UMOWA NR GG.271.1.2019.MP

zawarta w dniu ………………… 2019 r. w Karlinie pomiędzy:

Gminą Karlino, pl. Jana Pawła II 6, 78-230 Karlino, NIP: 672-20-35-436, w imieniu i na rzecz której działa Burmistrz Waldemar Miśko, przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy Lucyny Szymeckiej, zwaną dalej „Zamawiającym”,

a……………………………, zwanym dalej „Wykonawcą”, zaś wspólnie zwanymi w dalszej części umowy „stronami”, w rezultacie dokonania wyboru oferty wykonawcy, złożonej w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego, na podstawie ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2019r. poz.1843) zwanej dalej „ustawą Pzp” (dalej: „przetarg”), została zawarta umowa następującej treści:

**§ 1**

1. Przedmiotem Umowy jest świadczenie usług zarządzania kompleksem sportowo-rekreacyjnym pn. Regionalne Centrum Turystki i Sportu w Karlinie (dalej: „Centrum”), powstałym w wyniku realizacji projektu pn. „Budowa Regionalnego Centrum Turystyki i Sportu w Karlinie” współfinansowanego
z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2007 – 2013, Oś Priorytetowa 5 „Turystyka, kultura i rewitalizacja” Działanie 5.1. „Infrastruktura turystyczna” Poddziałanie 5.1.1. „Infrastruktura Turystki”.
2. W skład Centrum wchodzą:
3. Nieruchomość gruntowa stanowiąca własność Zamawiającego, położona w Karlinie, obręb nr 004 m. Karlino, na działkach nr 144/7, nr 142/7, nr 144/8 oraz nr 149/4 o łącznej powierzchni 1,4211 ha, dla której Sąd Rejonowy w Białogardzie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod nr K01B/00046898/0 wraz z budynkiem Hali Widowiskowo - Sportowej, zwanym dalej "obiektem"
 o powierzchni zabudowy 2.462,45 m² i powierzchni użytkowej 4.349,35 m²;
4. Nieruchomość gruntowa będąca w użyczeniu Zamawiającego na podstawie umowy użyczenia zawartej z Zarządem Dróg Powiatowych w Białogardzie, położona w Karlinie, obręb nr 004 m. Karlino, na działce nr 491, o powierzchni 60 m², dla której Sąd Rejonowy w Białogardzie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod nr K01B/00046815/5;
5. Budynek Regionalnego Centrum Turystyki i Sportu o powierzchni zabudowy 2.462,45 m²,
z wchodzącymi w jego skład wszystkimi pomieszczeniami wraz ze specjalistycznym wyposażeniem dostosowanym do eksploatacji w ramach wyznaczonych funkcji. Rzuty hali z wyszczególnieniem pomieszczeń stanowią załącznik nr 1 do Umowy. Wykaz wyposażenia dostosowanego do eksploatacji w ramach wyznaczonych funkcji będzie stanowił załącznik nr 2 do Umowy;
6. Infrastruktura towarzysząca (parkingi, chodniki, trawniki, drogi dojazdowe) znajdująca się na nieruchomościach gruntowych, o których mowa w pkt 1) i 2).
7. Część wyżej wymienionej nieruchomości wraz z wyposażeniem oddana została w najem przez Zamawiającego tj. :
	1. zespół pomieszczeń centrum rehabilitacji z odnową biologiczną, szatnią, natryskami i kriokomorą
	o pow. użytkowej 355,14 m² (pomieszczenia oznaczone numerami od 62 – 79) do dnia 16.07.2022 r.;
	2. zespół pomieszczeń kręgielni (kręgielnia 4-torowa z zapleczem gastronomicznym) o pow. użytkowej 516,47 m² (pomieszczenia oznaczone numerami od 81 – 99) do dnia 14.05.2021 r.;
	3. sala zabaw dla dzieci tzw. Małpi gaj o pow. użytkowej 67,58 m² (pomieszczenia oznaczone numerami 6, 6Ai 7) do dnia 19.02.2021 r.;
	4. pomieszczenia biurowe o pow. użytkowej 52,40 m² (oznaczone numerami 55, 56, 57 i 58) do dnia 07.01.2021 r.;
	5. pomieszczenia gabinetu kosmetologicznego o pow. 42,38 m² (oznaczone numerami 119 i 120) do dnia 30.04.2021 r.;
	6. pomieszczenia biurowe o pow. 21,21 m² (oznaczone numerem 116) do dnia 20.02.2021 r.

4. Wykonawca obowiązany będzie zarządzać również w/w pomieszczeniami oraz honorować prawa najemców, wynikających z zawartych umów najmu oraz zobowiązany będzie do stałego nadzoru nad prawidłowym wykonywaniem obowiązków Najemcy wynikających z zawartych umów najmu.

5. Wykonawca obowiązany jest przestrzegać prawa osób korzystających z Karlińskiej Karty Rodziny 3+ w przypadku podjęcia przez Radę Miejską w Karlinie uchwały dotyczącej przyznania ulg w zakresie korzystania w obiektu posiadaczom Karlińskiej Karty Rodziny 3+ .

**§ 2**

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania na rzecz Zamawiającego usługę polegającą na kompleksowym zarządzaniu Centrum, w tym także organizowaniu i/lub pozyskiwaniu imprez o charakterze sportowym, kulturalnym, komercyjnym, widowiskowym, koncertów, targów, działań integracyjnych skierowanych na aktywizację społeczną i zawodową osób niepełnosprawnych oraz oddawaniu w najem lub dzierżawę części lub całości Centrum przy uwzględnieniu warunków zawartych w Umowie oraz specyfikacji istotnych warunków zamówienia dla Przetargu (dalej: „SIWZ”). Czynności wskazane powyżej stanowią przedmiot Umowy (dalej: „Przedmiot Umowy”).

