Id 2303

UMOWA NR KM.272.20.2026

zawarta w dniu 15.07.2026 r. w Chojnicach pomiędzy

1. Gminą Miejską Chojnice, Stary Rynek 1, 89-600 Chojnice, NIP 5551929639, reprezentowaną przez Burmistrza Miasta Chojnice – dr inż. Arseniusza Finstera, przy kontrasygnacie Skarbnika Miasta Chojnice – mgr Wioletty Szreder, w imieniu, którego z upoważnienia działa Joanna Rekowska zwaną zamiennie w treści umowy **„Zamawiającym" lub „Gminą",**

a

2. Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej w Chojnicach Sp. z o.o., z siedzibą przy ul. Wysokiej 1, 89-600 Chojnice, NIP 5550006447, reprezentowaną przez Prezesa Zarządu – Bogdana Marcinowskiego, zwanym w treści umowy **„Wykonawcą",**

na podstawie postępowania o zamówienie publiczne przeprowadzonego w trybie podstawowym bez przeprowadzania negocjacji, zgodnie z art. 275 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.), na wykonanie zadania pn.: **Zarządzanie i administrowanie w zakresie nieprzekraczającym zwykłego zarządu budynkami pozostającymi w posiadaniu Gminy Miejskiej Chojnice oraz lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Chojnice**, o następującej treści:

§ 1

1. Zamawiający oddaje Wykonawcy w zarząd i administrowanie w zakresie nieprzekraczającym zwykłego zarządu:
   1) budynki pozostające w posiadaniu Gminy Miejskiej Chojnice (w tym lokal użytkowy),
   2) lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Miejskiej Chojnice we wspólnotach mieszkaniowych

   -określone w załączniku do niniejszej umowy (zwane dalej także „Zasobem").
2. Wykonawca, w ramach przedmiotu umowy, o którym mowa w ust. 1 ma prawo i obowiązek podejmowania wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w te nieruchomości w ramach planu finansowego, przeznaczonego na realizację zadań związanych z utrzymaniem zasobu w zakresie planu rzeczowo-finansowego, zatwierdzonego przez Zamawiającego na każdy rok budżetowy.

§ 2

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonywać przedmiot umowy, o którym mowa w § 1 ze szczególną starannością, przy uwzględnieniu zawodowego charakteru prowadzonej przez siebie działalności.
2. Wykonawca zobowiązany jest czuwać nad prawidłową realizacją umów zawartych z osobami trzecimi, a także chronić interesy Zamawiającego w toku powierzonych zadań i czynności.

3. Wszelka dokumentacja stworzona przez Wykonawcę lub na jego zlecenie w okresie trwania umowy, dotycząca zasobu, jak i jego użytkowników staje się własnością Zamawiającego bezpośrednio po wytworzeniu.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo kontrolowania prawidłowości realizacji zadań wynikających z umowy, w tym żądania przedstawiania stosownych dokumentów i wyjaśnień.
5. Zamawiający zobowiązuje się udzielić Wykonawcy pełnomocnictw niezbędnych do wykonania zadań wynikających z przedmiotowej umowy.

§ 3

1. Do obowiązków Wykonawcy należy w szczególności:
   1) w zakresie obsługi finansowo – księgowej:
      a) prowadzenie w imieniu Gminy ewidencji analitycznej czynszów, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali i pozostałych opłat za budynki i lokale, która winna uwzględniać wyłącznie zdarzenia i operacje odnoszące się do budynków i lokali stanowiących przedmiot umowy oraz zapewnić przedstawianie stanu w okresach miesięcznych w rozbiciu na funkcje lokali:
         - uzyskanych wpływów czynszowych (w stosunku do przypisu) umożliwiający podział wpłat na bieżące i zaległe,
         - wpływów opłat pozostałych (w stosunku do przypisu) umożliwiający podział wpłat na bieżące i zaległe,
      b) prowadzenie imiennych kartotek finansowych najemców z wyodrębnieniem czynszu, opłat oraz zaległości wraz z należnymi odsetkami,
      c) obliczanie (naliczanie) wysokości czynszów i innych opłat za najem i użytkowanie lokali w oparciu o dyspozycje Zamawiającego oraz o umowy z dostawcami mediów i usług,
      d) pobieranie czynszu, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali i pozostałych opłat, w tym w szczególności opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
      e) prowadzenie okresowych rozliczeń z lokatorami z tytułu dostaw mediów, za które opłaty pobierane są zaliczkowo – nie rzadziej niż 2 razy w roku,
      f) powiadamianie, z zachowaniem obowiązujących terminów, najemców i innych użytkowników lokali o zmianach stawek czynszu i innych opłat,
      g) wystawianie i dostarczanie faktur i innych dokumentów księgowych,
      h) bieżące naliczanie odsetek ustawowych za opóźnienie od zaległości z tytułu czynszu i opłat,
      i) archiwizowanie dokumentów księgowych,
      j) windykacja należnych Zamawiającemu czynszów, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali i pozostałych opłat,
      k) zakup mediów, usług komunalnych oraz remontowych na potrzeby administrowanych (zarządzanych) budynków,
      l) bieżąca analiza kosztów utrzymania powierzonych zasobów,
      m) sporządzanie, w terminie do 10 dni po zakończeniu miesiąca, wykazu rozrachunków z najemcami za ubiegły miesiąc, na ostatni dzień miesiąca oraz rejestru sprzedaży VAT,

n) sprawdzanie pod względem merytorycznym i rachunkowym faktur dotyczących kosztów związanych z zarządzanym zasobem,
o) składanie rocznych sprawozdań finansowych dotyczących kosztów utrzymania nieruchomości,
p) dostarczanie Zamawiającemu wszelkich dokumentów wymaganych w związku z realizacją niniejszej umowy niezbędnych Zamawiającemu dla prowadzenia przez niego prawidłowej księgowości i innych celów,
q) przeprowadzenie na ostatni dzień każdego roku obrotowego inwentaryzacji, zgodnie z przepisami zawartymi w rozdziale 3 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 522) oraz przekazanie Zamawiającemu kopii dokumentów w tym zakresie;

2) w zakresie utrzymania nieruchomości:
a) realizacja zadań obciążających właściciela nieruchomości, wynikających z:
- ustawy Prawo budowlane i przepisów wykonawczych,
- rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie książki obiektu budowlanego,
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

b) dokonywanie przeglądów budynków, ocena stanu technicznego, ustalanie na tej podstawie w porozumieniu z Zamawiającym planów i harmonogramów robót remontowych wraz ze wstępnymi kalkulacjami kosztów, odrębnie dla remontów głównych, bieżących i konserwacji,
c) prowadzenie książki obiektu budowlanego dla zarządzanych nieruchomości i zamieszczanie w niej wszystkich wymaganych przepisami zapisów i protokołów,
d) informowanie Zamawiającego o stanie technicznym nieruchomości, konieczności wykonania remontu lub rozbiórki,
e) współpraca z Zamawiającym w ustaleniu przedsięwzięć w zakresie remontów zasobów,
f) utrzymanie w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń służących do wspólnego użytku, terenów nieruchomości, terenów zielonych oraz właściwego przygotowania i utrzymania nieruchomości w okresie zimowym,
g) zawieranie umów na usługi komunalne, tj. na dostawę energii cieplnej, wody, energii elektrycznej, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości płynnych, utrzymanie porządku itp.
h) organizowanie i nadzorowanie bieżącej konserwacji budynków i napraw urządzeń w tych budynkach związanych ze wspólnym użytkowaniem, a w szczególności ogrzewania, oświetlenia, dostarczania wody i odprowadzania ścieków, instalacji kominowych i gazowych, zbiorczych anten telewizyjnych, domofonów itp.
i) prowadzenie analizy zużycia wody i energii elektrycznej oraz usuwanie przyczyn nadmiernego ich zużycia,
j) prowadzenie ewidencji indywidualnych wodomierzy w lokalach i odczytywanie ich wskazań,

