

## Załącznik nr 7 do zapytania ofertowego – projekt umowy

### Umowa nr IGK.7021.3.78.2021

W dniu ..... 2021 roku pomiędzy **Gminą Miejską Lubawa, ul. Rzepnikowskiego 9a, 14-260 Lubawa**, NIP 744-16-60-858, REGON 510743479, w imieniu której działa:

**mgr Maciej Radtke – Burmistrz Miasta,**

zwaną w dalszej części **Zamawiającym**, przy kontrasygnacie Skarbnika Miasta Honoraty Muszyńskiej,

a

.....  
prowadzącą działalność gospodarczą na podstawie wpisu nr ..... do  
....., NIP ....., REGON .....,  
reprezentowaną przez: **p.** .....,  
zwaną dalej **Wykonawcą**,

została zawarta umowa o następującej treści:

#### § 1. Przedmiot umowy

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania zamówienie pod nazwą „**Zarządzanie i administrowanie dwoma działami z zakresu gospodarki komunalnej w Lubawie – domami i lokalami mieszkalnymi i użytkowymi oraz cmentarzem komunalnym**”.
2. Zamówienie udzielono na podstawie Zarządzenia Burmistrza Miasta Lubawa nr 150/2020 z dnia 31.12.2020 r. w sprawie przyjęcia Regulaminu udzielania zamówień publicznych przez Gminę Miejską Lubawa..
3. Przedmiotem zamówienia jest zarządzanie i administrowanie dwoma działami z zakresu gospodarki komunalnej w Lubawie – budynkami i lokalami mieszkalnymi i użytkowymi oraz cmentarzem komunalnym. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia określa załącznik nr 2 do zapytania ofertowego, który stanowi integralną część niniejszej umowy.

#### § 2. Termin wykonania umowy

1. Strony ustalają terminy wykonania zamówienia:
  - a) Termin rozpoczęcia realizacji zadania – od dnia 01.01.2022 r.,
  - b) Zakończenie realizacji zadania – do dnia 31.12.2022 r.

#### § 3. Cena i warunki płatności

1. a) Ustala się stawkę za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej za „Zarządzanie lokalami mieszkalnymi w budynkach mieszkalnych stanowiących wyłączną własność Gminy Miejskiej Lubawa” w kwocie.....**zł**, (słownie: ..... **00/100**)  
b) Ustala się stawkę za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej za „Zarządzanie lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Lubawa we wspólnotach mieszkaniowych” w kwocie ..... **zł** (słownie: ..... **zł** ...../100) z wyłączeniem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Rynek 5 w Lubawie, która obejmuje swym zakresem administrowanie.  
c) Ustala się stawkę netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej za „Zarządzanie budynkami niemieszkalnymi i lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Lubawa we

wspólnotach mieszkaniowych” w kwocie ..... zł (słownie: ..... zł .../100) plus należny podatek VAT.

d) Miesięczne wynagrodzenie ryczałtowe za wykonanie „Zarządzania cmentarzem komunalnym w Lubawie” wynosi ..... zł (słownie: ..... /100) plus należny podatek VAT.

2. Miesięczne wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy naliczane będzie jako iloczyn umownej stawki za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz aktualnej na dany miesiąc powierzchni zarządzanych i administrowanych lokali i pomieszczeń stanowiących własność Gminy Miejskiej Lubawa. Aktualną powierzchnię mienia komunalnego przekazanego w zarządzanie i administrowanie zawierają tabele stanowiące załącznik nr 3 do zapytania ofertowego – integralnej części umowy.
3. Strony postanawiają, że rozliczenie Wykonawcy za przedmiot umowy następować będzie miesięcznie po przedłożeniu faktur.
4. Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty faktur za wykonanie przedmiotu umowy w terminie do 30 dni od daty ich dostarczenia wraz z dokumentami rozliczeniowymi, tj. wykazem opłat za budynki gminne, wykazem opłat za lokale gminne w budynkach wspólnot mieszkaniowych, wykazem wydatków na budynki gminne, wykazem wydatków na lokale gminne w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Za datę ich płatności przyjmuje się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
5. Wykonawca załącza do faktur aktualny wykaz zasobów mieszkaniowych, lokali użytkowych i pomieszczeń gospodarczych.
6. Wpływy z opłat czynszowych i opłat za media z mieszkalnych zasobów gminnych określonych w załączniku nr 3 do zapytania ofertowego stanowią dochód Zamawiającego i przekazywane będą przez Wykonawcę na konto Zamawiającego w terminie do dnia 10 – go następnego miesiąca.
7. Wpływy za miesiąc grudeń zostaną przekazane Zamawiającemu w terminie do dnia 31 grudnia 2022 r.
8. W ramach miesięcznego wynagrodzenia określonego w § 3 pkt 1 lit. a i b, wykonawca wykona poza zarządzaniem i administrowaniem bieżące remonty nieruchomości i lokali będące w zakresie wynajmującego tzn. wszelkie prace z wyłączeniem kompletnego remontu dachu i elewacji, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków, wymiany instalacji elektrycznej i wodno – kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, wymiany pieców grzewczych.
9. Wykonawca posiada wyodrębniony rachunek bankowy nr ..... na którym gromadzi wpływy z opłat czynszu wraz z mediami. Stawka opłat za zarządzanie i administrowanie częściami wspólnymi w budynkach wspólnot odpowiada udziałowi Gminy Miejskiej Lubawa we wspólnocie mieszkaniowej.
10. Zamawiający przekazywać będzie Wykonawcy zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi w terminie do dnia 10-go każdego miesiąca w wysokości uchwalonej przez wspólnoty mieszkaniowe na podstawie wykazu opłat za lokale gminne w budynkach wspólnot mieszkaniowych.
11. Płatności za faktury dokonane zostaną przelewem na konto Wykonawcy nr .....
12. Wszelkie rozliczenia między Zamawiającym i Wykonawcą będą prowadzone w PLN.