2. Zamawiający upoważnia Wykonawcę do występowania w jego imieniu i na jego rzecz wobec osób trzecich we wszystkich sprawach dotyczących zarządzania Centrum, nie zastrzeżonych właściwymi przepisami do wyłącznej właściwości Zamawiającego.

3. Wykonawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny Centrum i nie wnosi do niego zastrzeżeń.

4. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za zarządzanie Centrum. Z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów prawa oraz orzeczeń właściwych organów Wykonawcę obowiązuje tajemnica zawodowa obejmująca wszelkie informacje związane z realizacją umowy.

5. Wykonawca będzie wykonywał Przedmiot Umowy z zachowaniem:

1. najwyższej staranności obowiązującej przy wykonywaniu tego typu usług,
2. zasad sztuki oraz reguł etyki zawodowej obowiązującej przy wykonywaniu tego typu usług,
3. zasad wynikających z przepisów prawa, w tym aktów prawa miejscowego obowiązujących na terenie Zamawiającego,
4. norm i wytycznych stosowanych w związku ze współfinansowaniem budowy Centrum ze środków przyznanych w ramach programu, o którym mowa w § 1 ust. 1 umowy.

**II. Obowiązki Wykonawcy**

**§ 3**

1. Wykonawca zobowiązuje się zarządzać Centrum zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w Przedmiocie Umowy, warunkami Umowy oraz zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.
2. Do obowiązków Wykonawcy w zakresie wykonywania funkcji zarządcy nieruchomości należy:
3. wykonywanie obowiązków zarządcy nieruchomości oraz zarządcy obiektu budowlanego określonych w obowiązujących przepisach prawa, w szczególności w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 1186 ze zm.) oraz ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r.
o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 2204 ze zm.);
4. dokonywanie napraw, konserwacji i remontów niezbędnych do zachowania Centrum i jego wyposażenia w stanie niepogorszonym, wynikających z normalnego użytkowania, zużycia eksploatacyjnego i nieprawidłowego użytkowania Centrum, w tym usuwanie awarii i jej skutków, zgłaszanie żądań dokonania napraw gwarancyjnych do gwarantów udzielających gwarancji jakości na budynek Centrum oraz poszczególne urządzenia techniczne wchodzące w jego skład, jak również zgłaszanie żądań dokonania naprawy do wykonawcy, który udzielił rękojmi za wady na budynek Centrum oraz poszczególne urządzenia techniczne wchodzące w jego skład;
5. podejmowanie decyzji o dokonywaniu wszystkich czynności eksploatacyjnych, technicznych, administracyjnych i organizacyjnych zapewniających właściwą gospodarkę ekonomiczno - finansową nieruchomości, bezpieczeństwo użytkowania oraz utrzymanie Centrum w stanie niepogorszonym zgodnie z jego przeznaczeniem;
6. bieżące administrowanie Centrum;
7. zapewnienie dostępności Centrum oraz sprawności wszystkich instalacji oraz urządzeń zamontowanych w obiekcie hali;
8. zapewnienie obsługi systemu biletowo – kasowego, obsługi szatni, sprzątania, zapewnienie środków czystości i higienicznych w toaletach i szatniach, rozstawianie i usuwanie sprzętu sportowego, zapewnienie nagłośnienia na potrzeby użytkowników obiektu, oświetlenia miejsc parkingowych, przygotowania technicznego imprez itp.;
9. prowadzenie okresowych badań, przeglądów nieruchomości, urządzeń i instalacji technicznych nakazanych przepisami prawa oraz instrukcją użytkowania i konserwacji budynku wraz z kartą obsługi gwarancyjnej, wykonaną przez wykonawcę Centrum;
10. utrzymanie warunków określonych gwarancjami wykonawców na wykonane roboty budowlane i dostarczone wyposażenie, dokonywanie wymaganych warunkami gwarancji przeglądów, o których mowa w tabeli nr 1;
11. utrzymanie Centrum zgodnie z instrukcją bezpieczeństwa pożarowego (IBP) i przepisami p. poż.: przegląd, konserwacja i serwis oznakowań, instalacji i urządzeń p. pożarowych, aktualizacja IBP oraz wykonywanie prób ewakuacji z obiektu, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719 ze zm.);
12. prowadzenie prac w zakresie pielęgnacji zieleni/trawników na terenie zarządzanego Centrum oraz w zakresie utrzymania czystości i porządku infrastruktury towarzyszącej, utrzymanie nieruchomości
w okresie zimowym polegającym  na usuwaniu zagrożeń spowodowanych opadami śniegu
i oblodzeniem powierzchni, usuwanie pozostałości materiałów szorstkich i błota pośniegowego, usuwanie z dachu sopli i zwałów śniegu;
13. utrzymanie czystości i porządku w obiekcie oraz zapewnienie sprawności zamontowanego tam sprzętu;
14. zatrudnienie niezbędnego personelu na potrzeby realizacji Przedmiotu Umowy oraz zapewnienie obsługi Centrum w czasie jego użytkowania, w tym zapewnienie bezpieczeństwa jego użytkownikom, między innymi przez stałą obecność wykwalifikowanego personelu;
15. zapewnienie warunków do osiągnięcia wskaźników nałożonych na obiekt zasadami finansowania inwestycji ze środków UE, w szczególności osiągnięcia wskaźników, o których mowa w tabeli nr 2 zamieszczonej w załączonym opisie przedmiotu zamówienia; organizatorem imprez i przedsięwzięć, które służą realizacji wskaźników może być Zamawiający, inne osoby lub podmioty lub sam Wykonawca. Wskazana w tabeli nr 2 liczba imprez jest minimalna i nie wyklucza prawa Zamawiającego lub Wykonawcy do organizowania większej liczby i innego typu imprez. Tabela nr 2 ma charakter poglądowy i będzie podlegała aktualizacji;
16. przygotowanie okresowych planów i harmonogramów użytkowania obiektu. Wykonawca jest zobowiązany do uwzględnienia w przygotowywanych planach i harmonogramach zasad określonych w pkt 13; Wykonawca zobowiązany jest w okresie obowiązywania umowy, na żądanie Zamawiającego przedstawić Zamawiającemu planowany harmonogram wykorzystania obiektu; Wykonawca tworząc harmonogram wynajmu obiektu zobowiązany jest do uwzględnienia jako warunków początkowych terminarza treningów i zawodów klubów sportowych działających na terenie gminy Karlino oraz zajęć z wychowania fizycznego dla uczniów szkół z terenu gminy Karlino;
17. przygotowanie i prowadzenie rejestrów najmów oraz świadczonych usług realizowanych w Centrum; rejestry powinny zawierać dane o terminach, czasie trwania, zakresie wykorzystania części obiektów i urządzeń, wartości wykonanego najmu i usługi oraz liczbie uczestników imprez odbywających się na terenie Centrum, udostępnianych na żądanie Zamawiającego;
18. przyjęcie do eksploatacji i wzięcie odpowiedzialności materialnej za powierzone mienie będące wyposażeniem Centrum, w tym jego konserwacja i serwis;
19. prowadzenie książki obiektu, ewidencji i dokumentacji wynikających z prawa budowlanego oraz innych przepisów, książek serwisowych oraz księgi inwentarzowej;
20. organizacja i utrzymanie biura na terenie Karlina;
21. organizowanie oraz pozyskiwanie imprez o charakterze sportowym, kulturalnym, komercyjnym, widowiskowym, koncertów, targów, działań integracyjnych skierowanych na aktywizację społeczną i zawodową osób niepełnosprawnych;
22. promocja obiektu oraz usług świadczonych z jego wykorzystaniem, w tym utworzenie i prowadzenie strony internetowej Centrum;
23. sporządzanie umów najmu lub dzierżawy w imieniu Zamawiającego, pobieranie opłat za wynajem lub dzierżawę całości lub części obiektu wraz z potwierdzeniem poboru opłaty poprzez wydanie paragonu lub innego dokumentu potwierdzającego pobór czynszu najmu wynikającego z zawartej umowy np. faktury VAT, odprowadzenia opłat na rachunek Zamawiającego oraz windykacja tych opłat, a także pobieranie opłat za bilety wstępu na imprezy organizowane przez Zamawiającego;
24. zapewnienie dochodzenia i ściągania odszkodowań od osób wyrządzających szkody w zarządzanej nieruchomości oraz należności od osób zobowiązanych do uiszczania opłat za korzystanie z nieruchomości, w tym należytej obsługi prawnej;
25. kompleksowa obsługa ścianki wspinaczkowej oraz kortu do squash;
26. udostępnienie na żądanie Zamawiającego wszelkiej dokumentacji związanej z realizacją obowiązków, o których mowa w § 3.

