

U M O W A

.....

Na zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Kalwaria Zebrzydowska

Zawarta w dniu

pomiędzy Gminą Kalwaria Zebrzydowska, zwaną „Zamawiającym” reprezentowaną przez:

Burmistrza Miasta Kalwarii Zebrzydowskiej – dr hab. inż. Augustyna Ormantego

a

.....

.....

.....

zwanym dalej „Zarządcą”.

Niniejsza umowa jest następstwem wyboru „ Zarządcy ” w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego zgodnie z ustawą z dnia z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1843).

Zamawiający zleca a Zarządca przyjmuje w zarząd nieruchomość stanowiącą własność gminy Kalwarii Zebrzydowskiej (kompleks budynków po firmie BRODVIN Sp. z o.o.) w Brodach.

§ 1

Zarządca zobowiązuje się do administrowania nieruchomością w sposób, który zapewni prawidłowe i zgodne z prawem funkcjonowanie nieruchomości. Do obowiązków zarządcy należy w szczególności:

Zarządca zobowiązuje się do zarządzania nieruchomością w zakresie dozoru obiektu BRODVIN w godz. 19:00 - 7:00 – 7 dni w tygodniu, utrzymanie porządku i czystości na obiekcie.

I. Do obowiązku Zarządcy należy w szczególności:

- 1) dozorowanie obiektów stanowiących własności Gminy Kalwaria Zebrzydowska, zlokalizowanych w Brodach na działkach nr 3129, 1604/1, 1599/8 3130, 3131, 3132, 3133, 1613/1, 1611/1, 1611/2, 1612, 1604/2, 1615, 1614/2, 1614/3, 1616/3, 1605/1, 1605/2, 1606, 3128, 25/2, 25/5 i 2989,
- 2) Czuwanie nad sprawnym działaniem instalacji oświetleniowej na obiekcie,
- 3) Natychmiastowe powiadomienie właściciela o dostrzeżonych uszkodzeniach lub wadliwym działaniu instalacji ,a w przypadku zaistnienia awarii informowanie właściwych służb oraz podjęcia doraźnych działań niezbędnych do zabezpieczenia miejsca awarii,

- 4) Zapobieganie uszkodzeniom lub zniszczeniu mienia, wykonywanie doraźnych zabezpieczeń przed dalszą dewastacją,
- 5) Przeszkolenie osób dozoru obiektu po stronie Zarządcy,
- 6) Dbanie o racjonalne wykorzystywanie energii elektrycznej,
- 7) Prowadzenie ewidencji stanów liczników w obiektach,
- 8) Czuwanie, dozór na terenie obiektu,
- 9) Stała kontrola bram oraz zabezpieczonych budynków,
- 10) Nieudostępnienie obiektów bez zgody Zamawiającego,
- 11) Dokonywanie bieżących prac konserwacyjnych i porządkowych wg wskazań Zleceniodawcy wraz z zabezpieczaniem dozorowanych budynków przed dostępem osób trzecich (bez kosztów użytych materiałów)
- 12) Prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych, przeglądy wynikające z przepisów Prawa Budowlanego – na koszt Zarządcy,
- 13) Do obowiązków Zarządcy należy również niezwłocznie i we własnym zakresie powiadomienie odpowiednich służb (policja, straż pożarna, inne) w momencie wystąpienia zagrożenia dla dozorowanego mienia.
- 14) Zarządca zobowiązuje się do zarządzania nieruchomością w zakresie dozoru obiektu BRODVIN w godz. 19:00 - 7:00 – 7 dni w tygodniu, utrzymanie porządku i czystości na obiekcie.

§ 2

Czas reakcji na zgłoszoną sprawę przez najemcę do zarządcy wynoszący.....dni roboczych (dni liczone od poniedziałku do piątku z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy). Przez reakcję na zgłoszenie(np. włamania na teren przedmiotowej nieruchomości, wszelkiego rodzaju awarii oraz innych zdarzeń zaistniałych na przedmiotowej nieruchomości) należy rozumieć podjęcie pierwszego działania mającego na celu załatwienie zgłoszonej sprawy(np. oględziny, kontakt z najemcą w celu załatwienia zgłoszonej sprawy). Zamawiający ma prawo do kontroli czasu reakcji Zarządcy na zgłoszoną sprawę max 7 dni.

