



Załącznik nr 4 – Wzór umowy

Umowa nr

zawarta w dniu w Rzeszowie pomiędzy:

Skarbem Państwa - Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska w Rzeszowie z siedzibą w Rzeszowie przy al. Józefa Piłsudskiego 38, reprezentowaną przez....., NIP: 813 35 69 045 zwaną dalej „**Zamawiającym**”,
a

....., zwaną/ym dalej „**Wykonawcą**”.

§ 1

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania zarządzanie nieruchomością zabudowaną położoną w Rzeszowie w obrębie 207 na działkach nr 528/1, 528/2, 528/5 o powierzchni gruntu 1920 m² obj. KW nr RZIZ/00094981/1.
2. Wykonawca oświadcza, że posiada/osoba skierowana do realizacji umowy posiada licencję zawodową zarządcy nieruchomości nr
3. Wykonawca oświadcza, iż posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomością, polisa nr
4. W razie upływu terminu ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 3 w okresie trwania umowy, Wykonawca zobowiązuje się do zawarcia kolejnej umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej.
5. Wykonawca oświadcza, iż dysponuje odpowiednio wykwalifikowanym personelem do właściwego wykonania usługi.

§ 2

Umowa zostaje zawarta na czas określony, od dnia 1 stycznia 2021 r. do dnia 31 grudnia 2022 r.

§ 3

Do obowiązków Wykonawcy należy:

- 1) przejęcie, zabezpieczenie i prowadzenie dokumentacji technicznej obiektu (w tym prowadzenie książki obiektu budowlanego);
- 2) opracowywanie i realizacja rocznych i wieloletnich planów gospodarczych dotyczących nieruchomości (konserwacje, remonty, rozbudowy i przebudowy);
- 3) opracowywanie projektów instrukcji, regulaminów, procedur i innych aktów normatywnych dotyczących funkcjonowania obiektu;
- 4) koordynowanie spraw w zakresie przeprowadzania okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących wyposażenie techniczne, a także ekspertyz i opinii zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 5) przygotowywanie dokumentacji i pomoc w organizacji przetargów na wykonywane roboty konserwacyjne, remontowe i budowlane;
- 6) przygotowywanie deklaracji podatków;
- 7) przygotowywanie rozliczeń w związku z wynajmowanymi pomieszczeniami;
- 8) prowadzenie doradztwa w zakresie funkcjonowania obiektu, ubezpieczenia budynku i urządzeń. Reprezentowanie posiadacza nieruchomości w sprawach dotyczących zarządzenia nieruchomością przed organami administracji państwowej i samorządowej (nadzór budowlany, sanepid, urząd miasta, straż pożarna i inne);
- 9) prowadzenie analizy kosztów dotyczących nieruchomości, sporządzenie sprawozdań,

preliminarza wydatków oraz podejmowanie działań optymalizacyjnych w powyższym zakresie;

- 10) nadzór nad właściwym wykonywaniem prac porządkowych, konserwacyjno-remontowych, ochrony w obrębie powierzonej do zarządu nieruchomości,
- 11) odpowiedzialność za stan bezpieczeństwa i higieny w pomieszczeniach i otoczeniu;
- 12) odpowiedzialność za ciągłe utrzymanie pomieszczeń, urządzeń technicznych i wyposażenia w stanie umożliwiającym prawidłową realizację zadań statutowych jednostki;
- 13) prowadzenie spraw przeciwpożarowych w budynku: nadzór nad sprawnością podręcznego sprzętu gaśniczego (gaśnice, hydranty, węże) oraz instalacją monitoringu przeciwpożarowego;
- 14) nadzór nad instalacją systemu alarmowego, współdziałanie z firmą monitorującą ochronę budynku;
- 15) gospodarowanie mieniem ruchomym obiektu:
 - a) nadzór nad prawidłową gospodarką sprzętem biurowym wydanym do użytkowania, maszynami i urządzeniami oraz informowanie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie o stwierdzonych nieprawidłowościach w tym zakresie,
 - b) przekładanie Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Rzeszowie wniosków dotyczących likwidacji sprzętu biurowego, maszyn i urządzeń nie nadających się do dalszego użytkowania,
 - c) informowanie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie o każdym przypadku stwierdzonej kradzieży sprzętu, jego zniszczeniu lub uszkodzeniu;
- 16) zabezpieczenie budynku w godz. 06.00 – 08.00 (czwartek, piątek) i w godz. 15.00 – 17.00 (poniedziałek, wtorek, środa) i podczas nieobecności pracownika na stanowisku konserwator polegające na:
 - a) osobowym, fizycznym zabezpieczeniu budynku w szczególności w czasie wykonywania czynności sprzątania pomieszczeń biurowych;
 - b) sprawdzeniu zabezpieczenia ppoż., zamknięcia pomieszczeń wewnętrznych, instalacji elektrycznej i wodnej;
 - c) rozbrajanii i uzbrajaniu systemu dozoru elektronicznego (alarmu);
 - d) otwarciu i zamknięciu stref wejściowych do budynku.