3. Zamawiający i Wykonawca mogą dokonywać zmian w harmonogramie korzystania z obiektu, o którym mowa w ust. 2 pkt 14 na zasadzie porozumienia stron. Zmiany w szczególności mogą dotyczyć przesunięć lub zamiany terminów, korzystania z przedmiotu umowy przez wszystkich użytkowników.

4. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia funkcjonowania przedmiotu umowy przez 50 tygodni w roku przez co najmniej 10 -12 godzin dziennie.

5. Wykonawca zobowiązany jest do zaakceptowania i używania nazwy nadanej Centrum przez Zamawiającego.

6. Koszty wynikające z czynności określonych w ust. 1 i 2 są kosztami wykonywania usługi zarządzania przedmiotem umowy i w całości obciążają Wykonawcę.

7. Do obowiązków Wykonawcy w zakresie odpłatnego udostępniania Centrum wraz z obsługą techniczną i organizacyjną na warunkach rynkowych należy wykonywanie w imieniu Zamawiającego wszystkich czynności związanych z wynajmem i dzierżawą części lub całego Centrum na zasadach rynkowych z zachowaniem równego traktowania podmiotów. Przedmiotem najmu lub dzierżawy mogą być również urządzenia stanowiące wyposażenie obiektu, jak również powierzchnia reklamowa.

8. Warunki dzierżawy lub najmu części lub całości obiektu będącego przedmiotem umowy podlegają ograniczeniom wynikającym z niniejszej Umowy oraz ograniczeniom wynikającym z norm i wytycznych stosowanych w związku ze współfinansowaniem budowy Centrum ze środków przyznanych w ramach programu, o którym mowa w § 1 ust. 1 Umowy.

9. Wykonawca obowiązany jest stosować cennik najmu i dzierżawy części, całości Centrum, wyposażenia oraz cennik usług świadczonych w Centrum, określonych w zarządzeniu nr 14/2018 Burmistrza Karlina z dnia 13 lutego 2018 r. zmieniającym zarządzenie nr 115/2014 Burmistrza Karlina z dnia 31 października 2014 r. w sprawie ustalenia wysokości cen i opłat za korzystanie z Regionalnego Centrum Turystyki i Sportu w Karlinie.

