

**Umowa o zarządzanie nr MK.271.28 .2018**  
zawarta w Nowej Rudzie w dniu ..... 2018 roku pomiędzy:

**Gminą Miejską Nowa Ruda w imieniu której działają:**

**Tomasz Kiliński**

**- Burmistrz Miasta**

**zwanym dalej “Zamawiającym”**

**a**

**zwanym dalej “Wykonawcą”**

**na podstawie art. 39 ustawy z dnia 29.01.2004 r. Prawo zamówień publicznych (tj. Dz. U. z 2018 roku, poz. 121 ze zmianami. )**

**§ 1**

**Przedmiot umowy i zakres obsługi obiektów.**

1. Zamawiający powierza Wykonawcy, a Wykonawca przyjmuje w ramach niniejszej umowy: zarządzanie i administrowanie nieruchomościami sportowo-rekreacyjnymi położonymi w Nowej Rudzie przy ul. :

a ) **Kłodzkiej nr 16** w skład których wchodzi: basen kryty, łącznik, hale sportowe, kompleks boisk, skate park, parkingi, zewnętrzna siłownia, trybuny oraz działki gruntu oznaczone geodezyjnie : Obr. 8, AM 3, nr 2/9 i 2/26, 2/23 o pow. ogólnej : 7.2280 ha.

b) **Sportowej nr 1** w skład których wchodzi : budynek szatniowo-sportowy, trybuny, budynek gospodarczy garażowy, cztery budynki gospodarcze - kasy biletowe, budynek sanitarny - wc. boisko sportowe, boisko treningowe oraz działka gruntu oznaczona geodezyjnie : Obr. 3, AM 18 nr 259 o pow. ogólnej : 1.8065 ha.

c) **miasteczko ruchu drogowego** w rejonie Osiedla Wojska Polskiego na działce oznaczonej geodezyjnie : Obr. 7, AM 16, nr 1/180 o powierzchni : 1,8153 ha

2. Wykonawca zobowiązuje się ponadto do obsługi klientów (użytkowników), a w szczególności do: pozyskiwania klientów zewnętrznych, grup zorganizowanych, organizowania imprez sportowych, turystycznych i kulturalnych, udostępniania obiektów na cele organizacji imprez sportowych, obsługi imprez organizowanych przez Zamawiającego lub jednostki jej podległe, a także do promocji obiektów i imprez.

## § 2

### **Czas trwania umowy.**

Umowę zawiera się na czas określony tj. od dnia ..... **października 2018 roku do dnia ..... września 2020 roku.**

## § 3

### **Zarządzanie i administrowanie.**

W ramach czynności zarządzania i administrowania Wykonawca zobowiązuje się w szczególności do:

1. Zawierania (wypowiadania, zmiany) w imieniu Zamawiającego umów na podstawie udzielonego pełnomocnictwa związanych z zarządzanym zasobem, a w szczególności:

- a) umów z podmiotami gospodarczymi o świadczenie usług w zakresie dostarczania energii cieplej, elektrycznej, zimnej i ciepłej wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, monitoringu i innych usług niezbędnych do obsługi obiektów,
- b) umów najmu pomieszczeń na warunkach określonych w obowiązujących przepisach, uchwałach, zarządzeniach organów Zamawiającego;
- c) innych umów, np. dzierżawy miejsc przeznaczonych na eksponowanie reklam, billboardów, promocję produktów;

2. Naliczania czynszu i innych opłat oraz dokonywania zmian przypisu w przypadku zmiany cen usług oraz przyjmowania od najemców i dzierżawców oraz korzystających z obiektów sportowo-rekreacyjnych oświadczeń o wszystkich zmianach mających wpływ na wysokość opłat, a także o innych okolicznościach mających wpływ na treść umowy najmu bądź dzierżawy.

3. Okresowego prowadzenia rozliczeń z najemcami, dzierżawcami oraz korzystającymi z obiektów sportowo-rekreacyjnych z tytułu dostawy mediów, za które opłaty pobierane są zaliczkowo np. za pobór wody i odprowadzenie ścieków, za dostawę ciepła, podgrzanie wody i dostarczanie energii elektrycznej.

4. Kontroli i weryfikowania wszelkich dokumentów rozliczeniowych pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym za usługi wykonywane przez osoby trzecie.

5. Pobierania, ewidencjonowania i przekazywania na konto Zamawiającego opłat czynszowych za najem i dzierżawę oraz innych opłat w tym za korzystanie z obiektów sportowo-rekreacyjnych.

6. Pobierania, ewidencjonowania i przekazywania na konto Zamawiającego opłat wynikających z użytkowania pomieszczeń, obejmujących głównie opłaty za: dostawę wody i odprowadzenie ścieków, dostawę energii cieplej do ogrzewania pomieszczeń i podgrzania wody, dostawę gazu, usuwanie nieczystości stałych i płynnych, użytkowanie anten zbiorczych, dostawę energii elektrycznej i innych opłat jeżeli najemcy i dzierżawcy nie posiadają umów zawartych bezpośrednio z dostawcą mediów lub z dostawcą usług.

7. Realizacji obowiązków "Wynajmującego" wynikających z zawartych umów najmu i obowiązujących przepisów, w szczególności zapewnienia najemcom dostaw mediów, świadczenia usług komunalnych oraz usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych jak również zapewnienia możliwości współkorzystania z urządzeń i pomieszczeń wspólnego użytku zgodnie z ich przeznaczeniem .