#### **§ 4. Osoby do kontaktów**

1. Strony wyznaczają osoby do kontaktowania się w sprawach realizacji niniejszej umowy:
  - a) przedstawicielem Wykonawcy będzie p. .... nr tel. ....,
  - b) przedstawicielem Zamawiającego będzie p. Aneta Grzybińska – inspektor w Urzędzie Miasta w Lubawie, tel. (89) 645 53 00.

#### **§ 5. Rękojmia za wady**

1. Strony ustalają roczny okres rękojmi za wady.
2. Wykonawca jest odpowiedzialny za wady powstałe w okresie rękojmi na zasadach określonych przepisami Kodeksu Cywilnego.
3. W przypadku ujawnienia wad przedmiotu umowy w okresie rękojmi Zamawiający jest zobowiązany powiadomić Wykonawcę o wadach przedmiotu umowy w ciągu 30 dni od ich wykrycia, natomiast Wykonawca jest zobowiązany do ich usunięcia w terminie wyznaczonym w stosownym protokole i do poniesienia związanych z tym kosztów. W sytuacji powstania awarii spowodowanej niewłaściwym wykonawstwem, Wykonawca dokona jej likwidacji – usunięcia w trybie natychmiastowym.
4. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad w wyznaczonym terminie, Zamawiający po uprzednim zawiadomieniu Wykonawcy, może zlecić usunięcie wad osobie trzeciej na koszt Wykonawcy.
5. Jeżeli wady w wykonaniu przedmiotu umowy nie nadają się do usunięcia, Zamawiający zażąda wykonania ich po raz drugi, a Wykonawca zobowiązany jest do spełnienia tego żądania.
6. Jeżeli wady w wykonaniu przedmiotu umowy nie nadają się do usunięcia, a nie uniemożliwiają użytkowania, Zamawiający może proporcjonalnie obniżyć kwotę wynagrodzenia Wykonawcy.

#### **§ 6. Kary umowne**

1. Strony ustalają kary umowne z następujących tytułów:
  - 1.1. Zamawiający zapłaci karę umowną liczoną od wynagrodzenia umownego brutto ustalonego w § 3 – za zwłokę w przekazaniu zarządzania i administrowania przedmiotu umowy w wysokości 0,10 % wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki;
2. Wykonawca zapłaci karę umowną liczoną od wynagrodzenia umownego brutto ustalonego w § 3 - w wysokości 0,10 % z tytułu niedotrzymania terminu składania sprawozdań i planów remontowych przedmiotu umowy – zadania za każdy dzień zwłoki;
  - w wysokości 0,10 % z tytułu nie usunięcia usterek i wad po przeprowadzonych remontach bieżących w wyznaczonym terminie za każdy dzień zwłoki, zwiększona o 50% w przypadku niedotrzymania wyznaczonego terminu dodatkowego;
  - za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, bądź rozwiązania umowy z jego winy w wysokości 10% wynagrodzenia umownego wymienionego w § 3.
3. W przypadku nieterminowego przekazywania przez Wykonawcę wpływów z opłat czynszowych i opłat za media z zasobów gminnych Zamawiającemu przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie.
4. Strony zastrzegają sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.
5. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w przypadku nienależytego wykonywania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy w wysokości 5% wynagrodzenia brutto przysługującego za dany miesiąc.

6. Pod pojęciem nienależytego wykonywania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy należy rozumieć w szczególności:
  - 6.1. nie wykonywanie przez Wykonawcę prac określonych w załączniku nr 2 do zapytania ofertowego - opis przedmiotu zamówienia,
  - 6.2. pozostawienie zanieczyszczeń,
  - 6.3. przemieszczanie zanieczyszczeń na inne przyległe tereny,
  - 6.4. składowanie zebranych zanieczyszczeń w miejscach do tego nie wyznaczonych,
  - 6.5. inne nienależyte wykonywanie przedmiotu umowy związanych z właściwością czynności objętych niniejszą umową.
7. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu ryczałtową karę umowną w wysokości 500,00 zł w przypadku:
  - 7.1. nie usunięcia stwierdzonych wad, o których mowa § 6 ust. 6 niniejszej umowy w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.

