

**Umowa
na administrowanie
Nr**

zawarta w dniu **2024 r.** w Bochni pomiędzy:
Gminą Miasta Bochnia z siedzibą w Bochni ul. Kazimierza Wielkiego 2, reprezentowaną
przez Burmistrza Miasta Bochnia – **Magdalenę Łacną**,
zwaną w dalszej części umowy „Właścicielem”

a

.....
.....

wybrany/ą w wyniku przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego
znak: z dnia w trybie przetargu nieograniczonego zgodnie z ustawą z dnia 11
września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1320)

zwanym w dalszej treści umowy **Administratorem**.

§ 1.

1. Właściciel powierza Administratorowi administrowanie Targowiskiem „Mój Rynek” przy
ul. Partyzantów w Bochni.
2. Przekazanie Targowiska wraz z wyposażeniem oraz dokumentacji nastąpi protokołem
zdawczo-odbiorczym w terminie do 5 dni od dnia rozpoczęcia obowiązywania umowy.

§ 2.

1. Administrator zobowiązuje się do administrowania targowiskiem wskazanym w § 1 ust. 1,
w sposób, który zapewni prawidłowe i zgodne z prawem jej funkcjonowanie, zgodnie
z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, ze szczególną starannością właściwą dla
zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej. Jest on także
zobowiązany do kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonuje te
czynności.
2. Administrator działać będzie w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce
nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.), ustawę z dnia 29 stycznia
2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1320) Kodeks cywilny
oraz uchwały organu stanowiącego i zarządzenia organu wykonawczego Właściciela.
3. Administrator może reprezentować Właściciela w sprawach przekraczających zakres
zwykłego zarządu wyłącznie na podstawie odrębnego pełnomocnictwa ustanowionego
przez Właściciela, zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego.

§ 3.

1. Do obowiązków Administratora należy w szczególności utrzymanie nieruchomości
w stanie niepogorszonym ponad granice normalnego zużycia, a także:
 - 1) wywieszanie na tablicy ogłoszeń Regulaminu Targowiska „Mój Rynek”, informacji
o wysokości opłaty targowej, zasadach rezerwacji miejsc handlowych oraz bieżących
informacji związanych z działalnością Targowiska,
 - 2) pobór opłat targowych, rezerwacyjnych w dni handlowe oraz ich odprowadzanie na
konto Gminy Miasta Bochnia z częstotliwością 1 x w tygodniu, jednak nie później niż
w terminie do 2 dni roboczych od dnia ich poboru,
 - 3) kontrola uiszczania opłat targowych oraz rezerwacyjnych,