8. Podejmowania czynności w sprawach o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy oraz korzystania z obiektów sportowo-rekreacyjnych, a także w sprawach o własność i inne prawa rzeczowe na nieruchomości. Podejmowania w imieniu Zamawiającego działań na podstawie odrębnego pełnomocnictwa w postępowaniu windykacyjnym, egzekucyjnym, sądowym w szczególności w sprawach o:

- a) zapłatę czynszu najmu i dzierżawy i innych należności związanych z użytkowaniem zasobów Zamawiającego;
- b) eksmisje z pomieszczeń bądź obiektów;
- c) innych sprawach związanych z obsługą zasobów w imieniu Zamawiającego.

9. Organizowania przetargów na najem pomieszczeń w tym:

- a) gromadzenie informacji o stanie technicznym, strukturze i układzie funkcjonalnym pomieszczeń;
- b) ogłaszanie przetargów;
- c) przyjmowanie ofert;
- d) przeprowadzanie licytacji i obsługa biurowa przetargów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

10. Prowadzenia w imieniu Zamawiającego spraw związanych z roszczeniami za wyrządzone szkody przez osoby trzecie w zarządzanych obiektach sportowo-rekreacyjnych powierzonych na podstawie niniejszej umowy, niezwłoczne zgłaszanie tych faktów Zamawiającemu oraz udziału w imieniu Zamawiającego na podstawie odrębnego pełnomocnictwa udzielonego przez Zamawiającego - w postępowaniu regresowym wobec osób trzecich za wyrządzone szkody.

11. Wyrażania zgody na podnajem pomieszczeń w zarządzanych obiektach sportowo-rekreacyjnych po zasięgnięciu opinii właściwego Wydziału Urzędu Miejskiego.

12. Prowadzenie spraw związanych z roszczeniami najemców, dzierżawców oraz korzystających z obiektów sportowo-rekreacyjnych o odszkodowania za: szkody wynikłe z tytułu wad technicznych obiektów i instalacji wewnętrznych, wypadki spowodowane wadami technicznymi bądź zaniedbaniami wynajmującego.

13. Reprezentowania Zamawiającego jako właściciela terenu w przypadku samowolnego wycinania drzew i krzewów, niezwłoczne zgłaszanie tych faktów Zamawiającemu.

14. Gromadzenia i przekazywania dla potrzeb Zamawiającego materiałów stanowiących podstawę do podjęcia decyzji w sprawach umarzania i rozkładania na raty zaległości czynszowych i innych należności.

15. Określania warunków remontów pomieszczeń przez najemców na ich wniosek i ich koszt.

16. Wydawania zezwoleń na parkowanie pojazdów w obrębie nieruchomości.

17. Niezwłocznego zgłaszania Zamawiającemu samowolnych zajęć pomieszczeń, podejmowania działań w stosunku do osób, które dokonały samowolnego zajęcia.

18. Zasięgnięcia opinii z Urzędu Miasta w zakresie:

- a) zmiany sposobu użytkowania obiektów i pomieszczeń lub ich części;
- b) uzgodnień związanych z lokalizacją na obsługiwanym terenie obiektów o charakterze tymczasowym;
- c) uzgodnień związanych z przejściem przez teren zarządzany nowych sieci uzbrojenia technicznego.

19. Prowadzenia ewidencji w zakresie:

- a) wolnych pomieszczeń, najemców i dzierżawców i wpłaconych przez nich czynszów;
- b) wodomierzy zainstalowanych w pomieszczeniach;
- c) innych ewidencji i kartotek, takich jak: np. wywozu nieczystości stałych i płynnych, zużycia wody, zużycia energii elektrycznej, ciepłej, świadczenia usług kominiarskich itp.;
- d) korzystających z obiektów sportowo-rekreacyjnych i wpłaconych przez nich opłat.

20. Prowadzenia dokumentacji pomieszczeń, obejmującej między innymi:

- a) protokoły pomiarów powierzchni użytkowej;
- b) protokoły zdawczo-odbiorcze;
- c) umowy najmu;
- d) oświadczenia i zaświadczenia itp. dokumenty niezbędne do obciążeń najemców z tytułu użytkowania pomieszczeń.

21. W ramach niniejszej umowy, Wykonawca zobowiązuje się do:

- a) rozwiązywania umów najmu, dzierżawy oraz umów za korzystanie z obiektów sportowo-rekreacyjnych i kierowania spraw na drogę postępowania sądowo-egzekucyjnego;
- b) wykonywania innych czynności zarządzania określonych w obowiązujących przepisach;
- c) zatrudniania w obiektach sportowo-rekreacyjnych osób z odpowiednimi kwalifikacjami i uprawnieniami, które zapewnią właściwe i bezpieczne funkcjonowanie obiektów;
- d) umieszczania w widocznych miejscach regulaminów dot. właściwego użytkowania i zachowania się na obiektach sportowo-rekreacyjnych.
- e)

#### **§ 4**

#### **Udostępnianie i promocja obiektów sportowo-rekreacyjnych**

W ramach czynności zarządzania i administrowania Wykonawca zobowiązuje się w szczególności do:

1. Zawierania (wypowiadania, zmiany) w imieniu Zamawiającego umów związanych z udostępnianiem obiektów, a w szczególności:

- a) umów z podmiotami gospodarczymi o świadczenie usług w zakresie wynajmu: basenu, hali treningowej, hali widowiskowo-sportowej, siłowni na podstawie Uchwały Nr 17/II/14 Rady Miejskiej Nowej Rudy z dnia 30 grudnia 2014 roku w sprawie ustalania wysokości opłat za korzystanie z obiektów sportowych przy ul. Kłodzkiej 16 w Nowej Rudzie ze zmianami.

b) w przypadkach określonych w pkt. a) Wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia opinii Burmistrzowi Miasta Nowa Ruda w zakresie negocjowania ceny usług (analiza i propozycja w sprawie ustalenia zniżki) zgodnie z § 2 ust. 1 Uchwały określonej w pkt. a).