k) natychmiastowe usuwanie awarii związanych z eksploatacją budynków i lokali oraz urządzeń z nim związanych,
l) utrzymanie kompletu niezbędnych kluczy zasobowych do pomieszczeń wspólnego użytku oraz pomieszczeń technicznych przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego ich przechowywania i korzystania z nich przez osoby upoważnione,
m) przygotowywanie materiałów niezbędnych do sporządzania planu finansowego na kolejne lata budżetowe dla zarządzanego i administrowanego zasobu,
n) przeprowadzanie postępowań na realizację prac remontowych, dostaw i usług, ich nadzór i odbiór. Realizację zamówień, niezbędnych do realizacji umowy, Wykonawca zobowiązany jest powierzać Wykonawcom zgodnie z ustawą - Prawo zamówień publicznych,
o) odbiór zakończonych prac i sprawdzanie kosztorysów powykonawczych przez uprawnione osoby,
p) zlecenie opracowywania dokumentacji technicznej i uzyskiwanie wszelkich uzgodnień potrzebnych do rozpoczęcia robót budowlanych – zgodnie z Prawem budowlanym i rozporządzeniami wykonawczymi,
q) występowanie w imieniu Gminy o wydawanie pozwoleń na budowę oraz składanie wszelkich oświadczeń związanych z realizacją inwestycji zatwierdzonych przez Burmistrza Miasta Chojnice i dotyczących nieruchomości powierzonych do zarządzania,
r) przygotowanie lokali do przekazania kolejnym najemcom,
s) nadzór nad zabezpieczeniem ppoż. budynku, zaznajomienie mieszkańców z treścią obowiązującej instrukcji ppoż. oraz egzekwowanie jej przestrzegania,
t) wypełnianie obowiązków o charakterze organizacyjnym (numeracja budynków i lokali, lista lokatorów, regulamin porządku domowego, wywieszanie w miejscach przewidzianych tabliczek z numerami tel. alarmowych i zarządcy itp.),
u) niezwłoczne powiadamianie Zamawiającego oraz Ubezpieczyciela o powstaniu szkód w oddanym w zarząd mieniu,
v) powiadamianie Policji o szkodach wyrządzonych w oddanym w zarząd mieniu wskutek przestępstwa lub wykroczenia,
w) rozpatrywanie i załatwianie korespondencji;

3) w zakresie wykorzystywania nieruchomości:
a) powiadamianie Zamawiającego, w terminie 7 dni roboczych o zwolnieniu lokalu lub pomieszczeń łącznie z informacją o jego powierzchni i innych istotnych szczegółach (np. standard wyposażenia),
b) zawieranie w imieniu Gminy umów najmu lokali z najemcami wskazanymi przez Gminę,
c) wydawanie lokali najemcom i ich odbiór na pisemne polecenie Zamawiającego, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego,
d) prowadzenie i aktualizacja ewidencji osobowej najemców i użytkowników dla każdego lokalu mieszkalnego i użytkowego, a w szczególności liczby osób faktycznie zamieszkujących w poszczególnych lokalach mieszkalnych,
e) składanie do podmiotu właściwego deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi opracowanych w oparciu o informacje przekazane mu przez

najemców lokali znajdujących się w budynkach, o których mowa w § 1 ust. 1) niniejszej umowy,

f) właściwe zabezpieczenie wolnych lokali mieszkalnych i użytkowych przed kradzieżą i dewastacją,

g) uczestnictwo w przeprowadzanych czynnościach egzekucyjnych w sprawach o eksmisję z lokali powierzonych do zarządzania oraz zapewnienie po uprzednim ustaleniu z Zamawiającym transportu na terenie Gminy rzeczy podlegających przewozowi w wyniku tych czynności. W razie konieczności zabezpieczenie mienia (dozór) oraz zabezpieczenie lokali,

h) dokonywanie w imieniu Gminy zmian umów najmu lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w zakresie wysokości czynszu,

i) powiadamianie najemców, użytkowników lokali, o zmianie wysokości czynszu i opłat za najem, użytkowanie lokali, w formie aneksów lub zawiadomień, w terminie określonym ustawą lub umowami najmu. Wskazanie rachunków bankowych, na który najemcy zobowiązani są wnosić opłaty związane z korzystaniem z nieruchomości,

j) kontakty z mieszkańcami w sprawach bieżącej eksploatacji mieszkań, budynków oraz terenów związanych z nieruchomością,

k) zawiadamianie Zamawiającego o wszystkich zdarzeniach i nieprawidłowościach wymagających interwencji właściciela,

l) nadzór nad przestrzeganiem przez Najemcę obowiązków wynikającej z zawartej umowy i innych przepisów,

m) opiniowanie wniosków w sprawie umorzenia opłat za czynsz zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Chojnicach oraz sporządzanie umów związanych z rozliczaniem nakładów na ulepszenia lokalu,

n) zorganizowanie na terenie Gminy punktu obsługi najemców oraz przyjmowanie interesantów przez 5 dni w tygodniu w godz. od 7.00 do 15.00,

o) udzielanie w terminie 14 dni odpowiedzi pisemnej na otrzymaną korespondencję, wyjątkiem od wskazanej zasady stanowią pisma, które z uwagi na wyjątkowość bądź pilność spraw będą zawierały wskazanie innego terminu odpowiedzi,

p) bieżące kontrolowanie pustostanów oraz prowadzenie działań, zgodnie z przepisami prawa w stosunku do osób, które samowolnie zajęły lokal lub pomieszczenie – do przejęcia lokalu lub pomieszczenia włącznie,

q) występowanie w imieniu Gminy celem ubezpieczenia budynków.

2. Wykonawca zobowiązany jest do:

1) udostępnienia Gminie, na każde jej żądanie, przechowywanej dokumentacji związanej z zarządzanym i administrowanym zasobem,

2) przygotowywania Gminie, na każde jej żądanie, dokumentacji dotyczącej:

a) usytuowania lokalu w budynku,

b) wyposażenia budynku/lokalu w instalacje,

c) tytułów prawnych do lokali,

d) osób zamieszkujących w lokalach,

e) opisu zasobu i sposobu jego wykorzystania,

f) opłat za korzystanie z lokali/budynków oraz kosztów związanych z ich utrzymaniem,

g) danych techniczno-użytkowych lokali/budynków,
oraz każdej innej informacji związanej z zarządzanym i administrowanym zasobem w określonym przez Gminę terminie.

3. W odniesieniu do lokali mieszkalnych położonych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych zadania określone w niniejszej umowie nie obejmują obowiązków dotyczących zarządzania częściami wspólnymi nieruchomości Wspólnot Mieszkaniowych.
4. Zamawiający na wniosek Wykonawcy udzieli pełnomocnictwa procesowego wskazanemu przez Wykonawcę i działającego na jego zlecenie radcy prawnemu bądź adwokatowi do reprezentowania Gminy w sprawach dotyczących opłat za lokale lub innych spraw dotyczących zasobów powierzonych do zarządzania w celu dochodzenia tych roszczeń na rzecz Gminy.
5. Powierzenie części wykonania zamówienia podwykonawcom w trakcie realizacji niniejszej umowy nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności za należyte wykonanie tej części zamówienia, a Wykonawca odpowiada za wszelkie działania jak i zaniechania podwykonawcy jak za własne. Zamawiający nakłada na Wykonawcę obowiązek poinformowania go o zmianach w zakresie części realizowanej przez podwykonawcę lub zmianie podwykonawcy w zakresie określonym w ofercie Wykonawcy.
6. Wykonawca bierze na siebie pełną odpowiedzialność za właściwe wykonanie Przedmiotu umowy oraz metody techniczno – organizacyjne.

