



**UMOWA NR .....**

*Projekt*

Zawarta w dniu..... w ..... pomiędzy:  
.....REGON.....NIP:.....  
....., reprezentowanym/ą przez:

1. ....
2. ....

Zwanym/ą dalej **Zamawiającym**,

a

**Operatorem**

.....REGON.....NIP:.....  
....., reprezentowanym/ą przez:

1. ....
2. ....

Zwanym/ą dalej **Wykonawcą lub Operatorem**.

wybrany w wyniku udzielenia zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. Z 2010 r. Nr 113 poz. 759 z późn. zm.) zawarta została umowa następującej treści:

**§ 1**

**Przedmiot umowy**

1. Zamawiający zleca, a Operator-Wykonawca zobowiązuje się do zarządzania infrastrukturą Międzygminnej Strefy Aktywności Gospodarczej i Inkubatora Przedsiębiorczości znajdującą się w Szydłowcu przy ul. Kolejowej 36a oraz realizacji celów projektu „Międzygminna Strefa Aktywności Gospodarczej i Inkubator Przedsiębiorczości w Szydłowcu”
2. Przedmiotem umowy jest świadczenie przez Operatora - Wykonawcę w imieniu i na rzecz Zamawiającego usług polegających na kompleksowym zarządzaniu infrastrukturą Międzygminnej Strefy Aktywności Gospodarczej i Inkubatora Przedsiębiorczości znajdujących się w Szydłowcu przy ul. Kolejowej 36a oraz realizującego cele projektu „Międzygminna Strefa Aktywności Gospodarczej i Inkubator Przedsiębiorczości w Szydłowcu” obiektów Międzygminnej Strefy Aktywności Gospodarczej i Inkubatora Przedsiębiorczości zgodnie z wymogami zawartymi w niniejszej umowie i SIWZ.
3. Nieruchomości będące przedmiotem umowy wraz z całą infrastrukturą techniczną łącznie z wyposażeniem stanowią własność Zamawiającego i zostaną przekazane protokołarnie Operatorowi-Wykonawcy w terminie 5 dni od dnia zawarcia umowy w celu realizacji umowy.

**§ 2**

**Charakterystyka obiektów:**

I. Międzygminna Strefa Aktywności Gospodarczej – Centrum Obsługi Inwestora:



Budynek przeznaczony jest na potrzeby obsługi inwestora z pomieszczeniami biurowymi oraz salą konferencyjną, w tym:

**1. na parterze:**

- pomieszczenia: klatka schodowa wejściowa i wejście na piętro budynku, hall z szatnią (powierzchnia hallu: 25,60 m<sup>2</sup>, szatni 8,41 m<sup>2</sup>), 3 sanitariaty: damski, męski, osoby niepełnosprawne (powierzchnia 8,07m<sup>2</sup>; 4,38m<sup>2</sup>; 4,10m<sup>2</sup>) oraz sala konferencyjna (powierzchnia 66 m<sup>2</sup>) z zapleczem do cateringu (powierzchnia 3,69 m<sup>2</sup>) oraz zaplecze kuchenne (powierzchnia 9,60 m<sup>2</sup>),

- wyposażenie: zabudowa szatni, meble do aneksu kuchennego z lodówką i płytą indukcyjną, stół konferencyjny, zabudowa zaplecza do cateringu wraz ze stołem, stojak na projektor, 54 szt. krzeseł konferencyjnych, projektor multimedialny, ekran projekcyjny, laptop.

**2. winda dla przewozu osób niepełnosprawnych zapewniająca dojazd z zewnątrz budynku na parter i 1 piętro,**

**3. na piętrze:**

- pomieszczenia: klatka schodowa, hall (powierzchnia 25,60 m<sup>2</sup>), 3 sanitariaty: damski, męski, osoby niepełnosprawne (powierzchnia: 8,07m<sup>2</sup>; 4,38m<sup>2</sup>; 4,10m<sup>2</sup>), 4 pomieszczenia biurowe połączone po 2 pokoje (1 pomieszczenie: 1 pokój powierzchnia 14,98 m<sup>2</sup> i 2 pokój powierzchnia 20,64 m<sup>2</sup>; 2 pomieszczenie: 1 pokój powierzchnia 29,40 m<sup>2</sup> i 2 pokój powierzchnia 3,68 m<sup>2</sup>), pokój śniadaniowy (powierzchnia 9,60 m<sup>2</sup>) oraz magazyn (powierzchnia 12,07 m<sup>2</sup>),