2. Wykonawca zobowiązany jest do kontroli i weryfikowania wszelkich dokumentów rozliczeniowych pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym za usługi wykonywane przez osoby trzecie.

3. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia harmonogramu udostępniania obiektów sportowo-rekreacyjnych ze szczególnym uwzględnieniem imprez masowych organizowanych przez miasto, jednostki organizacyjne miejskie, szkoły, stowarzyszenia.

4. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia harmonogramu udostępniania obiektów sportowo-rekreacyjnych organizacjom, stowarzyszeniom dla których ustanowiono nieodpłatne wejścia na obiekty.

5. Wykonawca zobowiązany jest do aktywnego promowania miasta oraz imprez masowych organizowanych przez Zamawiającego i podległe jemu jednostki również poza granicami miasta poprzez umieszczanie bilbordów, wywieszanie ogłoszeń, afiszy, plakatów (format min. A3).

## § 5

### **Eksploatacja.**

Wykonawca zobowiązuje się do utrzymania porządku i czystości zgodnie z wymogami określonymi w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w Gminach i uchwałach organów Zamawiającego. Wykonawca zobowiązuje się w ramach umowy do wykonywania w szczególności następujących zadań:

1. Utrzymanie w należyтым stanie sanitarno-porządkowym obiektów i ich otoczenia poprzez następujące zadania:

a) utrzymanie w czystości w szczególności : sprzątnięcie i usuwanie nieczystości z części obiektów, ciągów komunikacyjnych i otoczenia, polegające m.in. na koszeniu trawy, pielęgnacja drzew i krzewów, zmiataniu, zbieraniu papierów, odpadów i innych zanieczyszczeń z chodników, trawników, przejść, terenu wokół pojemników przeznaczonych do gromadzenia odpadów, na terenie obiektów, w tym również zewnętrznej siłowni.

b) dezynfekcje, dezynsekcje i deratyzacje urządzeń oraz terenów przeznaczonych do wspólnego użytku;

c) bieżący wywóz nieczystości stałych (w tym odpadów nietypowych i wielkogabarytowych) oraz nieczystości płynnych i egzekwowanie wykonania zleconych obowiązków umownych wywozu nieczystości z terenów administrowanych nieruchomości;

d) wywóz gałęzi, zbędnego wyposażenia i innych nieczystości z terenów posesji objętych umową;

e) utrzymywanie zsyków, miejsc ustawienia pojemników do gromadzenia odpadów w należytej czystości i właściwym stanie sanitarnym;

f) wykonywanie innych czynności w zakresie utrzymania porządku i czystości wynikających z obowiązujących przepisów sanitarno-porządkowych w tym organizowanie obowiązkowego badania wody w nieckach basenowych, zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Zdrowia w sprawie wymagań, jakim powinna odpowiadać woda na pływalniach.

2. Utrzymanie terenów zielonych, sportowo-rekreacyjnych i kompleksu boisk w obrębie nieruchomości polegający na:

- a) bieżącej konserwacji zieleńców, krzewów, drzew, poprzez: koszenie trawy, spulchnianie gleby, dosiewanie traw, odchwaszczanie terenów zielonych;
- b) przycinaniu, odmładzaniu drzew i krzewów oraz przygotowaniu do okresu zimowego;
- c) ustalaniu potrzeb w zakresie wycinki i nasadzeń uzupełniających drzew i krzewów oraz dokonywanie wycinek krzewów, jak również nasadzeń i uzupełnień drzew i krzewów po uprzednim uzgodnieniu kosztów z Zamawiającym;
- d) niezwłocznym usuwaniu z posesji nieczystości powstałych w wyniku pielęgnacji terenów zielonych;
- e) utrzymaniu czystości terenów zielonych oraz sprawności zamontowanego tam sprzętu;
- f) renowacji sprzętu i doposażeniu skwerów w obrębie nieruchomości;
- g) bieżącej konserwacji sprzętu zapewniającej właściwe bezpieczeństwo użytkowników, tablic informacyjnych i regulaminów w skate park.

3. Utrzymanie nieruchomości w okresie zimowym polegający na:

- a) usuwaniu zagrożeń spowodowanych opadami śniegu i oblodzeniami powierzchni ciągów komunikacyjnych;
- b) usuwaniu pozostałości materiałów szorstkich i błota pośniegowego z ciągów komunikacji pieszej;
- c) wywozie na wyznaczone miejsce zwałów śniegu i lodu w razie wystąpienia takiej potrzeby;
- d) usuwaniu z dachu sopli i zwałów śniegu.

4. Utrzymanie w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych w obiektach zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi.

5. Wykonawca zobowiązuje się do organizowania przeglądów technicznych obiektów, pomieszczeń, instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami prawa oraz do udostępniania pomieszczeń umożliwiającą wykonanie przeglądów.

## **§ 6**

### **Techniczne utrzymanie zasobów.**

Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia właściwego technicznego utrzymania obiektów i urządzeń z zachowaniem wymogów prawa budowlanego i przepisów dotyczących warunków technicznych użytkowania budynków.

I. Konserwacje, usuwanie awarii, remonty bieżące.

1. Wykonawca zobowiązuje się do utrzymania nieruchomości, instalacji i urządzeń technicznych

w stanie sprawności użytkowej i technicznej oraz do zapewnienia bezpiecznych warunków ich użytkowania.

2. Wykonawca będzie przeprowadzał na swój koszt bieżącą konserwację boisk. Boisko o sztucznej trawie w okresie od marca do końca listopada będzie konserwować co najmniej raz w tygodniu przy użyciu specjalistycznego sprzętu mechanicznego. Zakres każdej konserwacji obejmować ma : w okresie letnim: czesanie trawy, rozprowadzanie i uzupełnianie granulatu; w okresie zimowym: odśnieżanie i zabezpieczanie granulatu.

