, zaniechań lub błędów, w wyniku których nastąpiło zagrożenie dla życia bądź zdrowia ludzi lub środowiska naturalnego lub dla dobrego imienia Zlecającego i jego interesu,
11. Wykonawca znajdzie się w stanie zagrażającym niewypłacalnością lub gdy zostanie wydany nakaz zajęcia jego majątku lub gdy zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne w stopniu uniemożliwiającym realizację Umowy.
12. Umowa podlega unieważnieniu w trybie art. 457 ustawy Prawo zamówień publicznych.

**§ 19**

1. Po zakończeniu realizacji niniejszej umowy Wykonawca zobowiązany jest w terminie jednego miesiąca do protokolarnego przekazania Zamawiającemu przedmiotu Umowy przekazanego w Zarządzanie oraz całej dokumentacji zebranej do dnia zakończenia obowiązywania niniejszej umowy.
2. Za okres przekazywania dokumentacji nie przysługuje Wykonawcy wynagrodzenie.
3. Wykonawca na dzień podpisania niniejszej Umowy włada przedmiotem Umowy.

 **§ 20**

1. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za prawidłową realizację zadań powierzonych podwykonawcom.
2. Jakakolwiek przerwa w realizacji przedmiotu umowy wynikająca z winy podwykonawców będzie traktowana jako przerwa wynikła z przyczyn zależnych od Wykonawcy.

 **§ 21**

1. Wszelkie zawiadomienia, zapytania lub informacje odnoszące się do lub wynikające z realizacji przedmiotu umowy, wymagają formy pisemnej, elektronicznej lub faksu.
2. Pisma stron powinny powoływać się na tytuł umowy i jej numer. Za datę otrzymania dokumentów, o których mowa w ust. 1, strony uznają dzień ich przekazania pocztą elektroniczną lub faksem, jeżeli ich treść zostanie niezwłocznie potwierdzona pisemnie, chyba, że postanowienia umowy stanowią inaczej.
3. Korespondencję należy kierować na wskazane adresy:
* Korespondencja kierowana do Zamawiającego:

Imię i nazwisko: Adam Dejneka – Inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami, Mieniem Komunalnym i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Jarosławia

Adres: Urząd Miasta Jarosławia, Wydział Gospodarki Nieruchomościami, Mieniem Komunalnym i Ochrony Środowiska, Ul. Rynek 1, 37-500 Jarosław

Telefon 16 624 87 25

e-mail adam.dejneka@um.jaroslaw.pl

* Korespondencja kierowana do Wykonawcy

Imię i nazwisko: …. – Kierownik Sekcji Nieruchomości Komunalnych i Windykacji

Adres: JPK Sp. z o.o., ul. Przemyska 15, 37-500 Jarosław

Telefon …

e-mail biuro@jpkjaroslaw.pl

1. W przypadku zmian personalnych w zakresie osób upoważnionych do kontaktów, nie będzie wymagane sporządzenie aneksu do niniejszej umowy. W takiej sytuacji strona dokonująca zmiany powiadomi o niej drugą stronę na piśmie.

**§ 22**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Ustawy Pzp, Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Kodeksu cywilnego, Ustawy o ochronie danych osobowych oraz inne przepisy związane z zarządzaniem nieruchomościami.
2. Integralną część niniejszej umowy stanowią następujące załączniki:
3. Załącznik nr 1 – wykaz lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się budynkach stanowiących w całości własność Gminy Miejskiej Jarosław lub w budynkach nienależących do gminnego zasobu nieruchomości (zarządzanych na zasadzie prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia),
4. Załącznik nr 2 – wykaz lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w budynkach, w których funkcjonuje wspólnota mieszkaniowa,
5. Załącznik nr 3 – Katalog zadań Wykonawcy,
6. Załącznik nr 4 – wzór druku na dane przekazywane Zamawiającemu do dnia 7-ego każdego miesiąca za miesiąc poprzedni do sprawozdań budżetowych i finansowych w zakresie naliczania czynszów, wniesionych opłat w rozbiciu na należność główną z tytułu czynszów, mediów i opłat za odbiór odpadów komunalnych oraz odsetek, umorzeń i odpisów należności ze wskazaniem przyczyny dokonania odpisu oraz sald należności i zobowiązań,
7. Załącznik nr 5 – wzór druku na dane przekazywane Zamawiającemu do 28 dnia miesiąca,
8. Załącznik nr 6 – harmonogram finansowy
9. Załącznik nr 7 – wykaz osób wykonujących czynności w zakresie realizacji Umowy.
10. Załącznik Nr 8 – polisa ubezpieczenia Wykonawcy od odpowiedzialności cywilnej (OC zarządcy nieruchomości).

**§ 23**

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy

ZLECAJĄCY ZARZĄDZAJĄCY