§ 4

Termin obowiązywania umowy – **12 miesięcy** liczonych od dnia zawarcia umowy, tj. do dnia 15.07.2027r.

§ 5

1. Za wykonanie obowiązków wynikających z niniejszej umowy Wykonawcy przysługuje miesięczne wynagrodzenie brutto, ustalone wg stawek wskazanych w ofercie tj.:
   1) 3,00 zł brutto za 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków pozostających w posiadaniu Gminy, pomniejszonej o powierzchnię użytkową lokali użytkowych położonych w tym budynku,
   2) 3,00 zł netto + należny podatek VAT w wysokości 23 % = 3,69 zł brutto za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych w budynkach pozostających w posiadaniu Gminy,
   3) 3,00 zł brutto za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.
2. Zmiana stawki podatku VAT spowoduje stosowną zmianę wysokości wynagrodzenia.
3. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy w zakresie, o którym mowa w ust. 1 płatne będzie w częściach w okresach miesięcznych z dołu za każdy miesiąc, po zakończeniu każdego miesięcznego okresu świadczenia usług (a w przypadku ostatniej płatności po zakończeniu okresu obowiązywania umowy), w terminie 30 dni od doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury. Za datę zapłaty uznaje się datę obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
4. W przypadku wykonywania obowiązków w niepełnym miesiącu kalendarzowym, ustalone w ust. 1 miesięczne wynagrodzenie liczone będzie jako iloczyn dni

wykonywania obowiązków i dziennej stawki wynagrodzenia. Strony ustalają dzienną stawkę wynagrodzenia jako wynik dzielenia miesięcznego wynagrodzenia określonego w ust. 1 przez 30 dni.

5. W momencie wejścia w życie obowiązku wystawiania faktur ustandaryzowanych przy użyciu Krajowego Systemu e-Faktur (dalej jako System) w stosunku do Wykonawcy zobowiązany on będzie do wystawiania faktur za pośrednictwem Systemu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przy zachowaniu poniższych zasad:
   1) płatność nastąpi na podstawie prawidłowo wystawionych i przekazanych przez Wykonawcę faktur ustandaryzowanych zawierających dane Gminy Miejskiej Chojnice w strukturze logicznej XSD (schema FA-3):
      a) Podmiot2 jako Nabywca: Gmina Miejska Chojnice, Stary Rynek 1, 89-600 Chojnice, NIP 555-19-29-639, dodatkowo w danych Podmiot 2 w polu „JST" należy zaznaczyć „1",
      b) Podmiot3 jako Odbiorca: Urząd Miejski w Chojnicach, Stary Rynek 1, 89-600 Chojnice, NIP 555-10-02-262, dodatkowo w danych Podmiot 3 w polu „Rola" zaznaczyć „8".
   2) Wykonawca zobowiązany jest doręczyć Zamawiającemu fakturę na następujących zasadach - datą otrzymania faktury przez Zamawiającego jest dzień nadania jej numeru identyfikującego w Systemie (w przypadku awarii Systemu Wykonawca zobowiązany jest doręczyć Zamawiającemu na adres e-mail faktury@miastochojnice.pl fakturę wystawioną w trybie awaryjnym oznaczoną dwoma kodami QR umożliwiającymi jej weryfikację – za datę otrzymania faktury uważa się datę jej faktycznego przekazania Zamawiającemu).
6. Wymagane umową załączniki do faktury (faktury ustrukturyzowanej) należy przesłać w dacie wpływu faktury na adres e-mail faktury@miastochojnice.pl.
7. W przypadku przedłożenia faktury opatrzonej błędem, termin zapłaty biegnie od dnia wpływu do siedziby Zamawiającego faktury korygującej.
8. Zapłata należności następować będzie przelewem na konto Wykonawcy wskazane na fakturze. Numer NIP Wykonawcy: 555 000 64 47
9. Zamawiający przy dokonywaniu płatności należności wynikającej z faktury wystawionej przez Wykonawcę stosować będzie mechanizm podzielonej płatności (split payment), w przypadku gdy zastosowanie tego mechanizmu będzie wynikało obowiązujących przepisów prawa.
10. Wykonawca zobowiązany jest podać w fakturze rachunek bankowy należący do niego, który jest objęty mechanizmem podzielonej płatności (split payment) – został dla niego utworzony wydzielony rachunek VAT, w przypadku gdy zastosowanie mechanizmu podzielonej płatności będzie wynikało obowiązujących przepisów prawa.
11. Zamawiający wstrzyma się z dokonaniem płatności wynagrodzenia w przypadku, gdy rachunek bankowy, o którym mowa w ust. 8 i ust. 10 nie będzie widniał w wykazie podmiotów zarejestrowanych jako podatnicy VAT prowadzonym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, do czasu pojawienia się tego rachunku w wykazie. W niniejszym przypadku Zamawiający nie pozostaje w opóźnieniu w płatności wynagrodzenia.
12. Szacunkowa wartość umowy za cały okres jej obowiązywania wynosi: **155 837,40 zł.**

§ 6

1. Należności pochodzące z czynszów, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali i innych opłat za korzystanie z budynków i lokali są w całości dochodem Gminy.
2. Należności, o których mowa w ust. 1 będą pobierane przez Wykonawcę i przekazywane na rachunek bankowy Zamawiającego nr: 96 1020 2791 0000 7702 0294 3348 w terminie do 7. dnia każdego miesiąca, według stanu środków pobranych za miesiąc poprzedni wraz z należnymi odsetkami wynikającymi z oprocentowania konta bądź lokaty na koncie.
3. Wykonawca zobowiązany jest do założenia wyodrębnionego rachunku bankowego, na który będą wpływały czynsze i inne opłaty.
4. Wykonawca prowadzić będzie pełną ewidencję finansowo-księgową.
5. Do każdego 7. dnia miesiąca Wykonawca będzie sporządzać i przedkładać Gminie, za miesiąc poprzedni zbiorcze zestawienie zawierające zbiorcze zestawienie wielkości naliczonych opłat dotyczących zarządzanego zasobu niezbędnych do ujęcia w księgach rachunkowych i odprowadzania należnego podatku VAT do Urzędu Skarbowego.
6. W imieniu Gminy Wykonawca zostaje upoważniony do wystawiania faktur VAT dokumentujących obrót, o którym mowa w ust. 1.
7. Wpływy z czynszów i innych opłat za lokale użytkowe, na które będą wystawiane faktury VAT w imieniu Gminy oraz za lokale mieszkalne, na które będą wystawione faktury VAT w imieniu Gminy lub inne dokumenty księgowe będą przychodami Gminy i muszą być rejestrowane w rejestrze sprzedaży VAT.
8. Wykonawca jest zobowiązany do przekazywania w formie elektronicznej (na adres e-mail: kizewska@miastochojnice.pl) i papierowej, niezbędnych danych do sporządzenia deklaracji VAT-7 oraz Jednolitego Pliku Kontrolnego w terminie do 7. każdego miesiąca za miesiąc poprzedni.