3. Wykonawca zobowiązuje się utrzymać na swój koszt w okresie od marca do końca listopada w należytym stanie boisko wielofunkcyjne oraz bieżnię poprzez czyszczenie i mycie co najmniej raz w tygodniu przy użyciu specjalistycznego sprzętu mechanicznego. W okresie zimowym, Wykonawca zobowiązany jest do odśnieżania bieżni i usuwania z jej powierzchni śniegu i lodu.

4. Wykonawca zapewni całodobową obsługę zasobów w zakresie robót awaryjnych i usuwania skutków awarii.

5. Wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego przedkładania Zamawiającemu do akceptacji potrzeb w zakresie remontów bieżących.

6. Zakres remontów bieżących, robót konserwacyjnych i robót awaryjnych obejmuje w szczególności następujące zadania:

a) remonty bieżące obiektów sportowo-rekreacyjnych pomieszczeń i urządzeń technicznych lub wymianę elementów wyposażenia technicznego wg. zasad określonych przepisami prawa budowlanego i zgodnie ze sztuką budowlaną;

b) konserwacje i usuwanie awarii urządzeń wyposażenia technicznego.

c) utrzymanie kompleksu stacji transformatorowej w obiektach przy ul. Kłodzkiej nr 16, zgodnie z przepisami budowy i eksploatacji urządzeń elektrycznych i instrukcji organizacji bezpieczeństwa pracy w energetyce.

II. W ramach remontów, konserwacji i usuwania awarii, Wykonawca będzie wykonywać następujące czynności:

1. Prowadzenie ewidencji i obserwacja zachowań obiektów.

2. Wydawanie zezwoleń na instalowanie anten i innych indywidualnych urządzeń oraz kontrola zgodności z przepisami ich zamontowania.

3. Ścisłe współdziałanie z organami administracji publicznej i innymi instytucjami w przedmiocie niedopuszczenia do zaistnienia zagrożenia bezpieczeństwa osób i mienia oraz natychmiastowe podejmowanie środków zapobiegawczych przy stwierdzeniu zagrożenia.

4. Zabezpieczenie obiektów w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych.

5. Przyjmowanie interesantów w sprawach napraw i konserwacji obiektów, prowadzenie ewidencji i korespondencji z tym związanej.

6. Sporządzanie protokołów typowania robót remontowych dla potrzeb określenia przedmiaru robót

i ich kosztu oraz dokumentacji technicznej w zakresie podstawowym.

### III. Inwestycje, remonty, rozbiórki.

1. Wykonawca zobowiązuje się do przedkładania Zamawiającemu corocznie potrzeb w zakresie nowych inwestycji, remontów oraz rozbiórek w planie rzeczowo-finansowym w terminie do dnia **15 października każdego roku**.
2. Inwestycje, remonty (stanowiące wydatek inwestycyjny) i rozbiórki będą realizowane na podstawie zatwierdzonego przez Zamawiającego planu rzeczowo-finansowego.
3. Zatwierdzone przez Zamawiającego plany wiążą Wykonawcę w przedmiocie ich realizacji, a Zamawiającego wiążą w przedmiocie zapewnienia środków finansowych. Przekroczenie zaplanowanych wydatków jest ryzykiem Wykonawcy.

## § 7

### Dokumentacja techniczna i budowlana.

Wykonawca zobowiązuje się do:

1. Archiwizowania przekazanych spółce dokumentacji technicznej obiektów lub inwentaryzacji powykonawczej.
2. Prowadzenia dla każdej nieruchomości teczki obiektu budowlanego zawierającej w szczególności:
  - a) protokoły z przeglądów obiektów i elementów obiektów i urządzeń;
  - b) protokoły z przeglądu instalacji elektrycznej oraz pomiarów oporności izolacji i skuteczności zerowania;
  - c) protokoły z przeglądu instalacji gazowej;
  - d) protokoły z przeglądów przewodów kominowych;
  - e) inne dokumenty, opinie, orzeczenia techniczne i korespondencja dotycząca stanu technicznego nieruchomości.
3. Prowadzenia i aktualizowania ksiąg obiektu budowlanego.

## § 8

### Zasady wynagradzania i rozliczania.

Wykonawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT,

- posiada NIP :

Zamawiający oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT,

- posiada NIP: **885-15-33-338**

I. Opłaty z tytułu umów.

**1) Przychody pochodzące z umów najmu i dzierżawy związane z majątkiem Zamawiającego są w całości przychodem Zamawiającego.**

- a) Wykonawca, do należności pochodzących z umów określonych w pkt 1 wystawi faktury zgodnie z ustaleniami umów oraz zasadami prawa podatkowego.



b) Wykonawca nie może przyjmować należności określonych w pkt 1 w formie gotówkowej.

**2. Przychody pochodzące z usług związanych z udostępnianiem obiektów sportowo-rekreacyjnych są w całości przychodem Zamawiającego.**

1) Wykonawca, do należności określonych w pkt 2 wystawi:

a) **faktury** dla wszystkich osób prawnych, a na żądanie dla pozostałych klientów, przyjmnie wpłatę gotówkową do kasy zgodnie z dyspozycją klienta

b) **paragony z kasy fiskalnej**, gdy operacja dotyczy osoby fizycznej i jest regulowana gotówką.

3. Wykonawca odprowadzi pobraną do kasy gotówkę w wysokości zgodnej z dokumentami określonymi w pkt 2 lit. a) na rachunek bankowy o numerze **64 1090 2330 0000 0005 9600 0037** będący w dyspozycji jednostki organizacyjnej Zamawiającego - Urzędu Miejskiego w Nowej Rudzie, Rynek 1; 57-400 Nowa Ruda.