- wyposażenie: meble aneksu kuchennego z lodówką i płytą indukcyjną, zabudowa zaplecza socjalnego, stół do zaplecza socjalnego, szafka gospodarcza, 4 szt. biurki narożnych z kontenerem, biurko gabinetowe, 3 szt. regałów zamkniętych, 3 szt. szaf ubraniowych, 2 zestawy komputerów stacjonarnych, drukarka,

**4. piętra połączone są klatką schodową, która na parterze prowadzi do piwnicy gdzie znajdują się 2 pomieszczenia techniczne, pomieszczenie gospodarcze, 4 pomieszczenia garażowe.**

Obiekt przystosowany jest do obsługi osób niepełnosprawnych i prowadzi bieżącą konserwację windy. Dokumentacja techniczna wraz z pozwoleniem na użytkowanie obiektu dostępna jest w siedzibie Zamawiającego, tj. Urząd Miejski w Szydłowcu, Rynek Wielki 1, 26-500 Szydłowiec.

## II. Inkubator Przedsiębiorczości:

W budynku przygotowane zostały 4 pomieszczenia biurowe w tym: .

**1. na parterze:**

pomieszczenia: 2 pomieszczenie biurowe (powierzchnia 17,63 m<sup>2</sup> i 17,90 m<sup>2</sup>) i 1 sanitariat (powierzchnia 3,79 m<sup>2</sup> i 7,80 m<sup>2</sup>), oraz wiatrołap o powierzchni 3,75 m<sup>2</sup> ze stropodachem,

wyposażenie: 4 biurka narożne z kontenerem, 4 szt. regałów biurowych zamkniętych, 2 zestawy komputerów stacjonarnych, drukarka.

**2. na piętrze:**

pomieszczenia: 2 pomieszczenia biurowe (powierzchnia 17,63 m<sup>2</sup> i 17,90 m<sup>2</sup>) oraz hall o powierzchni 9,21 m<sup>2</sup> oraz 1 sanitariat,

wyposażenie: 3 biurka narożne z kontenerem, 4 szt. regałów biurowych zamkniętych, szafka gospodarcza, 2 zestawy komputerowe stacjonarne,

**3. kondygnacja piwnic: pomieszczenie techniczne, 3 pomieszczenia gospodarcze, klatka schodowa, korytarz.**

Dokumentacja techniczna wraz z pozwoleniem na użytkowanie obiektu dostępna jest w siedzibie Zamawiającego, tj. Urząd Miejski w Szydłowcu, Rynek Wielki 1, 26-500 Szydłowiec.

Głównym zadaniem Operatora-Wykonawcy jest kompleksowe zarządzanie przekazaną infrastrukturą oraz wywiązywanie się z zadań powierzonych przez Zamawiającego zgodnymi z celami projektu, który zakłada poprawę warunków do prowadzenia działalności gospodarczej na terenie miasta Szydłowiec. Wykorzystując zmodernizowane i zagospodarowane obiekty stanowiące Międzygminną Strefę Aktywności Gospodarczej oraz Inkubator Przedsiębiorczości funkcjonować mają: w jednym budynku – biura i zakłady usługowe związane z obsługą inwestora, w drugim budynku – inkubator przedsiębiorczości.

Kompleks gospodarczy ma wspomagać nowo powstałe przedsiębiorstwa poprzez dostarczanie im, odpowiednio do ich potrzeb:

a) powierzchni na działalność gospodarczą,

b) obsługę biurową,



c) usługi wspierające biznes (doradztwo ekonomiczne, finansowe, prawne, organizacyjne i techniczne, pomoc w pozyskiwaniu środków finansowych głównie unijnych oraz pomoc merytoryczna dla istniejących przedsiębiorców).

Przeznaczenie budynków:

Międzygminna Strefa Aktywności Gospodarczej:

- a) Budynek przeznaczony na potrzeby obsługi inwestora z pomieszczeniami biurowymi oraz salą konferencyjną.

Inkubator Przedsiębiorczości:

- a) W budynku przygotowanych zostało 4 pomieszczeń biurowych wyposażonych w meble biurowe oraz sprzęt komputerowy.

Zadanie jest współfinansowane ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego 2007 – 2013; Priorytet I Tworzenie warunków dla rozwoju potencjału innowacyjnego i przedsiębiorczości na Mazowszu; Działanie 1.3. Kompleksowe przygotowanie terenów pod działalność gospodarczą.

W odniesieniu do niniejszego przedmiotu umowy istotne znaczenie mają następujące zapisy umowy:

- a) rękojmia za wady fizyczne każdego z elementów przedmiotu umowy wynosi 5 lat licząc od dnia odbioru i przekazania do użytkowania wszystkich obiektów budowlanych, będących przedmiotem umowy;
- b) Wykonawca wniósł w formie gwarancji bankowych zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości .....
- c) Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności w okresie obowiązywania gwarancji i rękojmi na kwotę w wys. ....