- 4) administrowanie miejscami handlowymi zgodnie z Zarządzeniem nr 238/15 Burmistrza Miasta Bochnia z dnia 31 sierpnia 2015 r. w sprawie ustalenia zasad rezerwacji miejsc handlowych na Targowisku „Mój Rynek” w Bochni,
- 5) przestrzeganie i egzekwowanie przestrzegania zapisów Regulaminu Targowiska „Mój Rynek” w Bochni,
- 6) zawiadamianie odpowiednich organów administracji publicznej w razie stwierdzenia, że sprzedawany towar jest objęty prawnym zakazem sprzedaży lub co do którego zachodzi uzasadnione podejrzenie, że jest szkodliwy dla zdrowia lub życia, pochodzi z nielegalnego źródła oraz podejmowanie działań zmierzających do wstrzymania takiej sprzedaży,
- 7) zapewnienia letniego i zimowego utrzymania czystości i odpowiedniej estetyki Targowiska, w szczególności poprzez:
 - a. sprzątanie terenu Targowiska oraz obiektów kubaturowych wchodzących w jego skład, a w szczególności zapewnienie porządku i czystości w toaletach podczas dni handlowych (mycie podłóg, toalet i innych urządzeń w nich usytuowanych w tym uzupełnianie ręczników, mydła i papieru toaletowego itp.),
 - b. mechaniczne lub ręczne odśnieżanie oraz posypywanie piaskiem lub innymi środkami uszorstniającymi terenów utwardzonych z częstotliwością gwarantującą możliwość prowadzenia działalności w dni handlowe,
 - c. ustawienie pojemników z piaskiem oraz ich uzupełnianie,
 - d. usuwanie z dachów obiektów kubaturowych oraz dachów wiat handlowych nadmiaru śniegu,
 - e. koszenie terenów zielonych w miarę potrzeb z częstotliwością co najmniej 1 x w miesiącu w okresie od kwietnia do października oraz usuwanie samosiejek z częstotliwością 1 raz w roku,
 - f. zapewnienie wywozu odpadów komunalnych z terenu Targowiska z częstotliwością gwarantującą utrzymanie właściwego stanu sanitarnego poprzez zawarcie stosownej umowy z dostawcą tych usług wyłonionym na podstawie przeprowadzonego przez Administratora rozeznania cenowego na podstawie Zarządzenia Burmistrza Miasta Bochnia Nr 51/2021 z dnia 22 lutego 2021 r. w sprawie wprowadzenia regulaminu udzielania zamówień publicznych na rzecz Gminy Miasta Bochnia, których wartość nie przekracza 130 000 zł z późn. zm. oraz ponoszenia kosztów z tym związanych (koszty te rozliczane będą comiesięcznie do 20-tego każdego miesiąca). O wyborze najkorzystniejszej oferty (ze wskazaniem danych wybranej firmy) Administrator powiadomi Właściciela na piśmie, załączając kserokopię rozeznania cenowego.
- 8) prowadzenie bieżącej obsługi i konserwacji urządzeń technicznych oraz dokonywanie niezbędnych napraw i remontów urządzeń nieobjętych gwarancją niezwłocznie po ich zaistnieniu (w przypadku awarii zagrażającej życiu i zdrowiu ludzi w terminie do 7 dni od dnia jej wystąpienia) oraz ponoszenia kosztów z tym związanych (koszty te rozliczane będą comiesięcznie do 20-tego każdego miesiąca) przy założeniu, że:
 - a. naprawa lub remont, którego łączna wartość (materiały i usługa) nie przekroczy 1000 zł netto, mogą zostać wykonane bez pisemnego rozeznania cenowego,
 - b. naprawa lub remont, którego łączna wartość (materiały i usługa) przekroczy 1000 zł netto, mogą zostać wykonane dopiero po przeprowadzeniu rozeznania cenowego w oparciu o Zarządzenie Burmistrza Miasta Bochnia, o którym mowa w pkt 7 lit. f. O wyborze najkorzystniejszej oferty (ze wskazaniem danych wybranej firmy) Administrator powiadomi Właściciela na piśmie, załączając kserokopię rozeznania cenowego.
- 9) prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz przechowywanie istniejącej dokumentacji technicznej,
- 10) przeprowadzanie za pośrednictwem wyspecjalizowanych jednostek okresowych przeglądów Targowiska, a także urządzeń stanowiących jego wyposażenie techniczne -

zgodnie z wymogami prawa budowlanego oraz ponoszenia kosztów z tym związanych przy założeniu, że przegląd którego wartość przekroczy 1000 zł netto, może zostać wykonany dopiero po przeprowadzeniu rozeznania cenowego w oparciu o Zarządzenie Burmistrza Miasta Bochnia, o którym mowa w pkt 7 lit. f. O wyborze najkorzystniejszej oferty (ze wskazaniem danych wybranej firmy) Administrator powiadomi Właściciela na piśmie, załączając kserokopię rozeznania cenowego,

- 11) prowadzenie ewidencji godzin pracy lekarza weterynarii,
- 12) dokonywanie zgłoszeń (telefonicznie bądź drogą mailową) do firm w zakresie świadczenia usługi wywozu i unieszkodliwiania padłych zwierząt z Targowiska Mój Rynek przy ul. Partyzantów w Bochni,
- 13) przestrzeganie i nadzór nad przestrzeganiem zasad bezpieczeństwa i higieny pracy, poprzez zapewnienie środków lub urządzeń do dezynfekcji lub innych rzeczy lub innych usług, których obowiązek wprowadzenia w trakcie trwania umowy wynika z przepisów dotyczących sytuacji sanitarno-epidemiologicznej wprowadzanych na terenie kraju, przy założeniu, że zakup lub usługa, których wartość:
 - a. nie przekroczy 1000 zł netto, mogą zostać wykonane bez pisemnego rozeznania cenowego,
 - b. przekroczy 1000 zł netto mogą zostać wykonane dopiero po przeprowadzeniu rozeznania cenowego w oparciu o Zarządzenie Burmistrza Miasta Bochnia, o którym mowa w pkt 7 lit. f. O wyborze najkorzystniejszej oferty (ze wskazaniem danych wybranej firmy) Administrator powiadomi Właściciela na piśmie, załączając kserokopię rozeznania cenowego.
- 14) udostępnianie Targowiska „Mój Rynek” lub jego części podmiotom trzecim po uprzednio otrzymanej informacji od Właściciela o fakcie zawarcia umowy jego dzierżawy, najmu lub użyczenia, która nie koliduje z godzinami handlu na Targowisku, określonymi w regulaminie. Udostępnianie polegać będzie na protokolarnym wydaniu przedmiotu przekazania określającym jego stan techniczny w dniu przekazania,
- 15) protokolarny odbiór przedmiotu przekazania, o którym mowa w pkt 14 wraz ze stwierdzeniem jego stanu technicznego w dniu odbioru. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości (np. uszkodzenia, zabrudzenia, braki wyposażenia, itp.) Administrator zobowiązany jest powiadomić o tym fakcie Właściciela, załączając protokół wydania i odbioru przedmiotu przekazania.