1) Ustala się następujące okresy rozliczeniowe oraz terminy przekazywania pobranych środków pieniężnych:

a) środki pobrane w okresie od **01 do 10** dnia miesiąca odprowadza się w terminie do **17 dnia danego miesiąca**,

b) środki pobrane w okresie od **11 do 20** dnia miesiąca odprowadza się w terminie do **27 dnia danego miesiąca**,

c) środki pobrane w okresie od **21 do 31** dnia miesiąca odprowadza się w terminie do **07 dnia miesiąca następującego po miesiącu rozliczeniowym**.

2) Jeżeli Wykonawca nie dotrzyma terminów ustalonych w ust 3 pkt.1 Zamawiający może naliczyć i obciążyć Wykonawcę, odsetkami. Dla potrzeb naliczenia w/w odsetek ustala się stopę procentową jak dla zobowiązań cywilnoprawnych.

a) Przelew bankowy którym Wykonawca przekazuje pobrane środki pieniężne winien zawierać informację o okresie rozliczeniowym, którego dotyczy wpłata (np. wpłaty za okres od 01.01 do 10.01).

3 Wykonawca będzie prowadzić pełną ewidencję finansowo-księgową w zakresie:

a) naliczeń przypisów należności w rozbiciu na poszczególne tytuły opłat;

b) wpłat należności;

c) rozliczeń pieniężnych z poszczególnymi najemcami, dzierżawcami zgodnie z ustawą o rachunkowości.

**4. Obiekty stanowią własność Zamawiającego, który sfinansuje w szczególności, materiały niezbędne do przeprowadzenia remontu, media, środki chemiczne (środki uzdatniania wody ), wyposażenie apteczki, obowiązkowe przeglądy, obowiązkowe badanie wody w nieckach basenowych, naprawę zepsutego sprzętu, a Wykonawca zadba o prawidłowe i efektywne zastosowanie umożliwiające bezpieczne funkcjonowanie obiektów sportowo-rekreacyjnych.**

## II. Wynagrodzenia za czynności objęte niniejszą umową:

1. Za czynności objęte niniejszą umową, Wykonawca będzie otrzymywać:

a) zryczałtowane wynagrodzenie miesięczne w kwocie : ..... zł brutto;  
( słownie : .....złoty brutto) .

b) dodatkowe wynagrodzenie prowizyjne stanowiące **15 % miesięcznych przychodów**

2. Wynagrodzenie będzie płatne miesięcznie z dołu na podstawie faktury wystawionej przez Wykonawcę.

3. Termin płatności faktur ustala się na **14 dni od daty wpływu** do Urzędu Miejskiego w Nowej Rudzie.

### § 9

#### Zasady obsługi finansowo-księgowej i sprawozdawczość.

1. Wykonawca zobowiązuje się do prowadzenia księgowej obsługi zasobów Zamawiającego zgodnie z obowiązującą ustawą o rachunkowości. Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania w szczególności następujących czynności w zakresie obsługi finansowo-księgowej zasobów:

1). Naliczanie opłat dla najemców, dzierżawców oraz osób korzystających z obiektów sportowo-rekreacyjnych zgodnie z Uchwałami Rady Miejskiej i Zarządzeniami Burmistrza Miasta Nowa Ruda wydanymi w tej sprawie.

2). Naliczanie dla dzierżawców terenów i miejsc na eksponowanie reklam, czynszów dzierżawnych i innych opłat zgodnie z Uchwałami Rady Miejskiej i Zarządzeniami Burmistrza Miasta Nowa Ruda wydanymi w tej sprawie.

3) Bieżące naliczanie odsetek od zaległości z tytułu czynszów i opłat określonych w pkt. 1 i 2

4) Powiadamianie w formie pisemnej najemców i dzierżawców oraz osób korzystających z obiektów sportowo-rekreacyjnych o zmianach dotyczących wymiaru czynszów i opłat, z zachowaniem odpowiedniego wyprzedzenia czasowego.

5) Prowadzenie ewidencji kosztów związanych z eksploatacją i technicznym utrzymaniem zasobów.

2. Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania w szczególności następujących czynności w zakresie sprawozdawczości.

1) Przekazywania Zamawiającemu sprawozdań w zakresie naliczania czynszów, wniesionych opłat, sald należności, zobowiązań w terminie **do 7 dnia każdego miesiąca** za miesiąc poprzedni ( raporty kasowe, wystawione faktury ).

2) Przekazywania Zamawiającemu danych dla celów sporządzania sprawozdawczości obciążających Zamawiającego, w terminach i zakresie umożliwiającym złożenie przez Zamawiającego sprawozdań zgodnie z obowiązującymi wymogami w zakresie sprawozdawczości.

3) Przekazywania Zamawiającemu stosownych danych do planu budżetu i kwartalnych planów finansowych w zakresie planowanych wpływów z czynszów , dzierżaw oraz opłat pobieranych za udostępnianie obiektów sportowo-rekreacyjnych oraz wydatków dot. zakupu usług zarządzania i administrowania, jak również wydatków w zakresie remontów, rozbiórki, eksploatacji oraz

pozostałych wydatków związanych z realizacją zadań objętych niniejszą umową (w tym zadań które finansowane będą na zasadzie odrębnego zlecenia).

4) Umożliwienie Zamawiającemu prawa kontroli realizacji niniejszej umowy (kontrolowanie umów, dokumentów finansowych i innych dokumentów).

5) Przedstawienie na każde żądanie Zamawiającego szczegółowych rozliczeń wydatkowanych kwot w ramach niniejszej umowy.