**Przekazane Operatorowi-Wykonawcy budynki Centrum Obsługi Inwestora i Inkubator Przedsiębiorczości są wyposażone w podstawowe wyposażenie ruchome (meble biurowe, sprzęt komputerowy, sprzęt kuchenny). Szczegółowy wykaz wyposażenia stanowi załącznik nr 1 do umowy użyczenia.**

### § 3

#### Zobowiązania Operatora-Wykonawcy

##### I. Zarządzanie obiektami:

1. Utrzymanie obiektów i zarządzanie nimi przez cały okres trwania umowy zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i zgodnie ze standardami zawodowymi ze szczególną starannością właściwą dla ich zawodowego charakteru. Zarządzanie gospodarcze (techniczne) nieruchomością dotyczące utrzymania obiektów oraz terenu przyległego i wyposażenia w stanie nie gorszym niż w dniu przejęcia uwzględniając normalne zużycie techniczne wynikające z właściwie prowadzonej eksploatacji, oraz gwarantować działania obejmujące:
  - Prowadzenie na bieżąco dokumentacji technicznej dotyczącej obiektów wymaganej przepisami prawa budowlanego,
  - Prowadzenie dokumentacji technicznej i eksploatacyjnej oraz ich aktualizowanie,
  - Konserwację bieżącą instalacji i urządzeń znajdujących się na terenie obiektu przez autoryzowane firmy serwisowe lub pracowników posiadających odpowiednie uprawnienia,
  - Coroczne sporządzanie inwentaryzacji wszystkich mebli, wyposażenia, sprzętu komputerowego,
  - Niezwłoczne informowanie o wszelkich awariach, uszkodzeniach zaistniałych na terenie obiektów w szczególności z informacją czy dana awaria lub uszkodzenie może być naprawione w ramach posiadanych gwarancji lub rękojmi,
  - Przygotowanie i przeprowadzanie wszelkich przeglądów serwisowych, napraw, remontów wszelkich urządzeń znajdujących się na terenie obiektów przez autoryzowane firmy serwisowe lub pracowników posiadających odpowiednie uprawnienia,
  - Bieżący monitoring i naprawy wszystkich elementów infrastruktury towarzyszącej obiektom nie podlegającej gwarancji,



- Przeprowadzanie przeglądów technicznych wymaganych przepisami Prawa budowlanego i wykonywanie zaleceń z nich wynikających,
  - Utrzymanie w należytym porządku pomieszczeń służących do wspólnego użytku oraz terenu przyległego m. in. sprzątanie, odśnieżanie, mycie okien, drzwi itp.,
  - Ubezpieczenie obiektów i wyposażenia (zakres wyposażenia w załączniku nr 1 do umowy),
  - Zapewnienie bezpieczeństwa użytkownika i właściwej eksploatacji nieruchomości,
  - Zawarcie stosownych umów na dostawę mediów i ich terminowe opłacanie,
  - Archiwizowanie i przechowywanie dokumentów związanych z zarządzaniem obiektami, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - Prowadzenie obsługi księgowej z dostępem dla Zamawiającego w każdym czasie trwania umowy,
2. Obowiązek tajemnicy zawodowej obejmującej wszelkie informacje uzyskane w związku z zarządzaniem obiektem, które mogłyby w jakikolwiek sposób naruszyć interesy Zamawiającego,
3. Utrzymanie podstawowego standardu udostępnionych powierzchni oraz zapewnienie bieżących potrzeb eksploatacyjnych,
  4. Zarządzanie komercyjne obejmujące umożliwianie funkcjonowania zgodnie z założonymi celami, z wykorzystaniem doświadczenia i możliwości, co obejmować będzie:
    - bezpłatne udostępnianie pomieszczeń Inkubatora Przedsiębiorczości osobom prowadzącym działalność gospodarczą,
    - udostępnianie sali konferencyjnej,
    - organizowanie szkoleń,
  5. Ponoszenie kosztów związanych z opłatami za media (telefon, internet),
  6. Ponoszenie kosztów związanych z utrzymaniem czystości w obiektach i wywozem śmieci,
  7. Ponoszenie kosztów ogrzewania i oświetlenia,
  8. Ponoszenie kosztów podatku od nieruchomości zgodnego z Uchwałą Nr 66/X/11 rady Miejskiej w Szydłowcu z dnia 27 października 2011r w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.
  9. Prowadzenie zadań własnych nie objętych zakresem umowy nie może zakłócać zadań zgodnych z realizacją celów projektu,
  10. W celu kontroli rzetelności i jakości zarządzania obiektem i wywiązywania się przez Operatora-Wykonawcy z warunków umowy zajmować się będą odpowiednie wydziały Urzędu Miejskiego w Szydłowcu,
  11. Operator-Wykonawca ma obowiązek przygotowania i przestrzegania Regulaminu zarządzania obiektem uwzględniającego wszystkie założenia programowe gwarantujące poprawną realizację umowy. Regulamin należy dostarczyć do akceptacji Zamawiającego w ciągu 14 dni od podpisania umowy.
  12. Przez cały okres trwania umowy Operator-Wykonawca ma obowiązek umieszczania i informowania poprzez zamieszczanie odpowiednich logotypów przygotowanych przez Zamawiającego w celu promowania projektu, który został współfinansowany ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego 2007 – 2013; Priorytet I Tworzenie warunków dla rozwoju potencjału innowacyjnego i przedsiębiorczości na Mazowszu; Działanie 1.3. Kompleksowe przygotowanie terenów pod działalność gospodarczą.
  13. Operator będzie realizował „Program Operatora”, który przedstawił jako załącznik do SIWZ,
  14. W okresie wykonywania umowy Zamawiający ma zagwarantowane prawo wstępu, bez ograniczeń, na teren obiektów wyznaczonych przez niego przedstawicieli, w celu zbadania i sprawdzenia stanu wywiązywania się przez Operatora- Wykonawca z zawartej między stronami umowy. Zamawiający jest uprawniony do zgłaszania uzasadnionych uwag oraz rekomendacji w zakresie utrzymania i eksploatacji obiektu.