§ 4.

1. Do obowiązków Właściciela należy:
 - 1) weryfikacja i akceptacja przedkładanych przez Administratora dokumentów;
 - 2) wypłata Administratorowi wynagrodzenia oraz zwrot kosztów, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 7 lit. f, pkt 8, 10, 13.
2. Właściciel upoważniony jest do nadzorowania i kontroli pracy Administratora w zakresie wykonywania zadań i spełniania wymogów określonych niniejszą umową, a także w zakresie jakości świadczonych usług.
3. Nadzór nad prawidłowym wykonywaniem umowy ze strony Właściciela pełni Naczelnik Wydziału Gospodarki Mieniem Komunalnym i Rolnictwa i Zastępca Naczelnika Wydziału Gospodarki Mieniem Komunalnym i Rolnictwa.

§ 5.

Administrator zobowiązany jest do wykonywania umowy z należytą starannością oraz do ochrony interesów Właściciela.

§ 6

1. Strony ustalają, że łączne wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy jest zgodne z ofertą i wynosizł **netto** (słownie:00/100) + zł (23% podatek VAT) =zł **brutto** (słownie:00/100) przy czym płatne jest w równych miesięcznych ratach po zł brutto (słownie.....00/100).

2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust.1 nie obejmuje kosztów poniesionych przez Administratora na wykonanie czynności opisanych w § 3 ust. 1 pkt 7 lit. f , pkt 8, 10 i 13.
3. Wartość wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1 jest niezmienna do końca realizacji umowy z zastrzeżeniem zmian, o których mowa w § 13 ust. 1 pkt 1 umowy.

§ 7

1. Strony postanawiają, że wypłata wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy odbywać się będzie comiesięcznie, fakturami częściowymi, po weryfikacji i akceptacji przez Właściciela przekazanych przez Administratora faktur, w terminie 30 dni licząc od daty wpływu do Właściciela poprawnie wystawionej faktury.
2. Faktura winna być wystawiona na: Nabywca: Gmina Miasta Bochnia, ul. Kazimierza Wielkiego 2, 32-700 Bochnia, NIP: 868-10-01-825; Odbiorca: Urząd Miasta Bochnia, ul. Kazimierza Wielkiego 2, 32-700 Bochnia.
3. Faktury wystawione bezpodstawnie lub nieprawidłowo zostaną zwrócone Administratorowi.
4. Strony ustalają, iż Administrator przekaze Właścicielowi opisane w ust. 1 faktury do 20 – tego każdego miesiąca za poprzedni miesiąc kalendarzowy.
5. Strony postanawiają, że wypłata wynagrodzenia i zwrot kosztów odbywać się będzie na podstawie dokumentów, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 7 lit. f , pkt 8, 10, 13, na konto Administratora podane na fakturze w terminie 30 dni licząc od daty wpływu do Właściciela poprawnie wystawionej faktury.

§ 8.