6) Wykonawca ma obowiązek w imieniu Zamawiającego wystawiać faktury oraz rejestrować sprzedaż opodatkowaną przy pomocy kas rejestrujących w terminach i na zasadach obowiązujących w prawie podatkowym.

7) Faktury dot. wydatków winny być prawidłowo opisane (m.in. celowość, jakiego obiektu dotyczą) i przedstawione niezwłocznie. Nie przekazanie faktur dot. wydatków w terminie umożliwiającym prawidłową zapłatę, a mogących spowodować skutki finansowe w postaci naliczania odsetek, obciąża Wykonawcę.

3. Wykonawca przekaze Zamawiającemu zestawienie dokonanych wpłat za dany miesiąc zawierające informacje o okresie rozliczeniowym, dacie przelewu, kwocie przekazanych środków w rozbiciu na środki pieniężne które zostały ujęte na fakturach, a które zapłacone gotówką oraz środki ujęte na raportach fiskalnych.

## **§ 10**

### **Zmiany, przeróbki w mieniu.**

Wykonawcy nie wolno wprowadzić zmian, uzupełnień i przeróbek w powierzonym mieniu wykraczających poza zakres remontów, konserwacji, drobnych napraw i robót awaryjnych określonych niniejszą umową bez zgody Zamawiającego.

## **§ 11**

### **Zadania Zamawiającego.**

1. Ustalenie wysokości opłat za usługi oraz wysokości czynszu najmu i dzierżawy należy do Zamawiającego.
2. Zapewnienie terminowego finansowania objętych niniejszą umową zadań.

## **§ 12**

### **Szczególne obowiązki Wykonawcy.**

1. Wykonawca nie może czerpać innych korzyści z zarządzania nieruchomościami gminnymi oprócz wynagrodzenia określonego w umowie. Nie dotyczy to pomieszczeń wynajętych przez Wykonawcę jako najemca.
2. Wykonawca realizując zadania, finansowane ze środków publicznych i objęte niniejszą umową, zobowiązany jest przy zleceniu wykonania osobom trzecim do przestrzegania ustawy Prawo Zamówień Publicznych.

3. Wszystkie umowy z osobami trzecimi winny mieć formę pisemną.
4. Na każde żądanie Zamawiającego winny być jej udostępnione wszystkie dokumenty dotyczące zamówień i umów realizowanych w trybie niniejszej umowy.
5. Zamawiający zastrzega sobie prawo do uczestniczenia w przetargach.
6. Wykonawca oświadcza, że posiada ubezpieczenie od **odpowiedzialności cywilnej** z tytułu prowadzonej działalności zawodowej w zakresie obejmującym przedmiot zamówienia, o którym mowa w §1 niniejszej Umowy, na kwotę co najmniej **500 000,00 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych)**, na dowód czego przedstawia kopię polisy ubezpieczeniowej lub inny dokument potwierdzający zawarcie umowy ubezpieczenia. Wykonawca zapewnia, że przez cały okres obowiązywania Umowy będzie posiadał ważną polisę ubezpieczeniową na kwotę nie niższą 500 000,00 zł.
7. Wykonawca jako Zarządca nieruchomości zobowiązuje się do:
  - 1) przestrzegania przepisów prawa i standardów zawodowych oraz działania zgodnie z zasadami etyki zawodowej;
  - 2) sprawowania zarządu nieruchomościami ze szczególną starannością, odpowiednią do zawodowego charakteru działalności Zarządcy.
8. Kierowania się zasadą ochrony interesów Zamawiającego.
9. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim w ramach prowadzonej działalności.
10. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za powierzone mienie.
11. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia całodobowej ochrony obiektów oraz nieruchomości
12. W przypadku organizacji meczów sportowych przez Klub Sportowy Piast Nowa Ruda do ochrony osób, mienia, zawodników zobowiązany jest na podstawie odrębnych przepisów - Klub Sportowy Piast Nowa Ruda. Wykonawca bezpośrednio przed organizacją meczu przekaże obiekt sportowy o którym mowa w § 1 ust.1 pkt.b protokołem zdwaczno-odbiorczym. Powyższa zasada obowiązywać ma każdorazowo przed każdym meczem.
13. Zamawiający stosownie do art. 29 ust 3a ustawy, wymaga zatrudnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę **wszystkich osób wykonujących czynności w zakresie realizacji zamówienia**, których wykonanie polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 §1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy (Dz. U. z 2016 r. poz. 1606, z późn. zm.). Szczegółowy zakres oraz obowiązki Wykonawcy opisane zostały w SIWZ, stanowiący integralną część niniejszej umowy
14. Wykonawca w trakcie trwania umowy, zobowiązany jest do zatrudnienia **na umowę o pracę** niżej wymienionych pracowników :
  - 1) pracownika posiadającego uprawnienia w zakresie zarządzania nieruchomościami,
  - 2) pracownik administracyjny – 1 osoba, obsługa sprzętująca – 6 osób; obsługa aplikatorni – 1 osoba; konserwatorzy – 2 osoby; konserwatorzy zieleni – 4 osoby; konserwator kompleksu boisk – 2 osoby; konserwator niecki basenowej – 1, ratownicy – 7 osób; obsługa szatni – 5 osób; obsługa kas – 5 osób; stacja uzdatniania wody – 5 osób, obsługa kotłowni

gazowej i solarów– 1 osoba; koordynator nauki pływania – 1 osoba; koordynator nauki gry w tenisa ziemnego i boiska do piłki plażowej – 1 osoba,