## II. Realizacja celów projektu poprzez:

Zorganizowanie doradztwa dla osób zamierzających założyć przedsiębiorstwo i działających przedsiębiorców z zakresie:



- a) pozyskiwania funduszy unijnych i innych źródeł finansowania działalności gospodarczej (pożyczki, kredyty, fundusze, fundusze doradcze i inne produkty inżynierii finansowej),
- b) doradztwo ekonomiczne, finansowe prawne, organizacyjne, techniczne oraz pomoc merytoryczna dla istniejących przedsiębiorców,
- c) kojarzenie partnerów do prowadzenia działalności gospodarczej,
- d) prowadzenie szkoleń w zakresie wspomagania działalności gospodarczej,

#### § 4

##### **Wynagrodzenie Wykonawcy**

1. Gmina Szydłowiec będzie przekazywać Operatorowi-Wykonawcy wynagrodzenie w wysokości( ) PLN brutto (słownie:.....) ogółem w tym:

- w roku 2012 - ( ) PLN brutto (słownie:.....)
- w roku 2013 - ( ) PLN brutto (słownie:.....)
- w roku 2014 - ( ) PLN brutto (słownie:.....)
- w roku 2015 - ( ) PLN brutto (słownie:.....)
- w roku 2016 - ( ) PLN brutto (słownie:.....)
- w roku 2017 - ( ) PLN brutto (słownie:.....)

Operator może uzyskiwać dochody z majątku przekazanego w zarządzanie, przy czym wszelkie podejmowane działania w tym kierunku nie mogą odbywać się ze szkodą dla wykonywania niniejszej umowy i bez uszczerbku dla standardu świadczenia usługi i bez szkody dla należytej realizacji celów projektu.

Zapłata wynagrodzenia, wyczerpuje wszelkie przysługujące Operatorowi - Wykonawcy od Zamawiającego należności związane z wykonaniem umowy tylko i wyłącznie w zakresie wynikającym z projektu pn. „Międzygminna Strefa Działalności Gospodarczej i Inkubator Przedsiębiorczości w Szydłowcu”. Zamawiający nie jest zobowiązany do zwrotu i/lub pokrywania żadnych dodatkowych roszczeń związanych z wykonywaniem przez Wykonawcę usług objętych przedmiotem umowy.

##### 2. Zasady płatności.

Z zastrzeżeniem innych postanowień niniejszej umowy wynagrodzenie będzie płatne na następujących zasadach:

- a) Wynagrodzenie będzie płatne w miesięcznie na podstawie faktur VAT, wystawionych przez Operatora-Wykonawcę, po zakończeniu każdego pełnego miesiąca świadczenia usługi.
- b) Wynagrodzenie o którym mowa w § 4 pkt 1 umowy, obejmuje należny podatek VAT w wysokości określonej przepisami Prawa w dacie wystawiania faktury.
- c) Fakturę VAT należy wystawiać na: Gmina Szydłowiec ul Rynek Wielki 1, 26-500 Szydłowiec
- d) Gmina Szydłowiec jest podatnikiem podatku VAT.
- e) Zapłata należności wynikającej z faktury o której mowa powyżej, nastąpi przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Operatora-Wykonawcę w terminie do 30 dni od daty doręczenia Zamawiającemu oryginału prawidłowo wystawionej faktury VAT.
- f) Należności wskazane w § 4 pkt.1 stanowią całość świadczenia Zamawiającego w odniesieniu do wynagrodzenia za wykonanie usługi.
- g) Z wynagrodzenia należnego Operatorowi- Wykonawcy Zamawiający ma prawo potrącić należne od Operatora-Wykonawcy kwoty, w tym kwoty kar umownych nałożonych na Operatora zgodnie z umową.
- h) Zamawiający może wstrzymać się z zapłatą miesięcznego wynagrodzenia bez prawa Operatora do naliczania odsetek za opóźnienie oraz wypowiedzenia umowy, w sytuacji naruszenia przez Operatora umowy poprzez uniemożliwienie Zamawiającemu lub podmiotowi upoważnionemu przez Zamawiającego przeprowadzenia kontroli prawidłowości wykonywania umowy, jak również w wypadku nie dostarczenia Zamawiającemu żądanej przez niego dokumentacji dotyczącej wykonywania umowy przez Operatora-Wykonawcę.

#### § 5

##### **Oświadczenia i zapewnienia stron**



1. Oświadczenia i zapewnienia Zamawiającego:
  - 1) Zamawiający oświadcza, że Operator-Wykonawca został wybrany w trybie przetargu nieograniczonego na podstawie przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych.
  - 2) Zamawiający posiada wszelkie wymagane uprawnienia, upoważnienia i zgody do podpisania i wykonania niniejszej Umowy oraz wszelkich innych dokumentów lub umów, które mają zostać zawarte przez Zamawiającego na podstawie niniejszej umowy.
  - 3) Zamawiający oświadcza, że Umowa została zawarta w sposób należyty, ważny i została podpisana przez Zamawiającego oraz stanowi ważne i wiążące zobowiązanie Zamawiającego, wykonalne w stosunku do niego.
  - 4) Zamawiający oświadcza, że nieruchomość jest wolna od roszczeń i zobowiązań osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić wykonywanie przez Operatora-Wykonawcę obowiązków określonych niniejszą Umową.
2. Oświadczenia i zapewnienia Operatora:-
  - 1) Operator-Wykonawca oświadcza, że prowadzi swoją działalność zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności posiada wszelkie zezwolenia, koncesje, licencje i pozwolenia niezbędne do wykonywania przedmiotu niniejszej Umowy.
  - 2) Operator-Wykonawca posiada wszelkie wymagane prawem upoważnienia i zgody do podpisania i wykonywania niniejszej Umowy oraz wszystkich innych dokumentów lub umów, które mają zostać zawarte przez Operatora-Wykonawcę na podstawie i w związku z niniejszą Umową.
  - 3) Operator-Wykonawca oświadcza, że wedle jego wiedzy, nie wydano żadnego nakazu, nie złożono żadnego wniosku, nie podjęto żadnej uchwały ani nie zwołano żadnego zgromadzenia w celu likwidacji Operatora, w szczególności nie powołano syndyka, likwidatora, powiernika oraz wedle wiedzy Operatora-Wykonawcy nie są podejmowane żadne kroki w celu powołania takiej osoby. Operator nie jest niewypłacalny ani niezdolny do wykonywania swych zobowiązań w terminie ich wymagalności i nie zachodzi ryzyko jego niewypłacalności.
  - 4) Operator-Wykonawca oświadcza, że Umowa została zawarta i podpisana przez Operatora w sposób ważny oraz stanowi ważne i wiążące zobowiązanie Operatora wykonalne w stosunku do niego.

## **§ 6**

### **Czas obowiązywania Umowy**

1. Umowa zostaje zawarta na okres 5 lat (60 miesięcy). od..... 2012 roku do..... 2017 roku.
2. Operator-Wykonawca zobowiązuje się przejąć protokolarnie obiekty. Odpowiada on za wszelkie szkody powstałe w obiektach w związku z jego zarządzaniem.
3. Po upływie terminu na jaki została zawarta umowa, nie później niż w terminie trzech dni od dnia upływu terminu obowiązywania umowy Operator jest zobowiązany przekazać Kompleks Zamawiającemu.
4. Za szkody wyrządzone Zamawiającemu bądź osobie trzeciej wynikłe z zarządzania, administrowania lub eksploatacji obiektów w czasie obowiązywania Umowy odpowiada Operator-Wykonawca.

## **§ 7**

### **Poufność informacji**

2. Operator zobowiązuje się zachować w tajemnicy wszelkie informacje, w szczególności tajemnice handlowe i techniczne Zamawiającego poznane w związku z realizacją Umowy. Ponadto Operator zobowiązuje się do niewykorzystywania informacji poufnych do celów niezwiązanych z należytych wykonaniem Umowy.