§ 7

1. Koszty związane z utrzymaniem budynków i lokali, w tym w szczególności związane z zakupem mediów, usług komunalnych oraz remontowych na potrzeby administrowanych (zarządzanych) budynków i lokali, realizacją zadań obciążających właściciela nieruchomości, wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, a także z utrzymaniem w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń służących do wspólnego użytku, terenów nieruchomości, terenów zielonych oraz właściwym przygotowaniem i utrzymaniem nieruchomości w okresie zimowym, ubezpieczeniem budynków są kosztami Gminy. Na pokrycie ww. kosztów utrzymania nieruchomości oddanych w zarząd/administrowanie Wykonawcy, Zamawiający będzie przekazywał środki pieniężne w wysokości rzeczywistych poniesionych kosztów.
2. Koszty zastępstwa procesowego w sprawach, o których mowa w § 3 ust. 4 oraz koszty opłat sądowych, egzekucyjnych i innych związanych z dochodzeniem i egzekwowaniem roszczeń pokrywane są przez Zamawiającego, na podstawie dokumentów przygotowanych przez Wykonawcę.
3. Wydatki na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 będą pokrywane przez Zamawiającego na podstawie faktury obejmującego poprzedni miesiąc, w terminie 30 dni od daty jej przekazania.

4. Do faktury, o której mowa w ust. 3 Wykonawca załączy zbiorcze zestawienie obejmujące odrębne pozycje w odniesieniu do każdego budynku i lokalu mieszkalnego we wspólnotach mieszkaniowych.
5. Za nieterminową płatność faktur, Wykonawca ma prawo naliczyć odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 8

1. Wykonawca nie będzie dokonywał w powierzonym mieniu zmian, uzupełnień i przeróbek bez zgody Zamawiającego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
2. Wykonawca realizując zadania z zakresu konserwacji i remontów zobowiązany jest do bezwzględnego przestrzegania planu rzeczowo-finansowego zatwierdzonego przez Zamawiającego, a jego przekroczenie, zmiana realizacji bez uprzedniego uzgodnienia z Zamawiającym lub jego zaniechanie spowoduje obciążenie kosztami Wykonawcę.
3. Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia wszelkich awarii oraz ich skutków, jak również innych zdarzeń losowych powstałych z przyczyn niezależnych od Zamawiającego.
4. Za usunięcie awarii oraz ich skutków, jak również innych zdarzeń losowych, Wykonawca otrzyma od Zamawiającego zwrot poniesionych nakładów na podstawie przedłożonych rachunków w terminie 30 dni od daty przekazania rachunku. Koszty remontów zleconych podwykonawcom płatne będą na podstawie faktury wystawionej na Zamawiającego.
5. Zakres robót związanych z usunięciem skutków awarii i innych zdarzeń losowych, o których mowa w ust. 3 wymaga uzgodnienia z Zamawiającym. Uprzedniego uzgodnienia z Zamawiającym nie wymaga usunięcie awarii, której koszt nie przekracza 1.000,00 zł lub powstała awaria zagraża życiu i zdrowiu mieszkańców lub bezpieczeństwu budynku.
6. Wykonawca dostarczać będzie Zamawiającemu informacje dotyczące potrzeb remontowych na każdy rok budżetowy, sporządzone w oparciu o kontrolę stanu technicznego obiektów, w terminie określonym przez Zamawiającego i zgodnym z Prawem budowlanym oraz założeniami wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
7. W razie konieczności podjęcia prac remontowych i konserwacyjnych wykraczających poza plan, zatwierdzony przez Zamawiającego, Wykonawca zgłasza Zamawiającemu potrzebę ich wykonania ze stosownym oszacowaniem kosztów i zakresu robót z wyłączeniem awarii.
8. Zamawiający określa zakres wykonania prac, o których mowa w ust. 7, natomiast Wykonawca przygotowuje dokumentację niezbędną do przeprowadzenia postępowania w sprawie udzielenia zamówienia publicznego.
9. W przypadku zgłoszenia przez mieszkańców zarządzanych i administrowanych zasobów bezpośrednio do Wykonawcy robót koniecznych do wykonania, a wykraczających poza zakres prac wynikających z umowy, Wykonawca zobowiązany jest przekazać niezwłocznie tę informację Zamawiającemu wraz z opinią o zasadności ich wykonania oraz kosztach wykonania.
10. Wykonawca jest upoważniony do udzielania zamówień publicznych zgodnie z ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych oraz aktami organów gminy, na

dostawę, usługi i roboty budowalne, zgodnie z planami zatwierdzonymi przez Gminę, na podstawie odrębnego pełnomocnictwa.

11. Wykonawca przy realizacji postępowań na zasadach określonych w Prawie zamówień publicznych będzie występował w imieniu Gminy.
12. Dostawy, usługi i roboty budowalne, o których mowa w ust. 10 udzielane przez Wykonawcę na rzecz Gminy muszą być rejestrowane przez Wykonawcę w rejestrze zamówień publicznych z wyszczególnieniem podstawy prawnej zamówienia, przedmiotu i rodzaju zamówienia, wykonawcy, numeru i wartości umowy, numerów dowodów księgowych oraz kwot.
13. Kopię rejestru, o którym mowa w ust. 12 Wykonawca zobowiązany jest przekazać Gminie raz w roku.
14. Gmina zastrzega sobie prawo do oddelegowania przynajmniej jednej osoby na członka komisji przetargowej.
15. Wykonawca zobowiązany jest do udostępniania posiadanej dokumentacji związanej z postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego na każde żądanie Gminy.

§ 9

1. Wykonawca oświadcza, że posiada aktualną polisę ubezpieczeniową od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, w szczególności za szkody wyrządzone w związku z realizacją przedmiotu umowy, jak i w wyniku zaniechania lub jego niewłaściwego wykonania, w tym wyrządzone osobom trzecim na kwotę nie mniejszą niż szacunkowa wartość umowy, o której mowa w § 5 ust. 11 umowy. Wykonawca utrzyma wysokość ubezpieczenia przez cały okres realizacji umowy.
2. Ubezpieczenie winno być zawarte na okres trwania umowy. Po zakończeniu okresu ubezpieczeniowego w trakcie realizacji niniejszej umowy Wykonawca przedstawi Zamawiającemu kopie polisy oraz OWU wraz z dowodem uiszczenia składki (lub pierwszej raty) świadczącej o kontynuacji ubezpieczenia – w terminie 7 dni od jej zawarcia.
3. Wykonawca zobowiązany jest w dniu zawarcia umowy przedłożyć Zamawiającemu polisę potwierdzającą zawarcie umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności wraz z OWU oraz dowodem opłacenia składki bądź pierwszej raty.

§ 10

1. Zamawiający może obciążyć Wykonawcę karą umowną w przypadku:
   1) niewykonania lub nienależytego wykonania przez Wykonawcę któregokolwiek z obowiązków wynikających z niniejszej umowy w wysokości 300 zł za każdy przypadek stwierdzonego niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków,
   2) za odstąpienie przez którąkolwiek ze stron od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 5% szacunkowej wartości umowy, o której mowa w § 5 ust. 12,

3) zwłoki w dostarczeniu dokumentów ubezpieczeniowych, o których mowa w § 9 w wysokości 200,00 zł za każdy rozpoczęty dzień zwłoki do dnia realizacji włącznie,
4) zwłoki w przedłożeniu Zamawiającemu sprawozdań finansowych w wysokości 100 zł za każdy rozpoczęty dzień zwłoki do dnia realizacji włącznie,
5) niedopełnienia wymogu zatrudnienia osób na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów Kodeksu pracy, w wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego na podstawie przepisów o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (obowiązujących w chwili stwierdzenia przez Zamawiającego niedopełnienia przez Wykonawcę wymogu zatrudniania Pracowników wykonujących robotę budowlaną na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów Kodeksu Pracy) oraz liczby miesięcy w okresie realizacji umowy, w których nie dopełniono przedmiotowego wymogu, odrębnie za każdą osobę w stosunku do której nie dopełniono wymogu,
6) brak zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty w wysokości 1% szacowanej wartości umowy, o której mowa w § 5 ust. 12 za każdy przypadek,
7) brak zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcy z tytułu zmiany wysokości wynagrodzenia, o której mowa § 11 ust. 17 umowy w wysokości 10% wartości brutto wynagrodzenia brutto należnego podwykonawcy za każdy przypadek braku zapłaty,
8) nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcy z tytułu zmiany wysokości wynagrodzenia, o której mowa w § 11 ust. 17 umowy w wysokości 0,1% łącznego wynagrodzenia umownego brutto umowy o podwykonawstwo (w której doszło do nieterminowej zapłaty wynagrodzenia) za każdy rozpoczęty dzień zwłoki odrębnie dla każdej z tych umów do dnia realizacji włącznie.