1. Administrator nie ponosi odpowiedzialności za zdarzenia będące skutkiem działania lub zaniechania Właściciela.
2. Administrator zobowiązuje się do administrowania nieruchomością określoną w § 1 ust. 1 samodzielnie lub poprzez osoby trzecie przy czym strony ustalają, że Administrator będzie zobowiązany do kontrolowania działania takich osób.
3. Administrator ponosić będzie odpowiedzialność odszkodowawczą w stosunku do Właściciela za zawinione działania i zaniechania własne oraz działania i zaniechania osób, za pomocą, których czynności te wykonuje.
4. Administrator zobowiązany jest przekazać Właścicielowi, najpóźniej w dniu podpisania umowy, aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej (kopia stanowi załącznik do umowy), o którym mowa w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości (Dz. U. z 2019 r., poz. 802).
5. Administrator zobowiązany jest do zapewnienia ciągłości okresu ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 4 oraz przedkładania Właścicielowi kopii nowo zawartych polis lub aneksów do nich nie później niż w ciągu 7 dni od daty wygaśnięcia poprzednio obowiązującej polisy.
6. Administrator oświadcza, że posiada odpowiednie kwalifikacje do wykonania przedmiotu umowy, przyjmuje warunki określone w niniejszej umowie.
7. Administrator zobowiązuje się do wykonania powierzonego mu przedmiotu umowy z należytą starannością wymaganą w tego rodzaju świadczeniach z uwzględnieniem zawodowego charakteru jego działalności.

§ 9

1. Umowa obowiązuje od **01.01.2025** roku przez okres trzech lat t.j. do **31.12.2027** roku.
2. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę za dwumiesięcznym wypowiedzeniem z terminem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 10.

W przypadku rozwiązania umowy, odstąpienia lub jej wygaśnięcia Administrator zobowiązany jest do niezwłocznego wydania majątku Właściciela oraz posiadanej dokumentacji dotyczącej nieruchomości, w tym dokumentacji budowlanej.

§ 11

1. W przypadku, gdy rozpoczęcie lub rozliczenie przedmiotu umowy opóźnia się o więcej niż 5 dni albo, gdy przedmiot umowy lub jego część nie jest wykonywana w ogóle albo jest wykonywana w sposób wadliwy lub sprzeczny z umową, Właściciel wezwie Administratora do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy, wyznaczając mu w tym celu odpowiedni termin.
2. W przypadku niedotrzymania terminu, o którym mowa w ust.1, Właściciel może żądać od Administratora kary umownej w wysokości 0,5 % wartości wynagrodzenia netto, o którym mowa w § 6 ust. 1, za każdy dzień zwłoki.
3. W przypadku rozwiązania przez Właściciela umowy z przyczyn zależnych od Administratora, Administrator zobowiązany będzie zapłacić Właścicielowi karę umowną w wysokości 3 % wynagrodzenia netto, o którym mowa w § 6 ust. 1.
4. Właściciel zastrzega sobie prawo dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowań przewyższających wysokość kwot kar umownych.

§ 12

1. Właściciel może odstąpić od umowy:
 - 1) w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o zaistnieniu istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy lub dalsze wykonywanie umowy może zagrozić podstawowemu interesowi bezpieczeństwa państwa lub bezpieczeństwu publicznemu;
 - 2) jeżeli zachodzi co najmniej jedna z następujących okoliczności:
 - a) dokonano zmiany umowy z naruszeniem art. 454 lub art. 455 Prawa zamówień publicznych,
 - b) Administrator w chwili zawarcia umowy podlegał wykluczeniu na podstawie art. 108 Prawa zamówień publicznych,
 - c) Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej stwierdził, w ramach procedury przewidzianej w art. 258 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, że Rzeczpospolita Polska uchybiła zobowiązaniom, które ciążą na niej na mocy Traktatów, dyrektywy 2014/24/UE, dyrektywy 2014/25/UE i dyrektywy 2009/81/WE, z uwagi na to, że Zamawiający udzielił zamówienia z naruszeniem prawa Unii Europejskiej.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit.a, Właściciel odstępuje od umowy w części, której zmiana dotyczy.
3. W przypadkach, o których mowa w ust. 1, Administrator może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy.
4. Oprócz wypadków wskazanych w ust. 1 Właścicielowi przysługuje prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o wystąpieniu poniższych okoliczności:
 - 1) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Administratora;
 - 2) Administrator z nieuzasadnionych przyczyn nie dotrzymuje terminów umownych, mimo uprzedniego pisemnego wezwania, nie rozpoczął lub przerwał realizację przedmiotu umowy i nie realizuje ich przez 7 dni;
 - 3) Administrator nie realizuje swych obowiązków zgodnie z umową;
 - 4) w razie nie przedstawienia lub nie przedłożenia przez Administratora polisy ubezpieczeniowej przewidzianej w § 8 albo jej zmiany na niekorzyść Właściciela bez