3. Informacje poufne stanowią tajemnicę Zamawiającego w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 roku o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.).
4. W rozumieniu umowy nie stanowią informacji poufnych informacje, które:
  - 1) są lub staną się powszechnie dostępne w sposób inny niż poprzez naruszenie zobowiązania do zachowania poufności przez Stronę,
  - 2) zostały opracowane w sposób niezależny, bez dostępu do informacji poufnych ujawnionych stronom.
5. W okresie obowiązywania umowy i przez okres 5 lat od daty jej wygaśnięcia lub rozwiązania, Strony:
  - 1) będą utrzymywały informacje poufne w tajemnicy,
  - 2) będą wykorzystywały informacje poufne jedynie w celu realizacji Umowy,
  - 3) będą ujawniały informacje jedynie swoim upoważnionym pracownikom i poinformują tych pracowników o nałożonym tu zobowiązaniu,
  - 4) nie ujawnią informacji stronie trzeciej bez uprzedniej pisemnej zgody Strony ujawniającej informację.

## **§ 8**

### **Usuwanie awarii**

1. Zamawiający oświadcza, że w ciągu trzech dni od otrzymania informacji o awarii, zobowiązuje się wskazać Operatorowi-Wykonawcy proponowany sposób naprawienia istniejącej awarii lub uszkodzenia. Jeżeli sposób naprawy awarii lub uszkodzeń będzie wymagał realizacji przysługujących Zamawiającemu uprawnień wynikających z posiadanych rękojmi lub gwarancji, Zamawiający według własnego uznania będzie mógł udzielić Operatorowi-Wykonawcy odpowiedniego pełnomocnictwa do realizacji tych uprawnień.
2. W przypadku dokonywania napraw na podstawie rękojmi lub gwarancji przez osoby trzecie, Operator-Wykonawcy jest zobowiązany do podejmowania czynności w celu ułatwienia takim osobom trzecim efektywnej i szybkiej naprawy.
3. Operator-Wykonawca jest zobowiązany do kontrolowania prawidłowości wykonania naprawy oraz dochodzenia roszczeń wynikających z nienależytego wykonania naprawy.
4. Koszty usuwania awarii ponosi Zamawiający, chyba, że wynikają one wyłącznie z nienależytego wykonywania Umowy przez Operatora-Wykonawcę.

## **§ 9**

### **Kontrola prawidłowego wykonywania Umowy**

1. Kontrolą prawidłowości wykonywanej Umowy przez Operatora-Wykonawcę zajmować się będą upoważnieni pracownicy Urzędu Miasta w Szydłowcu oraz inne uprawnione organy kontrolne.
2. Wszelkie koszty i zobowiązania wynikające z decyzji organów kontrolnych będą obciążać wyłącznie Operatora-Wykonawcę.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do kontroli prawidłowości wykonywanych zadań i czynności oraz prowadzonej dokumentacji wynikającej z niniejszej Umowy, przez upoważnione przez Zamawiającego osoby. Zamawiający ma w szczególności prawo do kontroli dokumentacji finansowo-księgowej Operatora-Wykonawcy.



4. Z zastrzeżeniem pozostałych postanowień niniejszej Umowy oraz przepisów prawa, w każdym momencie trwania Umowy, Zamawiający poprzez wyznaczone i upoważnione osoby będzie uprawniony do:
  - Wstępu na teren nieruchomości, w tym do wszystkich pomieszczeń i lokali;
  - Badania wszelkich dokumentów związanych z funkcjonowaniem Obiektów oraz wszelkich innych dokumentów pozostających w związku z realizacją przez Operatora-Wykonawcy obowiązków wynikających z niniejszej Umowy;
  - Żądania od Operatora-Wykonawcy dodatkowych informacji oraz wyjaśnień w zakresie funkcjonowania Kompleksu;
  - Żądania udziału właściwego przedstawiciela Operatora-Wykonawcy w każdej z powyższych czynności, jeżeli uzna to za konieczne.
5. Kontrola o której mowa w § 9 Umowy powinna się odbywać w sposób, który nie będzie utrudniał Operatorowi -Wykonawcy realizacji nałożonych na niego niniejszą Umową obowiązków.
6. O terminie przeprowadzenia kontroli przez Zamawiającego Operator-Wykonawca zostanie poinformowany z 7-dniowym wyprzedzeniem. W przypadku podejrzenia nieprawidłowości w wykonywaniu Umowy przez Operatora-Wykonawcę, Zamawiający będzie miał prawo do przeprowadzenia kontroli bez uprzedzenia.
7. W ciągu czternastu (14) dni od zakończenia kontroli Zamawiający sporządzi i dostarczy Operatorowi-Wykonawcy raport pokontrolny, który będzie zawierał opis zastrzeżeń oraz wytyczne lub wskazówki, co do dalszej działalności Operatora. Zalecenia wskazane w raporcie pokontrolnym będą się dzieliły na zalecenia istotne i nieistotne.
8. Raport pokontrolny, o którym mowa w ustępie powyżej wiąże Operatora w zakresie, w jakim dotyczy naprawienia jakiegokolwiek naruszenia lub niewłaściwego wykonania przez Operatora Usług Zarządzania, Administrowania i Eksploatacji.
9. Operator ma obowiązek dostosować swoją działalność do wszelkich zawartych w raporcie pokontrolnym wskazówek oraz wytycznych i usunąć istniejące naruszenia o których mowa w raporcie pokontrolnym w zakresie wymaganym przez Zamawiającego.