10. Wykonawca zgłasza na piśmie propozycje zmiany wysokości cen i opłat za korzystanie z Regionalnego Centrum Turystyki i Sportu w Karlinie wraz z ich uzasadnieniem i przedkłada je Zamawiającemu do akceptacji; Zamawiający rozpatrzy zgłoszone propozycje oraz uwzględni je lub nie podejmując stosowne zmiany zarządzenia, o czym poinformuje Wykonawcę w formie pisemnej.

11. Określając wysokość czynszu dzierżawy lub najmu Wykonawca obowiązany jest uwzględnić zasady rynkowe oraz obowiązany jest obciążyć dzierżawcę lub najemcę opłatami eksploatacyjnymi związanymi z dzierżawą lub najmem, w tym z korzystaniem z części wspólnych Centrum.

12. Warunki oddawania w dzierżawę lub najem części lub całości Centrum na okres dłuższy niż jeden miesiąc Wykonawca uzgadnia na piśmie z Zamawiającym. W razie naruszenia powyższego obowiązku Zamawiający może Umowę wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia.

 13. Wykonawca bez pisemnej zgody Zamawiającego nie może umieszczać reklam na elewacji zewnętrznej Centrum. Umieszczanie reklam i bilbordów na terenie przedmiotu umowy poza obiektem Centrum wymaga poinformowania Zamawiającego.

14. Wykonawca obowiązany jest przekazywać Zamawiającemu kopię każdej zawartej w jego imieniu umowy w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia. Wykonawca zobowiązany jest do wystawiania faktur VAT w imieniu Zamawiającego, na podstawie odrębnego upoważnienia.

15. Przychody z wynajmu i dzierżaw określonych w ust. 7 należą do Zamawiającego. Należności wynikające z zawartych przez Wykonawcę w imieniu Zamawiającego umów najmu lub dzierżawy będą płatne na wskazane przez Zamawiającego w upoważnieniu konto w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury. Wykonawca ma prawo poza czynszem za wynajem lub dzierżawę należną Zamawiającemu pobierać opłaty za usługę organizacyjną od organizatorów imprez innych niż Zamawiający. Opłata na rzecz Wykonawcy za usługę organizacyjną świadczoną na rzecz Zamawiającego za imprezy organizowane przez Zamawiającego zawiera się w wynagrodzeniu za zarządzanie i administrowanie określonym w § 4 ust. 1 Umowy.

16. W przypadku imprez organizowanych przez Wykonawcę, wnosi on czynsz na rzecz Zamawiającego za czas wynajmu lub dzierżawy wykorzystywanych obiektów wg zasad określonych w zarządzeniu Burmistrza Karlina w sprawie ustalenia wysokości cen i opłat za korzystanie z Regionalnego Centrum Turystyki i Sportu w Karlinie. Wykonawca obowiązany jest wystąpić na piśmie do Zamawiającego o zawarcie umowy najmu lub dzierżawy i zawrzeć z Zamawiającym odrębną umowę.

17. Bez pisemnej zgody Zamawiającego Wykonawca nie może czynić w Centrum jakichkolwiek zmian. Zamawiający może nie wyrazić zgody na proponowane zmiany, jeśli byłyby one sprzeczne z warunkami finansowania i zapewnieniem trwałości projektu „Budowa Regionalnego Centrum Turystyki i Sportu w Karlinie”, finansowanego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego, zagrażały osiąganiu wskaźników celu i rezultatu tego projektu lub byłyby sprzeczne z interesem Zamawiającego jako właściciela przedmiotu umowy, naruszały dobre obyczaje, godziły w powagę i dobre imię Zamawiającego, zagrażały prawidłowości eksploatacji obiektu, byłyby sprzeczne z Umową lub przeznaczeniem Centrum lub naruszały prawa osób trzecich, w tym prawa autorskie projektantów obiektu.

18. W przypadku dokonania przez Wykonawcę zmian w Centrum Zamawiający zastrzega, że po zakończeniu obowiązywania Umowy nie będzie ponosił kosztów związanych z tymi zmianami. Wykonawca po zakończeniu obowiązywania Umowy będzie mógł odłączyć od Centrum i zabrać poniesione nakłady, jeśli nie są trwale z nim połączone, przywrócić miejsca odłączenia do stanu pierwotnego albo za zgodą Zamawiającego pozostawić ulepszenia, bez prawa do zapłaty z tego tytułu. Wykonawcy nie należy się zwrot nakładów na ulepszenia, które trwale są związane z Centrum.

19. Po zakończeniu obowiązywania Umowy Wykonawca zwróci Zamawiającemu Centrum w stanie niepogorszonym - poza normalnym stopniem zużycia wynikającym z prawidłowej eksploatacji i zasad prawidłowej gospodarki.