§ 3

1. Zarządca oświadcza, że posiada odpowiednie uprawnienia i doświadczenie w zakresie zarządzania nieruchomościami oraz ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem umowy na wartość 50.000,00 EU, o którym mowa w Rozporządzeniu Ministra Finansów w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości z dnia 26 kwietnia 2019 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 802).

§ 4

1. Wynagrodzenie za wykonywanie czynności określonych w § 1 niniejszej umowy ustala się na kwotę.....**brutto**(słownie złotych:.....) miesięcznie.

2. Zapłata wynagrodzenia należnego Zarządcy płatna do 21 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury lub rachunku wraz z miesięcznym raportem z wykonanych prac.

§ 5

Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. od dnia 01 stycznia 2020 r. do dnia 31 grudnia 2020 r.

§ 6

1. Zamawiający, w związku z art. 29 ust. 3a Pzp, wymaga zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1040) przez Zarządcę osób wykonujących czynności w ramach realizacji zamówienia, których wykonanie polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy – w szczególności: czynności polegające na dozorowaniu obiektów.
2. W trakcie realizacji zamówienia Zamawiający uprawniony jest do wykonywania czynności kontrolnych wobec Zarządcy odnośnie spełniania przez Zarządcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane czynności. Zamawiający uprawniony jest w szczególności do:
 - a) żądania oświadczeń i dokumentów w zakresie potwierdzania spełniania ww. wymogów i dokonywania ich oceny,
 - b) żądania wyjaśnień w przypadku wątpliwości w zakresie potwierdzenia spełniania ww. wymogów.
3. Zarządca w trakcie realizacji zamówienia zobowiązany jest przedkładać na każde wezwanie Zamawiającego w wyznaczonym w tym wezwaniu terminie wskazane poniżej dowody w celu potwierdzenia spełnienia wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez Zarządcę lub podwykonawcę osób wykonujących wskazane w ust. 1 czynności w trakcie realizacji zamówienia:
 - a) oświadczenie Zarządcy lub podwykonawcy o zatrudnieniu na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane czynności. Oświadczenie to powinno zawierać w szczególności: dokładne określenie podmiotu składającego oświadczenie, datę złożenia oświadczenia, wskazanie, że objęte wezwaniem czynności wykonują osoby zatrudnione na podstawie umowy o pracę wraz ze wskazaniem liczby tych osób, imion i nazwisk tych osób, rodzaju umowy o pracę i wymiaru etatu oraz podpis osoby uprawnionej do złożenia oświadczenia w imieniu wykonawcy lub podwykonawcy,
 - b) poświadczoną za zgodność z oryginałem odpowiednio przez Zarządcę lub podwykonawcę kopię umowy/ umów o pracę osób wykonujących w trakcie realizacji zamówienia czynności, których dotyczy ww. oświadczenie wykonawcy lub podwykonawcy (wraz

- z dokumentem regulującym zakres obowiązków, jeżeli został sporządzony). Kopia umowy/umów powinna zostać zanonimizowana w sposób zapewniający ochronę danych osobowych pracowników, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (tj. w szczególności bez adresów, nr PESEL pracowników). Imię i nazwisko pracownika nie podlega anonimizacji. Informacje takie jak data zawarcia umowy, rodzaj umowy o pracę i wymiar etatu powinny być możliwe do zidentyfikowania,
- c) poświadczoną za zgodność z oryginałem odpowiednio przez Zarządcę lub podwykonawcę kopię dowodu potwierdzającego zgłoszenie pracownika przez pracodawcę do ubezpieczeń, zanonimizowaną w sposób zapewniający ochronę danych osobowych pracowników, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych. Imię i nazwisko pracownika nie podlega anonimizacji.
4. W przypadku powzięcia uzasadnionych wątpliwości co do przestrzegania prawa pracy Zarządcę lub podwykonawcę Zamawiający może zwrócić się o przeprowadzenie kontroli przez Państwową Inspekcję Pracy.
5. Niezłożenie przez Zarządcę w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie żądanych przez Zamawiającego dowodów w celu potwierdzenia spełnienia przez Zarządcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę traktowane będzie jako niespełnienie przez Zarządcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w ust. 1 czynności.
6. Z tytułu niespełnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w ust. 1 czynności Zamawiający przewiduje sankcję w postaci obowiązku zapłaty przez Zarządcę kary umownej zgodnie z § 7 ust. 1, pkt.e) umowy.