## § 10

### **Rozwiązanie umowy:**

1. Umowa może zostać rozwiązana przed upływem okresu, o którym mowa w punkcie poprzedzającym w przypadku gdy:
  - 1) Każda ze stron może rozwiązać Umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli druga Strona nie wywiązuje się właściwie ze zobowiązań niniejszej Umowy, po uprzednim pisemnym wezwaniu drugiej Strony do zaprzestania naruszeń Umowy i bezskutecznym upływie jednostronnie wyznaczonego terminu ich usunięcia. Termin taki nie będzie krótszy niż 7 dni.
2. Niniejsza Umowa wygasa automatycznie i ze skutkiem natychmiastowym w przypadku zniszczenia lub trwałego i istotnego uszkodzenia substancji nieruchomości uniemożliwiającego jej dalsze wykorzystywanie do dotychczasowych celów, jak również w przypadku postawienia Operatora w stan likwidacji lub ogłoszenia jego upadłości.
3. Operator może wypowiedzieć niniejszą Umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w okoliczności która uniemożliwia wykonanie zadania a która nie mogła być przewidziana w chwili składania ofert.
4. Zamawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:





- 1) niewykonania przez Operatora obowiązków, o których mowa w § 3, § 7, § 8 umowy i nie naprawienia przez Operatora takiego niewykonania w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.
  - 2) niewykonania obowiązków określonych w umowie skutkujących koniecznością zwrotu otrzymanych środków przez Zamawiającego w ramach dofinansowania UE.
  - 3) przerwania przez Operatora bez uzasadnionych przyczyn realizacji przedmiotu umowy;
  - 4) przekazania przez Operatora bez pisemnej zgody Zamawiającego przedmiotu umowy innemu podmiotowi.
5. W sytuacjach, w których Zamawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym Zamawiający może również rozwiązać umowę z zachowaniem okresu wypowiedzenia nie dłuższego niż trzymiesięczny.
6. Zamawiający może wypowiedzieć niniejszą Umowę ze skutkiem natychmiastowym, nie wcześniej jednak niż po bezskutecznym upływie terminu 21 dni od dnia, w którym Zamawiający doręczył Operatorowi-Wykonawcy pisemne wezwanie do zaprzestania naruszeń Umowy, jeżeli Operator-Wykonawca naruszając swoje zobowiązania wynikające z niniejszej Umowy nie dokłada wymaganych okolicznościami i uzasadnionych umiejętności i starań zarządzając Kompleksem niezgodnie z jakością zarządzania obiektem stosowaną na obiektach podobnych.
7. Najpóźniej w dniu zakończenia obowiązywania Umowy, niezależnie od przyczyny:
- 1) Operator-Wykonawca niezwłocznie zaprzestaje wykonywania wszystkich usług wynikających z niniejszej Umowy;
  - 2) Operator-Wykonawca przekaze Zamawiającemu wszystkie dane, pliki elektroniczne, dokumenty, procedury, raporty, dane szacunkowe, streszczenia, i inne tego typu informacje i materiały w odniesieniu do Kompleksu, jakie zostały zgromadzone przez Operatora w ramach wykonywania zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy,
  - 3) Podpisany zostanie przez obie Strony protokół zdawczo-odbiorczy.