**§ 3a**

1. Strony potwierdzają, że wykonawca przed zawarciem umowy dostarczył zamawiającemu, poświadczoną za zgodność z oryginałem przez wykonawcę lub osobę upoważnioną, kopię polisy wraz z dowodem opłaty składki, a w przypadku jej braku, innego dokumentu potwierdzającego, że **wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia na kwotę co najmniej 200 000,00 zł.**
2. Wykonawca zobowiązuje się do utrzymania wysokości sumy gwarancyjnej oraz zakresu ochrony ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej, o której mowa w ust. 1, przez cały okres obowiązywania umowy.
3. W przypadku wygaśnięcia ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 1, wykonawca - bez wzywania przez zamawiającego, zobowiązany jest przedłożyć zamawiającemu, przed jego wygaśnięciem, oryginał dokumentu potwierdzającego zawarcie nowej umowy ubezpieczenia z wymaganą przez zamawiającego wysokością sumy gwarancyjnej oraz zakresem ochrony ubezpieczeniowej na pozostały okres obowiązywania umowy.
4. W przypadku nie przedłożenia zamawiającemu dokumentu, o którym mowa w ust. 1, przed wygaśnięciem jego ważności, wykonawca zobowiązany jest wstrzymać wykonywanie przedmiotu umowy do czasu dostarczenia nowego ubezpieczenia, a zamawiający ma prawo od umowy odstąpić.
5. W przypadku wykonania przedmiotu zamówienia przy pomocy podwykonawców, wykonawca zobowiązany jest do rozszerzenia zakresu ubezpieczenia o szkody mogące powstać w wyniku działań lub zaniechania działań przez podwykonawców.
6. Wykonawca zobowiązany jest do pokrycia wszelkich kwot nieuznanych przez zakład ubezpieczeń, udziałów własnych i franszyz do pełnej kwoty roszczenia poszkodowanego lub likwidacji zaistniałej szkody.

§ 3b

* + - 1. Zamawiający w przedmiotowym postępowaniu stosuje klauzulę społeczną, o której mowa w art. 29 ust. 3a ustawy Pzp.
			2. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca, do wykonania czynności w zakresie realizacji zamówienia, o których mowa w rozdziale III pkt 6 SIWZ, zobowiązuje się zatrudnić na umowę o pracę osoby wskazane **w załączniku nr 5** do umowy pn. „Wykaz pracowników świadczących pracę na podstawie umowy o pracę”.
			3. Wykonawca zobowiązuje się, że osoby wskazane w wykazie, o którym mowa w ust. 2, będą
			w okresie realizacji umowy zatrudnione na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974r. - Kodeks pracy (t.j. Dz. U. z 2019r., poz. 1040 ze zm.).
			4. Wykonawca zobowiązany jest każdorazowo na żądanie zamawiającego, w terminie wskazanym przez zamawiającego nie krótszym niż 3 dni robocze, przedłożyć do wglądu zanonimizowane (pozbawione danych osobowych pracowników) kopie umów o pracę zawartych przez wykonawcę, podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę z pracownikami świadczącymi pracę.
			5. Za niedopełnienie wymogu, o którym mowa w ust. 2, wykonawca zapłaci zamawiającemu karę umowną w wysokości stanowiącej iloczyn kwoty 2000 zł i liczby miesięcy w okresie realizacji umowy, w których nie dopełniono przedmiotowego wymogu - za każde zdarzenie.
			6. Zmiana pracownika świadczącego pracę na podstawie umowy o pracę skutkuje zmianą treści załącznika, o którym mowa w ust. 2, i nie wymaga zawierania przez strony aneksu do umowy.

§ 3c

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy siłami własnymi lub przy pomocy podwykonawców, za których działania lub zaniechania działań ponosi pełną odpowiedzialność.
2. Wykonanie prac w podwykonawstwie nie zwalnia wykonawcy z odpowiedzialności za wykonanie obowiązków wynikających z umowy i obowiązujących przepisów prawa.
3. Wykonawca do składanej faktury zobowiązany jest dołączyć oświadczenie o wyłącznym wykonywaniu prac siłami własnymi lub informację o podwykonawcach, których prace zostały objęte składaną fakturą, wraz z wartością tych prac. Przy składaniu faktury wykonawca zobowiązany jest dołączyć oświadczenia swoich podwykonawców i ich dalszych podwykonawców, o uregulowaniu zobowiązań finansowych za wykonane prace, objęte dotychczasowymi fakturami. Zamawiający ma prawo zatrzymać płatność faktury wykonawcy, do czasu złożenia powyższych oświadczeń podwykonawców lub dalszych podwykonawców. Wykonawca ponosi skutki ewentualnego zatrzymania płatności przez zamawiającego, z powodu nie dołączenia do faktury w/w oświadczeń podwykonawców lub dalszych podwykonawców.
4. Strony zgodnie postanawiają, że w wypadku, gdyby zamawiający został zobowiązany do uiszczenia na rzecz podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy jakiegokolwiek wynagrodzenia należnego temu podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy od wykonawcy, wykonawca zobowiązuje się zwolnić zamawiającego z obowiązku świadczenia, płacąc odpowiednią kwotę na rzecz podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy. W wypadku natomiast, gdyby zamawiający uiścił na rzecz podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy kwotę wynagrodzenia należnego temu podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy od wykonawcy, wówczas wykonawca zobowiązuje się do zwrotu zamawiającemu całej tej kwoty, nie później niż w terminie 7 dni od otrzymania wezwania, a to pod rygorem pomniejszenia wynagrodzenia wykonawcy o tę kwotę, ewentualnie dochodzenia wskazanych roszczeń na drodze sądowej - w tym przypadku zamawiającego nie obciążają odsetki ustawowe wynikające z zawartych umów.

**§ 4**

1. Zamawiający zobowiązuje się zapłacić Wykonawcy za zarządzanie przedmiotem umowy, o którym mowa w § 1, **wynagrodzenie w wysokości netto ………….. zł (słownie: …………………….. złotych) + podatek od towarów i usług (VAT); tj. ……………… brutto zł (słownie: ………………………… złotych)** – za cały okres obowiązywania umowy, zastrzeżeniem § 14 ust. 3-4.