### **§ 7. Podwykonawcy**

1. Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, Wykonawca zleci podwykonawcy wykonanie części zamówienia, w zakresie usług pogrzebowych - przechowywanie zwłok w chłodni domu przedpogrzebowego oraz udostępnianie domu przedpogrzebowego .....
2. Wykonawca jest odpowiedzialny za działania, zaniechania uchybienia i zaniedbania podwykonawców i jego pracowników w takim samym stopniu, jakby to były działania, zaniechania, uchybienia lub zaniedbania jego własnych pracowników.
3. Wykonawca może:
  - a) powierzyć realizację części zamówienia Podwykonawcom, mimo nie wskazania w ofercie takiej części do powierzenia podwykonawcom;
  - b) wskazać inny zakres Podwykonawstwa, niż przedstawiony w Ofercie;
  - c) wskazać innych Podwykonawców niż przedstawieni w Ofercie;
  - d) zrezygnować z Podwykonawstwa .
4. Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia Zamawiającemu projektu Umowy o podwykonawstwo, nie później niż 14 dni przed jej zawarciem. Jeżeli Zamawiający w terminie 7 dni od dnia przedłożenia mu projektu Umowy o Podwykonawstwo, nie zgłosi na piśmie zastrzeżeń, uważa się, że zaakceptował ten projekt umowy.
5. Wykonawca przedłoży poświadczony za zgodność z oryginałem odpis Umowy o podwykonawstwo w terminie 7 dni od dnia zawarcia tej Umowy. Jeżeli Zamawiający w terminie 7 dni od dnia przedłożenia Umowy o podwykonawstwo, nie zgłosi na piśmie sprzeciwu, uważa się, że zaakceptował tę umowę.
6. W przypadku powierzenia przez Wykonawcę realizacji części zamówienia podwykonawcy, Wykonawca jest zobowiązany do dokonania we własnym zakresie zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcy z zachowaniem terminów płatności określonych w umowie z podwykonawcą.
7. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu ryczałtową karę umowną w wysokości 500,00 zł w przypadku:
  - a) nieprzedłożenia do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub projektu jej zmian,

b) nieprzedłożenia poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany,

### **§ 8. Odstąpienie od umowy**

1. Strony postanawiają, że oprócz przypadków wymienionych w tytule XXI Kodeksu Cywilnego, przysługuje im prawo odstąpienia w następujących przypadkach:
  - a) Wykonawca z własnej winy nie przystąpił lub przerwał realizację robót na okres 15 dni i nie wznawia ich pomimo wezwania Zamawiającego.
  - b) Wykonawca wykonuje roboty sprzeczne z umową
2. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej z podaniem uzasadnienia.
3. W razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, Zamawiający zobowiązany jest do:
  - 1) dokonania odbioru i zapłaty wynagrodzenia za zakres robót,
  - 2) protokolarne przejęcie zasobów mieszkaniowych i zarządzanych obiektów w terminie 7 dni.

### **§ 9.**

4. Administratorem danych osobowych Zleceniobiorcy jest Gmina Miejska Lubawa.
5. Dane osobowe będą przetwarzane w celach związanych z zawarciem i realizacją niniejszej umowy. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do zawarcia i realizacji umowy.  
Szczegóły odnośnie podstaw i zasad przetwarzania danych osobowych zawiera załącznik Nr 1 do niniejszej umowy "klauzula informacyjna RODO"

### **§ 10. Postanowienia końcowe**

1. W okresie realizacji przedmiotu umowy oraz rękojmi Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego zawiadomienia Zamawiającego w terminie 14 dni o:
  - a) zmianie siedziby,
  - b) zmianie osób reprezentujących Wykonawcę,
  - c) ogłoszeniu upadłości Wykonawcy,
  - d) wszczęciu postępowania upadłościowego, w którym Wykonawca uczestniczy jako dłużnik.
2. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Zamawiający, a jeden Wykonawca.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U.2021.1129 z późn. zm), przepisów ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. 2021.1048), ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U.2020.1990 z późn. zm.), ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U.2020.611 z późn. zm.), ustawy Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2020.1333 z późn. zm.) Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U.2020.1740 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (t.j. Dz.U.2020.1947).
4. Spory wynikające z niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Zamawiającego.
5. Integralną częścią niniejszej umowy są wymienione załączniki:
  - a) Zapytanie ofertowe wraz z załącznikami.
6. Administratorem danych osobowych Zleceniobiorcy jest Gmina Miejska Lubawa.
7. Dane osobowe będą przetwarzane w celach związanych z zawarciem i realizacją niniejszej umowy. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do zawarcia i realizacji umowy.

**Zamawiający**

**Wykonawca**

.....

.....

.....

Skarbnik