## § 11

### **Siła wyższa**

1. Strony nie będą odpowiedzialne za niewykonanie swoich zobowiązań wynikających z Umowy, jeżeli udowodnią, że niewykonanie zostało spowodowane Siłą Wyższą tj. wyjątkowego zdarzenia lub niezwykłych i nieprzewidzianych okoliczności niezależnych od Strony, która się na nie powołuje i których konsekwencji mimo zachowania należytej staranności nie można było uniknąć.
2. Strona dotknięta działaniem Siły Wyższej bezzwłocznie powiadomi drugą Stronę na piśmie o zaistnieniu takiej sytuacji, przesyłając w załączeniu dokumentację stanowiącą dowód na zaistnienie stanu Siły Wyższej. W takim zawiadomieniu Strona dotknięta wskaże zobowiązania umowne, których nie będzie w stanie zrealizować z powodu zaistnienia zdarzenia Siły Wyższej oraz okres, w ciągu którego nie będzie w stanie zrealizować ciężących na niej zobowiązań. Strona powołująca się na zaistnienie Siły Wyższej będzie zobowiązana niezwłocznie powiadomić drugą Stronę o fakcie ustąpienia stanu Siły Wyższej.
3. Określone w Umowie terminy do wykonania zobowiązań przez Strony ulegają przedłużeniu o okres trwania stanu Siły Wyższej. Termin obowiązywania Umowy nie ulega wydłużeniu występowania stanu Siły Wyższej.

## § 12

### **Kary Umowne**

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo naliczenia kary umownej:
  - w wysokości 10 % miesięcznego wynagrodzenia brutto za niewykonanie zaleceń, o których mowa w raporcie kontrolnym;
  - za zwinione przez Operatora istotne naruszenie obowiązków, o których mowa w § 3 Umowy - w wysokości 10% miesięcznego wynagrodzenia brutto, za każde naruszenie w sytuacji, gdy Operator pomimo uprzedniego wezwania przez Zamawiającego i wyznaczenia 14-dniowego terminu na



- usunięcie naruszenia w dalszym ciągu nie wykonuje bądź wykonuje obowiązki, o których mowa w § 3 lub nie usunął w tym terminie skutków tego naruszenia;
- w przypadku odstąpienia od Umowy lub jej rozwiązania z przyczyn leżących po stronie Operatora w wysokości trzykrotnego miesięcznego wynagrodzenia brutto.
2. Zamawiający ma prawo do potrącania kar umownych, o których mowa w ust. 1 powyżej z należnego Operatorowi wynagrodzenia na co niniejszym Operator wyraża zgodę. W sytuacji zwłoki w zapłacie kwoty wynagrodzenia w umówionym terminie, Operator ma prawo do naliczania ustawowych odsetek.
  3. W przypadku, gdy szkoda przewyższa wartość kary umownej Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
  4. Zamawiający jest zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości trzykrotnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w przypadku odstąpienia od Umowy lub jej wypowiedzenia z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego.

### § 13

#### Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy

1. Operator wnosi zabezpieczenie należytego wykonania Umowy w wysokości 3% ceny ofertowej tj. kwotę ..... zł w następujących formach:
  - a) w pieniądzu ..... zł,
  - b) w poleceniach bankowych ..... zł,
  - c) w gwarancjach bankowych ..... zł,
  - d) w gwarancjach ubezpieczeniowych ..... zł.
  - e) poleceniach udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6 ust. 3 pkt. 4 lit. B ustawy z dnia 9 listopada 2000r. O utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości.
2. Całość zabezpieczenia to jest 100% Zamawiający zwraca w terminie 30 dni od dnia zakończenia Umowy i uznania należytego jej wykonania.
3. Zabezpieczenie służy do pokrycia roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu Umowy.

### § 14

#### Postanowienia końcowe

1. Zakazuje się zmian postanowień zawartej Umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru wykonawcy, chyba że wystąpią okoliczności które przemawiają za koniecznością zmiany postanowień umowy. W szczególności może to być wystąpienie siły wyższej, której strony nie mogły przewidzieć.
2. Zmiany niniejszej Umowy wymaga zgody Stron niniejszej Umowy i może być dokonana jedynie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności. Podpisanie aneksu do umowy powinno być poprzedzone sporządzeniem protokołu konieczności zawierającego istotne okoliczności potwierdzające konieczność zawarcia aneksu.
4. Nieważność jakiegokolwiek postanowienia umownego nie wpływa na ważność pozostałych postanowień umownych.
5. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego, ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych właściwych ustaw.
6. Ewentualne spory wynikające z niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego. Przed skierowaniem sprawy do sądu strony podejmą próbę polubownego rozstrzygnięcia sporu.
7. Umowę niniejszą sporządza się w czterech jednobrzmiących egzemplarzach jeden dla Operatora, trzy dla Zamawiającego.

Integralną część umowy stanowi:



1. SIWZ,
2. Oferta,
3. Umowa użyczenia.

**WYKONAWCA**

.....

**ZAMAWIAJĄCY**

.....

Przygotowała:  
Milena Gruszczyńska