§ 7

1. Zarządca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w przypadku:
- a) nie usunięcia przyczyn i skutków awarii z winy Zarządcy w wysokości 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych 00/100) za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia w usunięciu awarii liczony od ustalonej daty na usunięcie awarii za każdy stwierdzony przypadek.
- b) Zarządca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości miesięcznego wynagrodzenia za każdy przypadek niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków określonych w § 1 i § 2 niniejszej umowy.
- c) odstąpienia od Umowy przez Zarządcę przyczyn nie leżących po stronie Zamawiającego lub odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn zależnych od Zarządcy - w wysokości 10% wynagrodzenia brutto określonego w § 4 ust.1
- d) w przypadku nie wywiązania się z podanego w ofercie czasu reakcji Zamawiającemu przysługuje prawo do nałożenia kary umownej w wysokości 100 zł (słownie: sto złotych 00/100) za każdy dzień zwłoki.
- e) w przypadku niedopełnienia wymogu określonego w § 6 umowy tj. zatrudnienia osób wykonujących wskazane przez Zamawiającego czynności na podstawie umowy o pracę

w rozumieniu art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks Pracy – w wysokości 1000 zł za każdy przypadek.

2. Zarządca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych z wynagrodzenia z faktury lub rachunku

§ 8

1. Odstąpienie od Umowy przez Zarządcę:

a. Zarządca ma prawo do odstąpienia od Umowy oraz żądania zapłaty za wykonane już prace zgodnie z Umową w przypadku nierealizowania przez Zamawiającego zobowiązań wynikających z Umowy, po uprzednim bezskutecznym pisemnym wezwaniu, o którym mowa w pkt b.

b. Odstąpienie od Umowy musi być poprzedzone pisemnym wezwaniem Zamawiającego do wykonania obowiązku, który nie jest wykonywany i wyznaczeniem Zamawiającemu dodatkowego terminu do jego wykonania: nie krótszego niż 14 (czternaście) dni. Termin wykonania obowiązku może być inny - ustalony za porozumieniem Stron na piśmie. Dopiero po upływie wyznaczonego terminu Zarządca może odstąpić od Umowy, z zachowaniem formy pisemnej.

c. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Zarządcę z wyłącznej winy Zamawiającego, Zarządca zachowuje wynagrodzenie za wykonane już części przedmiotu zamówienia. Podstawą do określenia wynagrodzenia za wykonane prace, będzie zgodny protokół sporządzony przez strony Umowy stwierdzający ilość dni wykonywanej usługi w danym miesiącu odpowiednio proporcjonalnie należne za nie wynagrodzenia.

d. Na podstawie obustronnie podpisanego protokołu, o którym mowa w pkt c), Zarządca wystawi fakturę lub rachunek, która będzie płatna przelewem na rachunek bankowy Zarządcy podany na fakturze lub rachunek, w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od daty otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury lub rachunku.

2. Odstąpienie od Umowy przez Zamawiającego:

a. Zamawiający ma prawo do odstąpienia od Umowy w przypadku nieuzasadnionego przerwania realizacji prac będących przedmiotem Umowy przez Zarządcą na okres dłuższy niż 7 (siedem) dni, jak też niewykonywania lub nienależytego wykonywania Umowy.

b. Odstąpienie od Umowy musi być poprzedzone pisemnym wezwaniem Zarządcy do wykonania obowiązku, który zdaniem Zamawiającego nie jest wykonywany i wyznaczeniem Zarządcy dodatkowego terminu do jego wykonania: nie dłuższego niż 7 (siedem) dni. Termin wykonania obowiązku może być inny - ustalony za porozumieniem Stron na piśmie. Dopiero po upływie wyznaczonego terminu Zamawiający może odstąpić od Umowy, z zachowaniem formy pisemnej.