## § 13

### Umowy o podwykonawstwo

1. Wykonawca może powierzyć, zgodnie z ofertą Wykonawcy, wykonanie części usług podwykonawcom pod warunkiem, że posiadają oni kwalifikacje do ich wykonania.
2. Wykonawca zwraca się z wnioskiem do Zamawiającego o wyrażenie zgody na podwykonawcę, który będzie uczestniczył w realizacji przedmiotu umowy.
  - 1) Wraz z wnioskiem Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć projekt umowy o podwykonawstwo, a także każdorazowo projekt jej zmiany.
  - 2) Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo.
  - 3) Umowa pomiędzy Wykonawcą, a podwykonawcą powinna w szczególności zastrzegać spełnienie przez podwykonawcę wymagań związanych z gwarancją jakości i rękojmią za wady.
  - 4) Zamawiający może w terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu umowy o podwykonawstwo zgłosić zastrzeżenia do przedłożonego projektu umowy lub projektu jej zmiany.
3. Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy, której przedmiotem są dostawy lub usługi oraz ich zmiany.
4. Zamawiający może zażądać od Wykonawcy przedstawienia dokumentów potwierdzających kwalifikacje podwykonawcy. Zamawiający wyznacza termin na dostarczenie powyższych dokumentów, termin ten jednak nie może być krótszy niż 3 dni.
5. Zamawiający w terminie 14 dni od otrzymania wniosku może zgłosić sprzeciw lub zastrzeżenia i żądać zmiany wskazanego podwykonawcy z podaniem uzasadnienia.
6. Umowa pomiędzy Wykonawcą a podwykonawcą powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
7. W przypadku powierzenia przez Wykonawcę realizacji usługi Podwykonawcy, Wykonawca jest zobowiązany do dokonania we własnym zakresie zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcy z zachowaniem terminów płatności określonych w umowie z Podwykonawcą. Przed złożeniem faktury zamawiającemu Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia dowodu zapłaty wynagrodzenia podwykonawcom z potwierdzeniem otrzymania należności przez podwykonawcę.
8. Jeżeli w terminie określonym w umowie z Podwykonawcą Wykonawca nie dokona w całości lub w części zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy, a Podwykonawca zwróci się z żądaniem zapłaty tego wynagrodzenia bezpośrednio przez Zamawiającego i udokumentuje zasadność takiego żądania fakturą zaakceptowaną przez Wykonawcę i dokumentami potwierdzającymi wykonanie i odbiór fakturowanych robót, Zamawiający zapłaci w terminie 14 dni od dnia wystąpienia z wnioskiem o zapłatę przez podwykonawców, na rzecz Podwykonawcy kwotę będącą przedmiotem jego żądania.
9. Zamawiający dokona potrącenia powyższej kwoty z kolejnej płatności przysługującej Wykonawcy.
10. Do zawarcia przez podwykonawcę umowy z dalszym podwykonawcą jest wymagana zgoda Zamawiającego i Wykonawcy.
11. Wykonanie prac w podwykonawstwie nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności za wykonanie obowiązków wynikających z umowy i obowiązujących przepisów prawa. Wykonawca odpowiada za działania i zaniechania podwykonawców jak za własne.
12. Podwykonawca zobowiązany jest wystąpić z wnioskiem do Zamawiającego o wyrażenie

zgody na zawarcie umowy z dalszym podwykonawcą. Uregulowania określone w §13 ust. 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10 dotyczące relacji pomiędzy Zamawiającym, a Wykonawcą mają zastosowanie w zakresie relacji między podwykonawcą, a dalszym podwykonawcą.

## § 14

### **Kary umowne i odszkodowania.**

I. W przypadku nie zrealizowania warunków umowy, Wykonawca może być obciążony przez Zamawiającego następującymi karami umownymi oraz sankcjami z tytułu:

1. Każdokrotnego stwierdzenia nie zabezpieczenia skutków awarii - karą umowną w wysokości 1 % miesięcznej kwoty wynagrodzenia zryczałtowanego.

2. Nie zrealizowania remontów przewidzianych w planie z winy Wykonawcy – karą umowną w wysokości 1 % planowanej wartości niezrealizowanych remontów.

3. Opóźnienia w przedłożeniu rocznego planu remontów - karą umowną w wysokości 1 % miesięcznej kwoty wynagrodzenia zryczałtowanego.

4. Za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy – w wysokości 35% wynagrodzenia brutto, określonego w § 8 dział II ust.1, lit.a

5. Za brak zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcą 0,2% wynagrodzenia określonego w § 8 dział II ust.1, lit.a niniejszej umowy,

6. Za opóźnienie w zapłacie wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcą 0,2% wynagrodzenia określonego w § 8 dział II ust.1, lit.a niniejszej umowy za każdy dzień opóźnienia,

7. Za nieprzedłożenie do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo lub projektu jej zmiany 0,2% wynagrodzenia określonego w § 8 dział II ust.1, lit.a niniejszej umowy,

8. Za nieprzedłożenie poświadczoną za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub projektu jej zmiany 0,2% wynagrodzenia umownego określonego w § 8 dział II ust.1, lit.a niniejszej umowy

9. Za niedokonanie zmiany umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty 0,2% wynagrodzenia umownego określonego w § 8 dział II ust.1, lit.a niniejszej umowy

10. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego w wysokości 30% wynagrodzenia brutto, określonego w § 8 dział II ust.1, lit.a z wyłączeniem odstąpienia na podstawie art. 145 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych.

12. Strony zastrzegają sobie prawo do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, o ile wartość faktycznie poniesionych szkód przekracza wysokość kar umownych.

13. W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego, że Wykonawca lub Podwykonawca nie zatrudnia przy realizacji zamówienia osób, wykonujących czynności, o których mowa w §12 ust 14 umowy, Wykonawca zobowiązany będzie do zapłacenia kary umownej w wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, obowiązującego na dzień dokonania naruszenia, za każdą niezatrudnioną osobę. Kara umowna będzie naliczana za każdy miesiąc, w którym osoba nie była zatrudniona, chyba, że okoliczności, o której mowa wystąpiły z przyczyn nieleżących po stronie Wykonawcy.