2. Niezależnie od kar umownych określonych w niniejszej umowie, każda ze stron umowy może domagać się odszkodowania uzupełniającego za szkodę przekraczającą wysokość kar umownych, na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.
3. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu naliczone kary umowne w terminie 7 dni od otrzymania właściwej noty obciążeniowej.
4. Wykonawca upoważnia Zamawiającego do potrącenia z należnego mu wynagrodzenia kar umownych naliczonych przez Zamawiającego bez wcześniejszego wzywania Wykonawcy do ich zapłaty.
5. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego odpowiedzialność za wszelkie szkody wynikłe z jego działania lub zaniechania.
6. Zapłata kar umownych nie zwalnia Wykonawcy z realizacji obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
7. W celu uniknięcia wątpliwości, strony zgodnie ustalają, że przy dochodzeniu kar umownych Zamawiający nie ma obowiązku wykazywania poniesionej szkody ani jej wysokości.
8. Przez szkodę rozumie się zarówno poniesiony przez Zamawiającego uszczerbek majątkowy, jak i utracone przez Zamawiającego korzyści, które Zamawiający uzyskałby, gdyby Wykonawca wykonywał swoje obowiązki w sposób należyty.
9. Łączna maksymalna wysokość kar umownych, których mogą dochodzić strony nie może przekroczyć 75% szacunkowej wartości umowy, o której mowa w § 5 ust. 12.
10. Rozwiązanie umowy bądź odstąpienie od niej pozostaje bez wpływu na obowiązek

zapłaty należnych Zamawiającemu kar umownych oraz odszkodowań.

11. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za należyte wykonanie obowiązków w zakresie rachunkowości, zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 522), ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 ze zm.), rozporządzeniem Ministra Finansów z 4 grudnia 2009 r. w sprawie klasyfikacji części budżetowych oraz określenia ich dysponentów (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1185).

§ 11 Zmiana umowy

1. Umowa może zostać zmieniona w sytuacji wystąpienia okoliczności wskazanych w niniejszym paragrafie poniżej lub jeżeli zmiana jest dopuszczalna na podstawie przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych.
2. Każda ze Stron Umowy może zawnioskować o jej zmianę. W celu dokonania zmiany Umowy Strona o to wnioskująca zobowiązana jest do złożenia drugiej Stronie propozycji zmiany w terminie 21 dni od dnia zaistnienia okoliczności będących podstawą zmiany.
3. Wniosek o zmianę Umowy powinien zawierać co najmniej:
   1) zakres proponowanej zmiany, a w przypadku zmiany wysokości wynagrodzenia szczegółowy sposób wyliczenia określający wysokość wynagrodzenia po zmianie,
   2) opis okoliczności faktycznych uprawniających do dokonania zmiany,
   3) podstawę dokonania zmiany, to jest podstawę prawną wynikającą z przepisów Ustawy lub postanowień Umowy,
   4) informacje i dowody potwierdzające, że zostały spełnione okoliczności uzasadniające dokonanie zmiany Umowy.
4. Dowodami, o których mowa w ust. 3 pkt 4 powyżej, są wszelkie dokumenty, które uzasadniają dokonanie proponowanej zmiany.
5. W przypadku złożenia wniosku o zmianę druga Strona jest zobowiązana w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku do ustosunkowania się do niego. Przede wszystkim druga Strona może:
   1) zaakceptować wniosek o zmianę,
   2) wezwać Stronę wnioskującą o zmianę do uzupełnienia wniosku lub przedstawienia dodatkowych wyjaśnień wraz ze stosownym uzasadnieniem takiego wezwania,
   3) zaproponować podjęcie negocjacji treści umowy w zakresie wnioskowanej zmiany,
   4) odrzucić wniosek o zmianę. Odrzucenie wniosku o zmianę powinno zawierać uzasadnienie.
6. Z negocjacji treści zmiany umowy Strony sporządzają notatkę przedstawiającą przebieg spotkania i jego ustalenia.
7. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszej umowy, wymagają aneksu sporządzonego z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.
8. Zamawiający przewiduje możliwość zmiany postanowień zawartej umowy w następujących przypadkach:
   1) W zakresie zmiany terminu wykonania:

a) z powodu nieprzewidzianego braku płynności finansowej u Zamawiającego (o ilość dni trwania przeszkody uniemożliwiającej wykonanie przedmiotu umowy);
b) w przypadku wystąpienia siły wyższej i innych zdarzeń nadzwyczajnych (o ilość dni wystąpienia wskazanego zdarzenia oraz czasu koniecznego do usunięcia skutków tego zdarzenia),
c) wystąpienia okoliczności niezależnych od Wykonawcy, skutkujących niemożliwością dotrzymania terminu realizacji przedmiotu umowy, jeżeli Zamawiający uzna je za stosowne – na pisemny wniosek Wykonawcy (o ilość dni trwania przeszkody uniemożliwiającej wykonanie przedmiotu umowy),

2) W zakresie zmiany wynagrodzenia i innych:
a) z powodu zmiany stawki podatku VAT (o wysokość różnicy pomiędzy starą a nową stawkę; zmianie podlegać będzie wyłącznie cena brutto, cena netto pozostanie bez zmian, zmianie podlegać będzie wyłącznie wynagrodzenie należne po zmianie stawki);
b) z powodu zmiany powierzchni zasobu powierzonego w zarząd i administrowanie w przypadku przekształceń własnościowych,
3) W przypadku zmiany w obowiązujących przepisach, jeżeli zgodnie z nimi konieczne będzie dostosowanie treści umowy do aktualnego stanu prawnego,
4) W przypadku przekształcenia formy organizacyjno-prawnej Wykonawcy lub wynikających z następstwa prawnego zgodnie z obowiązującymi przepisami.

9. Powyższe postanowienia stanowią katalog zmian, na które Zamawiający może wyrazić zgodę. Nie stanowią jednocześnie zobowiązania do wyrażenia takiej zgody.
10. Stosownie do treści art. 439 ustawy Prawo zamówień publicznych Zamawiający, na zasadach określonych w ust. 11-16 poniżej, przewiduje możliwość zmiany wysokości wynagrodzenia, w przypadku zmiany ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia.
11. Sposób ustalania zmiany wynagrodzenia – miernikiem zmiany ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia jest kwartalny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszany w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
12. Waloryzacja wynagrodzenia Wykonawcy, w oparciu o połowę wskaźnika wskazanego w ust. 11, liczonego kumulatywnie w okresie obowiązywania umowy do ostatniego kwartału poprzedzającego wniosek o waloryzację (a w przypadku kolejnej waloryzacji w okresie od dokonania waloryzacji do ostatniego kwartału poprzedzającego wniosek o waloryzację), będzie następowała nie częściej niż raz na 6 miesięcy licząc od miesiąca, w którym zawarto Umowę – pierwsza waloryzacja wynagrodzenia Wykonawcy może nastąpić po upływie 7 miesięcy od dnia zawarcia Umowy, z zastrzeżeniem, iż waloryzacji podlega jedynie wynagrodzenie należne za zakres zamówienia wykonany po upływie 7 miesięcy. Każda ze Stron umowy jest uprawniona do żądania zmiany wysokości wynagrodzenia Wykonawcy, gdy wskaźnik, o którym nowa w ust. 11 liczony kumulatywnie w okresie obowiązywania umowy do ostatniego kwartału poprzedzającego wniosek o waloryzację (a w przypadku kolejnej waloryzacji w okresie od dokonania

waloryzacji do ostatniego kwartału poprzedzającego wniosek o waloryzację) wzrośnie/spadnie o poziom 10 %.