- jego zgody, a niezależnie od tego także wtedy, gdy Administrator świadomie wprowadzi w błąd Właściciela, co do istnienia lub warunków ubezpieczenia;
- 5) w wyniku przeprowadzonej kontroli, o której mowa w § 4 ust. 2 niniejszej umowy, wykazano nieprawidłowości w wykonywaniu powierzonych obowiązków;
 - 6) w stosunku do Administratora zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne, które w ocenie Właściciela rzutować może na prawidłowe wykonanie nałożonych na niego niniejszą umową obowiązków;
 - 7) suma kar umownych naliczonych Administratorowi przekroczy 10% jego wynagrodzenia brutto.
5. Odstąpienie od umowy z przyczyn opisanych w ust. 4 uważa się za rozwiązanie umowy z przyczyn zależnych od Administratora, powodujące naliczenie kary umownej przewidzianej w § 11 ust. 3.
 6. Odstąpienie przez Strony od umowy powinno nastąpić pod rygorem nieważności w formie pisemnej z podaniem uzasadnienia.
 7. W razie odstąpienia od umowy Administrator przy udziale Właściciela sporządzi protokół z wykonania swoich obowiązków.
 8. W uzasadnionych przypadkach, a w szczególności w przypadku stwierdzenia nienależytego wykonywania przedmiotu umowy, Właściciel zastrzega sobie prawo odstąpienia od umowy w trybie natychmiastowym oraz dochodzenia roszczeń z tytułu szkód powstałych w wyniku wadliwego wykonania zobowiązań umownych.

§ 13

1. Zmiana umowy może nastąpić zgodnie z warunkami określonymi w art. 455 ust. 1 pkt 3 i 4 oraz ust. 2 ustawy Prawo zamówień publicznych, a ponadto w poniżej wymienionym zakresie:
 - 1) wynagrodzenia brutto Administratora w przypadku:
 - a) ustawowej zmiany w zakresie stawek podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego - w przypadku zmiany stawek podatku od towarów i usług wynagrodzenie brutto ulega odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu do kwot wynikających ze zmiany stawek, zmiana wynagrodzenia obejmuje wyłącznie tę część, która nie została objęta fakturami wystawionymi przed dniem wejścia w życie przepisów zmieniających stawki podatku;
 - b) zmiany wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, zmiany zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, zmiany zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych – jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania przez Administratora;
 - c) zmiany kosztów związanych z realizacją przedmiotu zamówienia:
 - zmiana cen kosztów, o których mowa w art. 439 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych uprawniająca każdą ze stron do żądania zmiany wynagrodzenia, wynosi w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszany w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, ustalony w stosunku do miesiąca w którym upłynął termin składania ofert co najmniej (+/-) 5%,
 - początkowy termin ustalenia zmiany wynagrodzenia przypada na dzień otwarcia ofert,
 - pierwsza zmiana wynagrodzenia może nastąpić po upływie 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy,

- wysokość wynagrodzenia zmienia się o kwotę zmiany ceny kosztów związanych z realizacją przedmiotu zamówienia, z zastrzeżeniem tiret pierwszego i szóstego,
 - wynagrodzenie o którym mowa w tiret pierwszym korygowane będzie stałym współczynnikiem podziału ryzyk o wartości 0,50,
 - maksymalna wartość zmiany wynagrodzenia po zastosowaniu korekty, o której mowa w tiret piątym nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia brutto.
- 2) poszczególnych postanowień umowy, gdy konieczne są ich zmiany celem dostosowania do odpowiednich przepisów prawa, których treść oddziałuje bezpośrednio lub pośrednio na postanowienia niniejszej umowy;
 - 3) przedmiotu zamówienia oraz wynagrodzenia brutto Administratora w przypadku uzasadnionej konieczności wykonania dodatkowych usług, których strony nie przewidywały przy zawarciu umowy.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy będą odbywały się pod rygorem nieważności w formie pisemnych aneksów sporządzonych za zgodą obu Stron.

§ 14

1. Prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy nie mogą być przekazywane na osoby trzecie bez zgody obu Stron wyrażonej w piśmie.
2. Spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Właściciela.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, Kodeksu cywilnego i ustawy Prawo zamówień publicznych.
4. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Właściciela, jeden dla Administratora.

ADMINISTRATOR

WŁAŚCICIEL