§ 4*

1. Z tytułu świadczenia usług, o których mowa w § 3 Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie łączne w okresie 24 miesięcy w wysokości:
 - zł netto
 - zł podatek VAT
 - zł brutto (słownie złotych brutto:00/100),

w tym miesięcznie:

 - zł netto
 - zł podatek VAT
 - zł brutto (słownie złotych brutto:00/100).
2. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy będzie płatne w ciągu 21 dni od daty wystawienia faktury/rachunku przez Wykonawcę na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze/rachunku.
3. Rachunek/fakturę należy wystawić na następujące dane: Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Rzeszowie, Al. Józefa Piłsudskiego 38, 35-001 Rzeszów.
4. Należność zostanie przekazana przelewem na konto Wykonawcy.

§ 5

1. Za niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu umowy strony będą płacić następujące kary umowne:
 - 1) Zamawiający zobowiązany jest do zapłacenia kary umownej Wykonawcy z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego w wysokości 10% łącznego wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w § 4 ust. 1,
 - 2) Wykonawca zobowiązany jest do zapłacenia kar umownych Zamawiającemu z tytułu:

- a) opóźnienia w realizacji przedmiotu umowy w wysokości 5% miesięcznego wynagrodzenia umownego brutto wskazanego w § 4 ust. 1 umowy za każdy dzień opóźnienia,
 - b) niedopełnienia bądź przekroczenia obowiązków określonych w § 3 niniejszej umowy w wysokości 10% wysokości miesięcznego wynagrodzenia umownego brutto wskazanego w § 4 ust. 1 umowy,
 - c) odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 10% łącznego wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w § 4 ust. 1.
2. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych od wynagrodzenia należnego Wykonawcy.
 3. Jeżeli kara umowna nie pokrywa poniesionej szkody, strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego, na zasadach ogólnych.
 4. Wykonawca odpowiada za działania i zaniechania osób, za których pomocą zobowiązanie wykonuje, jak również osób, którym wykonanie zobowiązania powierza, jak za własne działanie lub zaniechanie.

§ 6

1. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy za 1 - miesięcznym okresem wypowiedzenia obowiązującym na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Nie później niż z końcem okresu wypowiedzenia lub w ciągu 3 dni od daty wygaśnięcia umowy Wykonawca przekaze Zamawiającemu całość znajdującej się w jego dyspozycji dokumentacji dotyczącej nieruchomości, do której prowadzenia i przechowywania zobowiązany był w myśl postanowień niniejszej umowy.
3. Jednocześnie Wykonawca złoży szczegółowe sprawozdanie, zawierające wszelkie informacje niezbędne dla dalszego niezakłóconego sprawowania zarządzania nieruchomością, w szczególności określające:
 - 1) stan techniczny w dacie wygaśnięcia umowy bądź rozwiązania umowy;
 - 2) stan posiadanej dokumentacji technicznej budynku i jego instalacji, stanu prawnego nieruchomości i lokali;
 - 3) stan zobowiązań i wierzytelności;
 - 4) podmioty zapewniające obsługę nieruchomości oraz dostawy innych usług.
5. Przekazanie dokumentacji związanej z zarządzaniem nieruchomością stanowiącą przedmiot niniejszej umowy potwierdzone zostanie sporządzonym przez strony protokołem zdawczo- odbiorczym.
6. W przypadku zgubienia lub zniszczenia przekazanej dokumentacji Wykonawca jest zobowiązany do zwrotu kosztów jej odtworzenia.

§ 7

1. Zamawiający może odstąpić od umowy, jeżeli:
 - 1) Wykonawca nie wykonuje lub nienależycie wykonuje swoje zobowiązania umowne,
 - 2) zaistnieje istota zmiana okoliczności powodująca, 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. Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o okolicznościach, o których mowa w ust. 1.
3. W razie zaistnienia sytuacji, o której mowa w ust. 1 Zamawiający złoży stosowne oświadczenie, podając Wykonawcy przyczyny odstąpienia, o których mowa w ust. 1.
4. W przypadku, o którym mowa w ust 1 strony sporządzają protokół odbioru przedmiotu umowy na stan obowiązujący przed jej rozwiązaniem i dokonują wzajemnych rozliczeń za wykonaną i odebraną część przedmiotu umowy.