13. Maksymalna wartość zmiany wynagrodzenia, jaką dopuszcza Zamawiający w efekcie zastosowania postanowień o zasadach wprowadzania zmian wysokości wynagrodzenia w przypadku zmiany ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia nie może przekroczyć kumulatywnie 15% szacunkowej wartości umowy, określonego w 5 § ust. 12 umowy.
14. Zmiana wynagrodzenia może polegać zarówno na jego wzroście jak i obniżeniu.
15. W przypadku zaistnienia sytuacji uprawniającej do waloryzacji wynagrodzenia Strona umowy występująca o zmianę wynagrodzenia winna złożyć drugiej stronie umowy wniosek o dokonanie zmiany wysokości wynagrodzenia zawierający szczegółowe kalkulacje obrazujące, czy i w jakim stopniu zmiana przyjętego wskaźnika wpłynęła na koszty wykonania umowy. Wniosek musi zawierać dowody potwierdzające jednoznacznie, że zmiana cen materiałów lub kosztów na poziomie co najmniej wskaźnika, o którym mowa w ust. 11 liczonego kumulatywnie w okresie obowiązywania umowy do ostatniego kwartału poprzedzającego wniosek o waloryzację (a w przypadku kolejnej waloryzacji w okresie od dokonania waloryzacji do ostatniego kwartału poprzedzającego wniosek o waloryzację) w stosunku do cen lub kosztów obowiązujących w terminie składania oferty, wpłynęła na koszty wykonania przedmiotu umowy.
16. W terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku, strona umowy, która wniosek otrzymała przekaże drugiej stronie informację o zakresie, w jakim zatwierdza wniosek oraz wskaże kwotę, o którą wynagrodzenie należne Wykonawcy powinno ulec zmianie, albo informację o niezatwierdzenie wniosku wraz z uzasadnieniem.
17. Wykonawca, którego wynagrodzenie zostało zmienione zgodnie z ust. 10-16 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 roboty budowlane, dostawy lub usługi;
    2) okres obowiązywania umowy przekracza 6 miesięcy.
18. Nie stanowi zmiany umowy, w rozumieniu art. 454 ustawy z dn. 11.09.2019 r. – Prawo zamówień publicznych:
    1) zmiana danych związanych z obsługą administracyjno-organizacyjną Umowy (np. zmiana nr rachunku bankowego),
    2) zmiana danych teleadresowych, zmiany osób reprezentujących Strony,
    3) zmiana obciążeń publiczno-prawnych np. podatków itp.
19. Zmiana personelu Wykonawcy/Zamawiającego oraz zmiana podwykonawców nie skutkują koniecznością zmiany umowy.

§ 12

1. Niniejsza umowa może być przez Zamawiającego rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym w przypadku naruszenia przez Wykonawcę postanowień umowy, których niewykonanie lub nienależyte wykonanie skutkowało nałożeniem kar, o których mowa w §10.
2. Zamawiający ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym na podstawie

jednostronnego oświadczenia woli w przypadku, jeżeli uprzednio trzykrotnie pisemnie zwrócił Wykonawcy uwagę na nienależyte wykonywanie przez niego obowiązków nawet wówczas, gdy naruszenia te nie miały charakteru rażącego i nie skutkowały nałożeniem kary.

3. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach:
   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,
   2) w przypadku wydania nakazu zajęcia majątku Wykonawcy lub zrzeczenia się przez Wykonawcę majątku na rzecz wierzycieli, wszczęcia egzekucji wobec Wykonawcy, przystąpienia przez Wykonawcę do likwidacji swej firmy, utraty płynności finansowej Wykonawcy, zagrożenia niewypłacalnością lub niewypłacalności Wykonawcy,
   3) gdy co najmniej dwukrotnie naliczono kary umowne za niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu umowy,
   4) gdy zmiana została dokonana z naruszeniem art. 454 i 455 pzp,
   5) gdy wykonawca w chwili zawarcia umowy podlegał wykluczeniu z postępowania na podstawie art. 108 pzp,
   6) gdy Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej stwierdził, w ramach procedury przewidzianej w art. 258 Traktatu o Funkcjonowaniu Unii Europejskiej, że Rzeczpospolita Polska uchybiła zobowiązaniom, które ciążą na niej na mocy Traktatów, dyrektywy 2014/24/UE, dyrektywy 2014/25/UE i dyrektywy 2009/81/WE, z uwagi na to, że zamawiający udzielił zamówienia z naruszeniem przepisów prawa Unii Europejskiej,
   7) w przypadku rażącego naruszenia celu i zakresu przetwarzania powierzonych danych osobowych przez Wykonawcę,
   8) jeżeli w wyniku kontroli Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych zostanie wykazane, że Wykonawca nie podjął środków zabezpieczających, o których mowa w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych oraz 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).
4. Odstąpienie od umowy z powodów określonych w ust. 3 niniejszego paragrafu, powinno nastąpić w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o okolicznościach uprawniających do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.
5. Odstąpienie od umowy ma skutek ex nunc i odnosi się do niespełnionej przed złożeniem oświadczenia części świadczeń stron.
6. W przypadku odstąpienia od umowy, wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy.
7. Odstąpienie od umowy oraz rozwiązanie umowy, pod rygorem nieważności, wymaga zachowania formy pisemnej.
8. W terminie 10 dni roboczych od daty wygaśnięcia umowy, rozwiązania umowy lub

odstąpienia od umowy Wykonawca zobowiązany jest do zwrotu Zamawiającemu pełnej dokumentacji dotyczącej zarządzanego i administrowanego zasobu oraz poszczególnych najemców, użytkowników oraz do dokonania innych czynności niezbędnych do przejęcia zasobów i majątku przez Zamawiającego lub osobę przez niego wskazaną.

9. Przekazanie dokumentacji nastąpi komisyjnie na podstawie protokołu podpisanego przez Wykonawcę i Zamawiającego albo upoważnionych przez nich pracowników.
10. Rozliczenie pomiędzy Wykonawcą i Zamawiającym w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy nastąpi na podstawie sporządzonego przez Wykonawcę zestawienia obejmującego zobowiązania i wierzytelności wraz z załącznikami, protokołu przekazania dokumentacji oraz oświadczenia Wykonawcy o zniszczeniu komputerowych baz danych, w których zgromadzone były wszelkie informacje związane z wykonywaniem umowy (np. dane księgowe, dane osobowe itp.). Rozliczenie nastąpi w ciągu 30 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.
11. Rozwiązanie umowy bądź odstąpienie od niej pozostaje bez wpływu na obowiązek zapłaty należnych Zamawiającemu kar umownych oraz odszkodowań, jak również innych obowiązków wynikających z umowy.
12. Jeżeli Wykonawca będzie wykonywał przedmiot umowy wadliwie albo sprzecznie z umową Zamawiający może wezwać go do zmiany sposobu wykonywania umowy i wyznaczyć mu w tym celu odpowiedni termin; po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Zamawiający, w terminie 30 dni, może od umowy odstąpić, powierzyć poprawnie lub dalsze wykonanie przedmiotu umowy innemu podmiotowi na koszt Wykonawcy.