3. Zamawiający może odstąpić od Umowy jeżeli wystąpią istotne zmiany okoliczności powodujące, że wykonanie Umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy. Odstąpienie od Umowy może nastąpić w tym wypadku w terminie 30 dni od daty powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.

4. Odstąpienie od Umowy we wszystkich przypadkach pozostaje bez wpływu na obowiązek zapłaty należnych Zamawiającemu kar umownych oraz odszkodowań, jak również innych obowiązków Zarządcy wynikających z Umowy.

§ 9

Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności Kodeksu Cywilnego.

§ 11

Umowa zostaje sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Zamawiającego, 1 egz. dla Zarządcy.

ZAMAWIAJĄCY

ZARZĄDCA

Wykaz nieruchomości stanowiącej własność gminy Kalwaria Zebrzydowska

**W skład Kompleksu budynków po firmie BRODVIN Sp. z o.o. w Brodach
wchodzą m.in.:**

- TANKOWNIA- pow. zabudowy 512 m², pow. użytkowa 474m², kubatura 2,406 m³
- BARAK – pow. zabudowy 97,60m², kubatura 561 m³
- Budynek Portierni – pow. zabudowy 51,10 m², kubatura 125 m³
- Kiosk Spożywczy- pow. zabudowy 42 m², pow. użytkowa 42m², kubatura 126m³
- Kotłownia – pow. zabudowy 162 m², pow. użytkowa 142m², kubatura 689m³
- Budynek Produkcyjno- Magazynowy- pow. zabudowy 1404,40 m², pow. użytkowe 1160m², kubatura 7360 m³
- Budynek Administracyjno- produkcyjny- pow. zabudowy 727.36m², pow. użytkowa 573,45m², kubatura 6698 m³
- Budynek Warsztatów – pow. zabudowy 516m², pow. użytkowa 409m², kubatura 2402 m³
- Wiata Stalowa Niezabudowana –pow. zabudowy 265m², pow. użytkowa 265m²
- Budynek Wiata Magazyn na Opakowania – pow. zabudowy 608m², pow. użytkowa 608m²,
- Budynek – Magazyn Prefabrykatów – pow. zabudowy 765m², pow. użytkowa 732 m²
- Budynek Magazynowy – pow. zabudowy 189m², pow. użytkowa 174,2 m², kubatura 756m³
- Budynek Przetworów Owocowo-Warzywnych- pow. zabudowy 765m², pow. użytkowa 732 m²
- Budynek Magazynowy – brak danych
- Budynek Magazynowy Podziemny- pow. zabudowy 765m², pow. użytkowa 732 m²
- Budynek Magazynowy – pow. zabudowy 25,68m², pow. użytkowa 20 m², kubatura 109m³
- Budynek Mieszkalny Dwupiętrowy ‘ Delegatura”- pow. zabudowy 765m², pow. użytkowa 732 m²
- Budynek Magazynowy – pow. zabudowy 275m², pow. użytkowa 789,1 m², kubatura 3437m³
- Magazyn Techniczny- pow. zabudowy 765m², pow. użytkowa 732 m²
- Budynek Magazynowy – pow. zabudowy 312m², pow. użytkowa 332 m², kubatura 1300m³

- Warsztat Elektryków- pow. zabudowy 765m^2 , pow. użytkowa 732 m^2
- Budynek Magazynowy – pow. zabudowy $79,9\text{m}^2$, pow. użytkowa 55 m^2 , kubatura $255,7\text{m}^3$
- Tłocznia- pow. zabudowy 765m^2 , pow. użytkowa 732 m^2
- Budynek Magazynowy – pow. zabudowy 912m^2 , pow. użytkowa 1621 m^2 , kubatura 7320m^3
- Budynek PAŁAC- pow. zabudowy 765m^2 , pow. użytkowa 732 m^2
- Budynek Magazynowy – pow. zabudowy $698,4\text{m}^2$, pow. użytkowa 923 m^2 , kubatura $6645,1\text{m}^3$