2. **Wynagrodzenie Wykonawcy płatne będzie w miesięcznych ratach równych, na podstawie prawidłowo wystawionej i doręczonej Zamawiającemu faktury VAT. Miesięczne ryczałtowe wynagrodzenie Wykonawcy za zarządzanie przedmiotem umowy wynosi netto …………….. zł (słownie: ……………………… złotych) + podatek od towarów i usług (VAT); tj. brutto …………………………. zł (słownie: ………………………. złotych).**

3. Wykonawca wystawi Zamawiającemu, w terminie 7 dni od dnia, w którym upływa ostatni dzień miesiąca, faktury VAT opiewające na jego wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 2, i prześle na adres Zamawiającego.

**§ 5**

1. Zamawiającego obciążają koszty za:

1. zużytą energię elektryczną i cieplną,
2. całkowitą ilość zużytej wody i odprowadzanych ścieków,
3. ubezpieczenie przedmiotu umowy od ognia i innych żywiołów oraz od kradzieży z włamaniem i rabunku (w tym wandalizmu),
4. podatek od nieruchomości,
5. wywóz nieczystości stałych (odpady komunalne),
6. inne konieczne do poniesienia koszty, które nie obciążają Wykonawcy, po uprzednim uzgodnieniu przez Zamawiającego.

2. Wykonawca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z realizacją Przedmiotu Umowy, a w szczególności:

1. uiszczania opłat za usługi teleinformatyczne oraz za rozmowy telefoniczne,
2. utrzymywania właściwych warunków sanitarnych, bezpieczeństwa użytkowania, czystości Centrum oraz pielęgnacji terenów zielonych, usuwanie śniegu i gołoledzi,
3. zapewnienie obsługi szatni,
4. zapewnienie obsługi systemu kasowo – biletowego,
5. prowadzenia dokumentacji wymaganej prawem budowlanym,
6. dokonywania wymaganych prawem badań i przeglądów instalacji i urządzeń oraz ich bieżąca konserwacja i serwisowanie zgodnie z warunkami gwarancji,
7. utrzymanie warunków określonych gwarancjami wykonawców robót i dostawców wyposażenia,
8. zapewnienia sprawowania dozoru technicznego,
9. zatrudnienia niezbędnego personelu,
10. napraw, konserwacji i remontów niezbędnych do zachowania Centrum i jego wyposażenia w stanie niepogorszonym, wynikających z normalnego użytkowania, zużycia eksploatacyjnego i nieprawidłowego użytkowania obiektu i wyposażenia,
11. eksploatacji pomieszczeń biurowych wykorzystywanych do realizacji zamówienia,
12. innych, związanych z zarządzaniem i zapewnieniem funkcjonowania obiektu.

3. Wykaz przeglądów technicznych zawiera Tabela 1. zamieszczona w Rozdziale III SIWZ (OPZ) stanowiąca załącznik nr 3 do Umowy.

4. Wykonawca zobowiązany jest do:

1) przestrzegania przepisów BHP i przeciwpożarowych,

2) przestrzeganie przepisów z zakresu ochrony środowiska,

3) przestrzegania przepisów z zakresu ochrony zdrowia,

4) korzystania z przedmiotu umowy w sposób nieutrudniający korzystania z nieruchomości sąsiednich,

5) korzystania z przedmiotu umowy zgodnie z instrukcją eksploatacji obiektu i infrastruktury towarzyszącej.

**§ 6**

Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność finansową i rzeczową za wszelkiego rodzaju szkody powstałe w związku z wykonywanie Przedmiotu Umowy, w tym w szczególności w związku
z prowadzeniem działalności w Centrum.

**III. Warunki korzystania z przedmiotu umowy przez Zamawiającego**

**§ 7**

1. Zamawiający może korzystać z Centrum, w szczególności w terminach określonych w harmonogramach, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 14 Umowy.

2. W przypadku korzystania przez Zamawiającego z części wynajętych lub wydzierżawionych przez Wykonawcę innym podmiotom, wnosi oni opłatę na rzecz tych podmiotów w wysokości uzgodnionej
z najemcami lub dzierżawcami.

3. Wykonawca w ramach zawieranych umów najmu lub dzierżawy wydzielonych części Centrum zawiera zastrzeżenie o prawie Zamawiającego do korzystania z tych części przez Zamawiającego na warunkach rynkowych w terminach uzgodnionych w harmonogramach, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 14.

**§ 8**

1. Zamawiający w trakcie korzystania z Centrum ma prawo do korzystania ze wszystkich urządzeń sportowych i wyposażenia, które stanowią jego własność, a także z wyposażenia zainstalowanego przez Wykonawcę. Zamawiający nie ponosi z tego tytułu żadnych dodatkowych opłat.

2. W czasie użytkowania obiektu lub części Centrum przez Zamawiającego Wykonawca ma obowiązek zapewnić pełną obsługę techniczną i administracyjną, a w szczególności sprzątanie, rozstawianie i usuwanie sprzętu sportowego, nagłośnienie (w miarę potrzeb), oświetlenie, miejsca parkingowe itp. Koszty wynikające z powyższych czynności są kosztami wykonywania usługi i w całości obciążają Wykonawcę.

3. Organizacja zajęć, treningów i imprez w trakcie korzystania z Centrum przez Zamawiającego, takie jak obsługa trenerska, instruktorska i nadzór nad nimi należą do Zamawiającego.