§ 13

1. Wykonawca może powierzyć wykonanie umowy podwykonawcom w zakresie tej części przedmiotu umowy, która została wskazana przez niego w jego ofercie, chyba że uzyska uprzednią zgodę Zamawiającego, wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności, w zakresie powierzenia podwykonawcom innej części przedmiotu umowy na następujących zasadach:
   1) Wykonawca przedkłada Zamawiającemu projekty umów (również projekty aneksów do umów), które będą zawarte z podwykonawcami. Projekty umów oraz aneksów winny określać zakres, wynagrodzenie, terminy realizacji,
   2) jeżeli Zamawiający, w terminie 14 dni roboczych od daty otrzymania projektu umowy lub aneksu, o którym mowa w pkt 1, nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń, uważa się, że wyraził zgodę na zawarcie umowy lub aneksu na warunkach określonych w projekcie,
   3) bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego, Wykonawca nie ma prawa, pod rygorem nieważności, zmienić postanowień umów z podwykonawcami,
   4) w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy z podwykonawcami na warunkach określonych w pkt 1-3, Wykonawca przekazuje Zamawiającemu 1 egzemplarz zawartej umowy lub aneksu (wraz ze wszelkimi załącznikami i danymi) lub jej uwierzytelniony odpis,

5) Zamawiający zaakceptuje Podwykonawcę tylko wtedy, gdy kwalifikacje i doświadczenie Podwykonawcy będzie odpowiednie do zakresu prac przewidzianych do podzlecenia.

2. Wykonanie przedmiotu umowy w podwykonawstwie nie zwalnia Wykonawcy od odpowiedzialności i zobowiązań wynikających z warunków umowy. Wykonawca będzie odpowiedzialny za działania, uchybienia i zaniechania podwykonawcy w takim zakresie, jak gdyby były one działaniami, uchybieniami lub zaniechaniem samego Wykonawcy. Wykonawca zapewnia, że Podwykonawcy będą przestrzegać wszelkich postanowień Umowy.
3. Jeżeli Wykonawca będzie chciał zmienić podwykonawcę, na zasoby którego powoływał się wykazując spełnianie warunków udziału w postępowaniu opisanych w SWZ, zobowiązany jest złożyć takie same dokumenty i oświadczenia jakie składał wraz z ofertą dla podmiotu, na którego zasoby się powoływał. Zamawiający ma prawo odmówić zaakceptowania zmiany takiego podwykonawcy.
4. Zamawiający dokona zapłaty wynagrodzenia Wykonawcy, pod warunkiem uprzedniego przedstawienia przez niego dowodów potwierdzających zapłatę wymagalnego wynagrodzenia Podwykonawcom lub dalszym Podwykonawcom.
5. Wykonawca zobowiązany jest dokonać zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy za ustalony w umowie zakres, fakturami/rachunkami wystawionymi za wykonany i odebrany przedmioty umowy, płatnymi w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty dostarczenia faktury/rachunku przez Podwykonawcę.
6. Jeżeli termin zapłaty wynagrodzenia w przedłożonej umowie jest dłuższy niż termin określony w ust. 5, Zamawiający informuje o tym Wykonawcę i wzywa go do doprowadzenia do zmiany tej umowy pod rygorem wystąpienia o zapłatę kary umownej.
7. Wysokość wynagrodzenia dla podwykonawcy (dalszego podwykonawcy) nie może być większa niż wynagrodzenie Wykonawcy wynikające z umowy pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą.
8. Podwykonawcę lub dalszego Podwykonawcę w stosunkach z Zamawiającym reprezentuje Wykonawca.

§ 14

1. Zamawiający stosownie do art. 95 ustawy Prawo zamówień publicznych, wymaga zatrudnienia przez wykonawcę na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności w zakresie realizacji zamówienia, których wykonanie zawiera cechy stosunku pracy określone w art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy.
2. Rodzaje czynności niezbędnych do realizacji zamówienia do wykonania, których Zamawiający wymaga zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez wykonawcę osób wykonujących czynności w trakcie realizacji zamówienia: zarządzanie i administrowanie budynkami/lokalami.
3. Wykonawca zobowiązany jest w terminie 7 dni od przystąpienia do realizacji umowy, przekazać Zamawiającemu wykaz wszystkich osób wykonujących czynności wskazane powyżej. Wykaz powinien zawierać imiona i nazwiska zatrudnionych osób, zakres czynności wykonywanych przez poszczególne osoby oraz termin obowiązywania umowy

o pracę oraz rodzaj umowy o pracę dla każdej wskazanej osoby. Wykonawca zobowiązany jest do bieżącej aktualizacji wykazu.

4. W trakcie realizacji umowy i weryfikacji zatrudniania Zamawiający zastrzega sobie prawo do żądania:
   1) od Wykonawcy oświadczenia o zatrudnieniu pracowników na podstawie umowy o pracę wykonujących czynności wskazane powyżej, w terminie 3 dni roboczych od otrzymania wezwania,
   2) od zatrudnionego pracownika Wykonawcy oświadczenia o zatrudnieniu na podstawie umowy o pracę, w terminie 7 dni roboczych od otrzymania wezwania,
   3) od Wykonawcy dostarczenia, w terminie 3 dni roboczych od otrzymania wezwania, poświadczonych za zgodność z oryginałem kopii umów o pracę i kopii aneksów do tych umów,
   4) od Wykonawcy dostarczenia, w terminie 3 dni roboczych od otrzymania wezwania, poświadczonych za zgodność z oryginałem kopii dowodów potwierdzających zgłoszenie pracownika przez pracodawcę do ubezpieczeń,
   5) od Wykonawcy dostarczenia, w terminie 14 dni roboczych od otrzymania wezwania, zaświadczeń właściwego oddziału ZUS potwierdzających opłacanie składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne z tytułu zatrudniania na podstawie umów o pracę za ostatni okres rozliczeniowy,

   - zawierających informacje, w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w szczególności imię i nazwisko zatrudnionego pracownika, datę zawarcia umowy o pracę, rodzaj umowy o pracę i zakres obowiązków pracownika.
5. Z tytułu niespełnienia przez wykonawcę zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w ust. 2 powyżej czynności Zamawiający przewiduje sankcje w postaci zapłaty przez Wykonawcę kary umownej w wysokości określonej w § 10 umowy. Niezłożenie przez wykonawcę w wyznaczonym przez zamawiającego terminie żądanych przez zamawiającego dowodów w celu potwierdzenia spełniania przez wykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę traktowane będzie jako niespełnienie przez wykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w ust. 2 powyżej czynności.
6. W przypadku uzasadnionych wątpliwości co do przestrzegania prawa pracy przez Wykonawcę, Zamawiający może zwrócić się o przeprowadzenie kontroli przez Państwową Inspekcję Pracy.

§ 15

1. Zamawiający jest Administratorem danych osobowych znajdujących się w dokumentacji dotyczącej zasobu.
2. Zamawiający powierza Wykonawcy na zasadzie art. 28 rozporządzenia RODO, a Wykonawca wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych przechowywanych i przetwarzanych w urządzeniach wyłącznie w zakresie niezbędnym do należytego wykonania umowy. Wykonawca zobowiązuje się przetwarzać dane osobowe z należytą starannością.
3. Powierzenie przetwarzania danych osobowych obowiązuje na czas obowiązywania

niniejszej umowy na administrowanie zasobami.