§ 8

1. Zamawiający przewiduje możliwość dokonywania istotnych zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie, której dokonano wyboru Wykonawcy. W szczególności Zamawiający, dopuszcza zmianę umowy w przypadkach:
 - 1) aktualizacji danych Wykonawcy i Zamawiającego poprzez: zmianę nazwy firmy, zmianę adresu siedziby, zmianę formy prawnej Wykonawcy itp.;
 - 2) cofnięcia środków finansowych na realizację umowy;

- 3) zmiany przepisów prawnych.
2. Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy w następujących przypadkach:
 - 1) zmniejszenie lub zwiększenie wynagrodzenia Wykonawcy w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług na przedmiot umowy (zmianie ulega stawka VAT i cena brutto, cena netto pozostaje bez zmian),
 - 2) zmniejszenie lub zwiększenie wynagrodzenia Wykonawcy w przypadku zmian wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę lub wysokości minimalnej stawki godzinowej ustalonych na podstawie przepisów prawnych – jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania przedmiotu umowy przez Wykonawcę.
 - 3) zmniejszenie lub zwiększenie wynagrodzenia Wykonawcy w przypadku zmiany zasady podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne – jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania przedmiotu umowy przez Wykonawcę.
3. Zamawiający zastrzega sobie również prawo do zmiany umowy w tym zmiany wynagrodzenia należnego Wykonawcy w przypadku zmniejszenia/zwiększenia przedmiotu umowy lub zmniejszenia powierzchni zarządzanej nieruchomości.
4. Zmiany umowy muszą być poparte pisemnym wnioskiem wraz z uzasadnieniem zarówno ze strony Wykonawcy jak i Zamawiającego. Wniosek o zmianę umowy należy złożyć stronie jednocześnie przedkładając uzasadnienie dokonanej zmiany i dowody potwierdzające wpływ ww. zmiany na koszty w zakresie wykonania przedmiotu umowy. Na tej podstawie dokona się oceny zasadności wprowadzania zmiany w umowie.
5. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 9

Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z Polityką Środowiskową Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Rzeszowie i zobowiązuje się postępować zgodnie z wymaganiami prawnymi w zakresie ochrony środowiska.

§ 10

1. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
2. Sprawy nieuregulowane umową podlegają przepisom ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740).
3. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Wszelkie spory mogące wynikać w związku z realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY

***Zapisy umowne w przypadku Wykonawcy (osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej, osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą), który osobiście wykonuje zadania wynikające z umowy:**

1. Z tytułu świadczenia usług, o których mowa w § 3 Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie łączne w okresie 24 miesięcy w wysokości:
..... zł netto
..... zł podatek VAT
..... zł brutto (słownie złotych brutto:00/100),

w tym miesięcznie:

- zł netto
..... zł podatek VAT
..... zł brutto (słownie złotych brutto:00/100).

2. Stawka za jedną godzinę świadczenia usług wynosi..... brutto.
3. Liczba godzin realizacji usług przypadająca w miesiącu kalendarzowym nie może przekroczyć
4. Osiągnięcie liczby godzin wskazanej w ust. 3 skutkuje obowiązkiem natychmiastowego poinformowania o tym fakcie Zamawiającego. Wykonywanie usług ponad ... godzin w miesiącu wymaga zgody Zamawiającego. Bez zgody Zamawiającego Wykonawca nie może kontynuować wykonywania usług ponad godzin miesięcznie.
5. Potwierdzeniem wykonywania usług będzie arkusz rozliczeniowy przepracowanego czasu oraz faktura/rachunek stanowiąca/stanowiący podstawę do wypłaty wynagrodzenia należnego Wykonawcy. Wzór arkusza rozliczeniowego został określony w załączniku do umowy.
6. Podstawą wypłaty wynagrodzenia dla Wykonawcy będzie zaakceptowany przez Zamawiającego arkusz rozliczeniowy.
7. Wynagrodzenie za wykonywanie przedmiotu umowy będzie płatne w ciągu 21 dni od daty dostarczenia faktury/rachunku przez Wykonawcę na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze/rachunku.
8. Rachunek/fakturę należy wystawić na następujące dane: Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Rzeszowie, Al. Józefa Piłsudskiego 38, 35-001 Rzeszów.
9. Należność zostanie przekazana przelewem na konto Wykonawcy.

Arkusz rozliczeniowy przepracowanego czasu pracy za r. w ramach umowy nr WOA.261.96.2020.BK.... z dnia

Dzień miesiąca	Liczba godzin realizacji usług
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	
27	
28	
29	
30	
31	
Łącznie	

.....
(podpis Wykonawcy)