**§ 9**

1. Zamawiającemu przypadają wszelkie pożytki z Centrum.

2. Wykonawca ma prawo poza czynszem najmu lub dzierżawy należnym Zamawiającemu pobierać opłaty za usługę organizacyjną od organizatorów imprez innych niż Zamawiający.

**IV. Kary umowne**

**§ 10**

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w następujących przypadkach:

1. gdy Wykonawca w okresie obowiązywania umowy nie zapewni warunków do organizacji wymaganej liczby imprez określonej w Tabeli nr 2 zamieszczonej w Rozdziale III SIWZ– w wysokości 0,2 % wynagrodzenia Wykonawcy brutto, o którym mowa w § 4 ust. 1 Umowy, pomnożonej przez liczbę imprez niemożliwych do zrealizowania z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w stosunku do liczb określonych w Tabeli nr 2;
2. w przypadku nieudostępnienia Zamawiającemu Centrum zgodnie z harmonogramem, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 14 – w wysokości 0,02 % wynagrodzenia Wykonawcy brutto, o którym mowa w § 4 ust. 1 Umowy, za każdą godzinę braku dostępu do Centrum;
3. w przypadku rozwiązania przez Zamawiającego umowy z przyczyn określonych w § 12 ust. 1 lub 2 – w wysokości 10 % wynagrodzenia Wykonawcy brutto, o którym mowa w § 4 ust. 1 umowy;
4. w przypadku gdy Wykonawca zawrze umowy najmu lub dzierżawy części lub całości Centrum bez wymaganej zgody Zamawiającego – w wysokości 0,01 % wynagrodzenia Wykonawcy brutto, o którym mowa w § 4 ust. 1 Umowy, za każdy dzień trwania tych umów;
5. w przypadku gdy Wykonawca bez zgody Zamawiającego odda nieodpłatnie Centrum, jej część lub urządzenia będące na wyposażeniu, będzie zobowiązany do zapłaty Zamawiającemu kary umownej w wysokości równej kwocie czynszu lub wynagrodzenia nie pobranego zgodnie z obowiązującym cennikiem;
6. w przypadku niedopełnienia obowiązków umownych w zakresie zarządzania polegających na niedotrzymaniu terminów badań i przeglądów określonych SIWZ i Umową – w wysokości 0,01% wynagrodzenia Wykonawcy brutto, o którym mowa w §4 ust. 1 Umowy, za każdy dzień opóźnienia;
7. naliczy karę umowną w przypadku braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom, w wysokości 5000 zł za każde zdarzenie.

2. Zamawiający zastrzega prawo do żądania odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie Cywilnym do wysokości realnie poniesionej szkody.

3. Wykonawca nie jest obowiązany do zapłaty kary umownej jeżeli niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy jest następstwem siły wyższej. Przez siłę wyższą Strony rozumieją zdarzenie zewnętrzne, w tym kataklizmy spowodowane siłami przyrody, którego skutkom Wykonawca nie mógł zapobiec przy zachowaniu należytej staranności, w szczególności: powódź, trzęsienie ziemi, strajki, zarządzenia władz publicznych.

**V. Postanowienia końcowe**

**§ 11**

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na okres od dnia **1 stycznia 2020r. do dnia 31 grudnia 2020r.**

2. Wydanie Centrum nastąpi w pierwszym dniu wykonywania przedmiotu umowy. Wydanie Centrum strony potwierdzą protokołem zdawczo – odbiorczym zawierającym szczegółowy opis Przedmiotu Umowy wraz z kompletną dokumentacją niezbędną do realizacji Przedmiotu Umowy przez Wykonawcę. Protokoły po podpisaniu i dokumentacja będą stanowiły integralną część Umowy.

3. Wszelkich czynności związanych z realizacją Umowy w imieniu i na rzecz Zamawiającego będzie dokonywać Monika Panasiuk - osoba ta jest też upoważniona do odbioru wszelkich oświadczeń Wykonawcy związanych z realizacją umowy.

**§ 12**

1. Zamawiający może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem 1 – miesięcznego okresu wypowiedzenia, jeśli Wykonawca dopuści się rażących naruszeń istotnych postanowień Umowy,
w tym w szczególności:

1) jeżeli zarządza Centrum w sposób niezgodny z jej przeznaczeniem lub instrukcją eksploatacji obiektu,

2) jeżeli zarządza Centrum w sposób pogarszający jej stan,

3) jeżeli zarządza Centrum w sposób pogarszający stan środowiska w stopniu zagrażającym życiu, zdrowiu lub mieniu,

4) zalega z jakimikolwiek opłatami wskazanymi w § 5 ust. 2 powyżej 30 dni,

5) nie wykonuje obowiązków określonych w § 3 i/lub § 7-9 Umowy,

6) uniemożliwia lub utrudnia przeprowadzenie kontroli określonej w § 13 bądź podczas tej kontroli przedstawia Zamawiającym nierzetelną lub niekompletną dokumentację związaną z Przedmiotem Umowy i wykonywaniem przez Wykonawcę obowiązków wynikających z Umowy, mimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia i wezwania do usunięcia naruszeń z wyznaczeniem odpowiedniego terminu do ich usunięcia.

2. Zamawiający może wypowiedzieć Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia
w przypadkach określonych w przepisach Kodeksu cywilnego.

3. W przypadku stwierdzenia naruszenia obowiązków wynikających z § 5 ust. 2 powyżej 30 dni, Zamawiający ma prawo dokonać zapłaty za Wykonawcę, potrącając jednocześnie dokonaną wpłatę
z najbliższej płatności wynagrodzenia na rzecz Wykonawcy.