13. Kara umowna naliczana jest w formie noty księgowej. Zapłata kary umownej może nastąpić

przez potrącenie z wynagrodzenia należnego Wykonawcy. Łączna wysokość kary umownej nie może przekroczyć 35% należnego wynagrodzenia ryczałtowego.

14. Wykonawca nie może dokonać przelewu wierzytelności wynikającej z niniejszej umowy na osoby trzecie bez zgody Zamawiającego.

## § 15

### Zmiany w umowie

1. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia Umowy wymagają dla swojej ważności zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Zamawiający na podstawie art. 144 ust 1 ustawy Prawo zamówień publicznych określa następujące okoliczności, które mogą powodować konieczność wprowadzenia zmian w treści zawartej umowy w stosunku do treści złożonej oferty:
  - 1) wystąpienia siły wyższej;
  - 2) wystąpienia okoliczności leżących wyłącznie po stronie Zamawiającego lub okoliczności niezależnych zarówno od Zamawiającego jak i od Wykonawcy, zaistniałych w trakcie realizacji przedmiotu umowy, które utrudniają lub uniemożliwiają prawidłowe i terminowe wykonanie przedmiotu umowy;
3. Strony postanawiają, iż dokonają w formie pisemnego aneksu **zmiany wynagrodzenia** w wypadku wystąpienia jednej ze zmian przepisów wskazanych a art. 142 ust. 5 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych, tj. zmiany:
  - a) stawki podatku od towarów i usług,
  - b) wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę ustaloną na podstawie art. 2 ust. 3-5 ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
  - c) zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne
4. Zmiana wysokości wynagrodzenia obowiązywać będzie od dnia wejścia w życie zmian, o których mowa w pkt 3.
5. W wypadku zmiany, o której mowa w pkt 3 lit. a) wartość netto wynagrodzenia Wykonawcy nie zmieni się, a określona w aneksie wartość brutto wynagrodzenia zostanie wyliczona na podstawie nowych przepisów.
6. W wypadku zmiany, o której mowa w pkt. 3 lit. b) wynagrodzenie Wykonawcy ulegnie zmianie o wartość wzrostu całkowitego kosztu Wykonawcy wynikającą ze zwiększenia wynagrodzenia osób bezpośrednio wykonujących zamówienie do wysokości aktualnie obowiązującego minimalnego wynagrodzenia, z uwzględnieniem wszystkich obciążeń publicznoprawnych od kwoty wzrostu minimalnego wynagrodzenia.
7. W wypadku zmiany, o której mowa w pkt. 3 lit. c) wynagrodzenie Wykonawcy ulegnie zmianie o wartość wzrostu całkowitego kosztu Wykonawcy, jaką będzie on zobowiązany dodatkowo ponieść w celu uwzględnienia tej zmiany, przy zachowaniu dotychczasowej kwoty netto wynagrodzenia osób bezpośrednio wykonujących zamówienie na rzecz Zamawiającego.
8. Za wyjątkiem sytuacji, o którym mowa w pkt 3 lit. a), wprowadzenie zmian wysokości wynagrodzenia wymaga uprzedniego złożenia przez Wykonawcę oświadczenia i udokumentowania o wysokości dodatkowych kosztów wynikających z wprowadzenia zmian, o których mowa w pkt 3 lit. b) i c)

9. Zmiany treści umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności
10. Powyższe zmiany dopuszczone będą wyłącznie pod warunkiem złożenia wniosku przez Wykonawcę i po akceptacji przez Zamawiającego.

## **§ 16**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy **w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia** w przypadku:

- 1) naruszenia przepisów ustawy Prawo Zamówień Publicznych;
- 2) gdy Wykonawca w sposób rażąco narusza postanowienia umowy.
- 3) gdy Wykonawca wykonuje przedmiot umowy przez osoby, nie posiadające do tego wymaganych uprawnień
- 4) gdy Wykonawca wykonuje przedmiot umowy przez osoby nie uzgodnione z Zamawiającym lub jeżeli liczba tych osób jest mniejsza niż określona w umowie i w SIWZ stanowiącej integralną część umowy
- 5) gdy Wykonawca naruszył zobowiązanie z § 12 ust.6 umowy
- 6) gdy Wykonawca naraził Zamawiającego na szkodę i utratę dobrego imienia.

## **§ 17**

Strony zgodnie oświadczają, że wszelkie przekazywane wzajemnie informacje i dane, mają charakter ściśle poufny i nie mogą być udostępniane osobom trzecim z wyjątkiem uczestników przedmiotu umowy w zakresie, który jest niezbędny do prawidłowego wykonania zadania. Zakaz ten nie dotyczy udzielania informacji organom kontroli finansowej i organom wymiaru sprawiedliwości w zakresie prowadzonych przez nie postępowań, do których uzyskania uprawnione są na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

## **§ 18**

Ewentualne spory mogące wyniknąć w związku z niniejszą umową będą rozstrzygane przez właściwy miejscowo sąd dla siedziby Zamawiającego. Przed skierowaniem sprawy do sądu strony podejmą próbę rozstrzygnięcia sporu polubownie.

## **§ 19**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego i innych obowiązujących w tym zakresie przepisów.

## **§ 20**

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania przez Strony.

## **§ 21**

Niniejszą umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.



**Integralną część umowy stanowią załączniki:**

1) Oferta Wykonawcy

2) SIWZ

.....  
**Wykonawca**

.....  
**Zamawiający**