4. Zakres przetwarzanych danych osobowych obejmuje następujące kategorie danych osobowych osób zamieszkujących w zasobach: imię, nazwisko, adres, pesel, adres zamieszkania, data urodzenia, dane kontaktowe.
5. Wykonawca oświadcza, że dysponuje odpowiednimi środkami, w tym należytymi zabezpieczającymi i umożliwiającymi przetwarzanie danych osobowych oraz przygotował stosowną dokumentację wymaganą od podmiotu, któremu powierzono przetwarzanie danych osobowych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych, rozporządzeniem RODO.
6. Wykonawca przy przetwarzaniu danych osobowych zobowiązany jest stosować środki techniczne i organizacyjne zapewniające ochronę przetwarzanych danych, a w szczególności powinien zabezpieczyć dane przed ich udostępnieniem osobom nieupoważnionym, utratą, uszkodzeniem lub zniszczeniem.
7. Przetwarzanie powierzonych danych następuje na koszt Wykonawcy.
8. Wykonawca nie jest uprawniony do przekazywania danych osobowych osobom trzecim, z wyłączeniem osób współpracujących lub pracujących dla Zamawiającego, jeżeli jest to niezbędne do wykonania umowy. Wykonawca nakłada na osobę trzecią te same obowiązki i gwarancje jakie zostały nałożone na Wykonawcę.
9. Wykonawca zobowiązany jest do powiadomienia Zamawiającego - Administratora o fakcie i okolicznościach utraty, a także zagrożeniu utraty danych osobowych w ciągu 12 godzin od faktu utraty lub powstania zagrożenia ich utraty.
10. Wykonawca zobowiązany jest do współpracy z Zamawiającym poprzez odpowiednie środki techniczne i organizacyjne, zobowiązany jest wywiązywać się z obowiązku informacyjnego, odpowiadania na żądania osoby, której dane dotyczą, w zakresie wykonywania jej praw, zgłaszania naruszeń ochrony danych, ocenie skutków dla ochrony danych określonych w Rozdziale III RODO.
11. Wykonawca zobowiązany jest do przeszkolenia swoich pracowników lub współpracowników w zakresie sposobów zabezpieczenia przetwarzanych danych.
12. Zamawiający ma prawo kontroli właściwego przetwarzania przez Wykonawcę powierzonych danych osobowych. Wykonawca zobowiązany jest umożliwić Zamawiającemu przeprowadzenie przedmiotowej kontroli, w szczególności poprzez udostępnienie systemów komputerowych, dokumentacji i pomieszczeń, w zakresie niezbędnych informacji dotyczących realizacji niniejszych postanowień.
13. Wykonawca jest zobowiązany powiadomić Zamawiającego jako Administratora danych osobowych o każdej kontroli Prezesa Urzędu, jeżeli ma ona związek z przetwarzaniem powierzonych danych osobowych oraz o każdym piśmie Prezesa Urzędu, dotyczącym składania wyjaśnień w zakresie powierzonych danych.
14. W przypadku szkody spowodowanej działaniem Wykonawcy, ponosić on będzie odpowiedzialność za wszelkie szkody poniesione przez Zamawiającego jako Administratora danych. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za działania swoich pracowników i innych osób, przy pomocy których przetwarza powierzone dane osobowe, jak za własne działanie i zaniechanie.
15. W przypadku nałożenia na Zamawiającego jako Administratora danych przez Prezesa Urzędu kary za niezgodne z prawem przetwarzanie danych osobowych przez

Wykonawcę, Wykonawca zwróci Administratorowi danych kwotę stanowiącą 100% kary nałożonej na Zamawiającego. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kwoty kary, o jakiej mowa w zdaniu poprzedzającym z wynagrodzenia.

16. Wykonawca po zakończeniu umowy zobowiązuje się przekazać Zamawiającemu wszystkie przetwarzane dane osobowe oraz trwale je usunąć ze swojego systemu informatycznego oraz wszelkich innych nośników. Trwałe usunięcie z systemu informatycznego Wykonawcy nastąpi najpóźniej w terminie 10 dni od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy. Wykonawca składa Zamawiającemu oświadczenie o wykonaniu obowiązku usunięcia.
17. Wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania Administratora danych o jakimkolwiek postępowaniu, w szczególności administracyjnym lub sądowym, dotyczącym przetwarzania przez Wykonawcę danych osobowych określonych w umowie, o jakiejkolwiek decyzji administracyjnej lub orzeczeniu, dotyczącym przetwarzania tych danych, skierowanych do Wykonawcy, a także o wszelkich planowanych, o ile są wiadome, lub realizowanych kontrolach i inspekcjach dotyczących przetwarzania przez Wykonawcę tych danych osobowych. Niniejszy ustęp dotyczy wyłącznie danych osobowych powierzonych przez Administratora danych.

§ 16

1. Wykonawca nie może bez uprzedniej zgody Zamawiającego, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, przenosić ani zbyć wierzytelności już wymagalnych, a także przyszłych, przysługujących Wykonawcy na podstawie niniejszej umowy na osobę trzecią. Powyższy zakaz dotyczy także praw związanych z wierzytelnością, w szczególności roszczeń o zaległe odsetki – art. 509 §1 i 2 k.c.
2. Wykonawca zobowiązany jest umieścić na fakturze dotyczącej realizacji niniejszej umowy informację o zakazie cesji wierzytelności bez uprzedniej zgody Zamawiającego, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 17

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy powszechnie obowiązującego prawa, w szczególności przepisy Prawa zamówień publicznych i Kodeksu cywilnego, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz ustawie Prawo budowlane.

§ 18

Wszelkie zaistniałe spory strony będą starały się rozwiązać w drodze polubownej. W przypadku braku porozumienia, spory wynikłe między stronami w trakcie realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 19

Załącznik do umowy stanowi jej integralną część.

§ 20

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYKONAWCA

PREZES ZARZĄDU

mgr Bogdan Marcinowski

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej
Spółka z o.o.
ul. Wysoka 1, 89-600 Chojnice
tel. 52 3975009, 52 3972428, 52 3972140
REGON 091627283 NIP 555-000-64-47
Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku
VIII Wydział Gospodarczy KRS NR: 0000092155
Kapitał zakładowy wpłacony 242.000,00 zł

ZAMAWIAJĄCY

GMINA MIEJSKA CHOJNICE
Stary Rynek 1
89-600 Chojnice

BURMISTRZ

dr inż. Arseniusz Finster

KONTRASYGNATA

ZASTĘPCA DYREKTORA
WYDZIAŁU FINANSOWEGO

mgr Joanna Rekowska

Załącznik do Umowy – Wykaz budynków i lokali

Lp.	Adres budynku	Numery lokali	Powierzchnia budynków w m^2	Powierzchnia lokali w m^2
1.	Bytowska 11		222,15	
2.	Warszawska 5		707,47	
3.	Ogrodowa 5		473,55	
4.	Człuchowska 57		355,68	
5.	Derdowskiego 6		138,33	
6.	Angowicka 32		339,95	
7.	Żwirki i Wigury 4		331,80	
8.	Józefa Piłsudskiego 40		1230,26-60,81(pomniejszona powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego położonego w tym budynku) =1169,45	
9.	Bankowa 4		191,16	
10.	Kościuszki 34	2,3,5cz.		131,03
11.	Ks. Pomorskich 24	46		65,92
12.	31 Stycznia 39 a	2		40,77
13.	Żwirki i Wigury 25	1		86,76
	Razem		3 929,54	324,48

Lp.	Adres budynku		Powierzchnia lokalu w m^2
1.	Piłsudskiego 40	lokal użytkowy	60,81