**§ 13**

1. Zamawiający zastrzega prawo do dokonywania kontroli i przeglądu stanu realizacji Przedmiotu Umowy w okresie jej obowiązywania.

2. Zamawiający zawiadomi Wykonawcę na piśmie o terminie przeglądu co najmniej na 7 dni przed planowanym terminem przeglądu. Wykonawca jest obowiązany udostępnić Zamawiającemu Centrum do przeglądu w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego. Z ważnych powodów, na wniosek Wykonawcy termin przeglądu może być zmieniony.

3. Wykonawca na wezwanie Zamawiającego obowiązany jest również przedstawić dokumentację związaną z realizacją Przedmiotu Umowy i wykonywaniem przez Wykonawcę obowiązków wynikających z Umowy.

**§ 14**

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności z zachowaniem wymogów i ograniczeń wynikających z art. 144 ustawy Pzp.

2. Strony dopuszczają zmianę wynagrodzenia w przypadku zmian stawki podatku VAT, tj. zwiększenia, bądź zmniejszenia stawki podatku od towarów i usług na podstawie odrębnych przepisów, które wejdą w życie po dniu zawarcia Umowy, a przed wykonaniem przez Wykonawcę obowiązku, po wykonaniu którego Wykonawca uprawniony jest do otrzymania wynagrodzenia. W takiej sytuacji wynagrodzenie Wykonawcy może ulec zwiększeniu lub zmniejszeniu, jeżeli w wyniku zastosowania zmienionej stawki podatku ulega zmianie kwota należnego podatku oraz wynagrodzenie Wykonawcy uwzględniające podatek od towarów i usług.

3. Strony dopuszczają możliwość skrócenia terminu realizacji Przedmiotu Umowy, które mogą nastąpić w następujących przypadkach:

1) zaistnienia siły wyższej,

2) zaistnienia okoliczności niezależnych od Zamawiającego i od Wykonawcy innych niż siła wyższa, np. zmiana przepisów prawa powodująca, że przedmiot umowy lub jego część byłyby z nimi niezgodne, które uniemożliwiają realizację przedmiotu umowy lub jego części zgodnie z umową lub uzyskania celu określonego umową,

3) zaistnienie okoliczności zależnych od Zamawiającego, które uniemożliwiają realizację zobowiązania Wykonawcy zgodnie z Umową.

W takich sytuacjach wynagrodzenie wykonawcy ulegnie zmniejszeniu proporcjonalnie do skrócenia terminu realizacji Przedmiotu Umowy.

4. Strony dopuszczają możliwość waloryzacji wynagrodzenia, o którym mowa w § 4, w przypadku zmiany:

a) stawki podatku od towarów i usług,

b) wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego 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 na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne

- jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Wykonawcę.

5. Ciężar dowodu, że okoliczności wymienione w ust. 4 lit. b - c mają istotny wpływ
na realizację umowy, spoczywa na Wykonawcy. Zamawiający podejmie decyzję o dokonaniu zmiany umowy na podstawie materiału dowodowego dostarczonego przez Wykonawcę, w którym wykaże on, w sposób niebudzący wątpliwości, wpływ powyższych okoliczności na niemożność wykonania umowy zgodnie z jej dotychczasową treścią.

6. Podstawą dokonania zmiany, o której mowa w ust. 4 lit. a jest ponadto przedłożenie przez Wykonawcę kalkulacji kosztów:

a) usługi wykonanej do momentu zmiany stanu prawnego,

b) usługi do wykonania od momentu zmiany stanu prawnego do dnia, w którym upływa termin realizacji umowy

 - z uwzględnieniem kwoty, o którą wzrośnie całkowite wynagrodzenie Wykonawcy.

7. Strony dopuszczają możliwość zmiany zakresu świadczonej usługi w przypadku rozszerzenia zadań realizowanych przez Zamawiającego przy pomocy Centrum, w szczególności w związku z zapotrzebowaniem społecznym lub strategicznym związanym z poprawieniem atrakcyjności oferty Centrum. W przypadku zaistnienia takiej sytuacji, wysokość wynagrodzenia Wykonawcy zostanie proporcjonalnie zmniejszona w stosunku do zakresu wprowadzonej zmiany lub proporcjonalnie zwiększona w drodze negocjacji Stron.

8. Zamawiający przewiduje możliwość zmian osób wskazanych w ofercie wykonawcy, zdolnych do wykonania przedmiotu umowy, na inne osoby legitymujące się co najmniej doświadczeniem (jego zakresem i okresem) wymaganymi do wykazania spełniania warunków udziału w przedmiotowym postępowaniu.

**§ 15**

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie właściwe przepisy ustawy Pzp i Kodeksu cywilnego.

**§ 16**

Wszelkie spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd miejscowo właściwy dla Zamawiającego.

**§ 17**

Następujące załączniki do umowy stanowią jej integralną część:

1. Załącznik nr 1 - rzuty hali z wyszczególnieniem pomieszczeń.
2. Załącznik nr 2 - wykaz sprzętu znajdującego się na wyposażeniu hali.
3. Załącznik nr 3 - SIWZ.
4. Załącznik nr 4 - oferta wykonawcy.
5. Załącznik nr 5 - wykaz pracowników świadczących pracę na podstawie umowy o pracę.

**§ 18**

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Wykonawcy i trzy dla Zamawiającego.

………………………….. …………………………………

Zamawiający Wykonawca