***WZÓR UMOWY***

**UMOWA nr …………….**

zawarta w dniu ……………… w …………………….. pomiędzy:

Gminą Wińsko, Plac Wolności 2, 56-160 Wińsko, NIP: 988 01 77 504, reprezentowaną przez Panią Jolantę Krysowata-Zielnica – Wójta Gminy Wińsko, przy kontrasygnacie Pani Anny Kupczyk -Skarbnika Gminy Wińsko,

zwanym dalej **„Zamawiającym”**

a

………………………………………………………………………………………………………………………………..……………..…………

z siedzibą ………………………………………………………………………………………………………………………….………..…….

posiadającym NIP: …………………………………. REGON: ………………………………………………………………..…………

reprezentowanym przez:

1. …………………………….…

zwanym dalej **„Wykonawcą”**

w wyniku rozstrzygnięcia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego przeprowadzonego zgodnie z ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j.; Dz. U. z 2023 r. poz. 1605) w trybie podstawowym bez negocjacji, art. 275 pkt 1, o następującej treści:

# § 1

**PRZEDMIOT UMOWY**

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do realizacji wykonanie usług w ramach zamówienia pn.: **„Wyłonienie Agencji Pośrednictwa Nieruchomości do sprzedaży działek w Gminie Wińsko celem promowania ofert Zamawiającego i pozyskiwania klientów”.**
2. Zakres zamówienia obejmuje w szczególności:
3. Redagowanie ofert zbycia nieruchomości lub ich części, na podstawie udostępnionych materiałów przez Zamawiającego;
4. Bieżące oferowanie nieruchomości Zamawiającego lub ich części w portalach branżowych;
5. Poszukiwanie klientów dla Zamawiającego z dochowaniem najwyższej staranności, umiejętności i doświadczenia;
6. Informowanie Zamawiającego o zainteresowaniu jego ofertami;
7. Udzielanie Zamawiającemu pomocy i konsultacji we wszystkich działaniach dotyczących ofert Zamawiającego;
8. Współpraca z innymi pośrednikami i agencjami w celu zwiększenia efektywności;
9. Udzielanie informacji ustnych, telefonicznych i pisemnych potencjalnym Klientom.
10. Nieruchomości oferowane na sprzedaż przez zamawiającego zbywane są w formie przetargów ustnych nieograniczonych.
11. Rodzaj nieruchomości przeznaczonych do zbycia: mieszkaniowe, inwestycyjne i rekreacyjne.
12. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy zgodnie z wymaganiami określonymi przez Zamawiającego zawartymi w Specyfikacji Warunków Zamówienia (SWZ) z załącznikami i wyjaśnieniami oraz ofertą Wykonawcy.
13. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy zgodnie z zasadami wiedzy, obowiązującymi przepisami prawa i polskimi normami oraz oddania przedmiotu niniejszej umowy Zamawiającemu w terminie w niej uzgodnionym.
14. Wykonawca oświadcza, że:
15. dysponuje niezbędną wiedzą, kwalifikacjami, doświadczeniem i potencjałem technicznym oraz osobowym niezbędnym dla prawidłowego wykonania przedmiotu umowy,
16. wykona przedmiot umowy terminowo, z dochowaniem należytej staranności,
17. znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej umożliwiającej wykonanie przedmiotu umowy,
18. zapoznał się z warunkami realizacji przedmiotu umowy i nie wnosi żadnych zastrzeżeń ani uwag.

**§ 2**

**TERMIN WYKONANIA UMOWY**

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy **w terminie 12 miesięcy od dnia podpisania umowy**.
2. Każda ze stron ma prawo do wypowiedzenia Umowy z dwutygodniowym ( 14 dni kalendarzowych) okresem wypowiedzenia.

# §3

**OBOWIĄZKI ZAMAWIAJĄCEGO**

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:
2. Zamawiający zobowiązuje się do zachowania poufności i nie przekazywania informacji przedstawianych

przez ……… osobom trzecim.

1. Zamawiający wyraża zgodę na publiczne prezentowanie danych o Nieruchomości.
2. Zamawiający wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym dla prawidłowej realizacji zlecenia.
3. Na wniosek Wykonawcy udzielenie Wykonawcy pełnomocnictw w przypadku, gdy okażą się one niezbędne do wykonania przez Wykonawcę obowiązków wynikających z umowy,
4. Terminowa zapłata wynagrodzenia za wykonany przedmiot umowy.

# § 4

**OBOWIĄZKI WYKONAWCY**

1. Obsługa klientów popytowych - poszukujących nieruchomości:
2. Sporządzenie opisu nieruchomości, otoczenia, obróbka graficzna zdjęć na podstawie udostępnionych materiałów przez Zamawiającego.
3. Poszukiwania potencjalnych Kupców z wykorzystaniem swojej najlepszej wiedzy, umiejętności i doświadczenia.
4. Zawiadamiania Zamawiającego niezwłocznie o każdym potencjalnym Kupcy, jak też o ofertowanych przez niego warunkach zakupu.
5. Organizowania spotkania Zamawiającego z Najemcą na życzenie Zamawiającego.
6. Udzielania Zamawiającemu pomocy i konsultacji we wszelkich działaniach dotyczących oddania Nieruchomości do zakupu.
7. Pomoc i doradztwo przy prezentowaniu Nieruchomości potencjalnym Kupcom.
8. Współpraca z innymi pośrednikami i agencjami w celu zwiększenia efektywności.
9. Udzielanie informacji ustnych, telefonicznych, mailowych, pisemnych potencjalnym Kupcom.

# § 5

**WARUNKI PŁATNOŚCI**

1. Za wykonanie przedmiotu umowy, określonego w § 1 niniejszej umowy, Strony **ustalają:**

Wysokość prowizji określona procentowo : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ % ceny sprzedaży netto

słownie: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Wysokość prowizji określona procentowo: \_\_\_\_\_\_\_\_ % ceny sprzedaży brutto

słownie: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. W ramach umowy wynagrodzenie Wykonawcy należne będzie po zawarciu przez Zamawiającego umowy sprzedaży nieruchomości z portfela Zamawiającego, z klientem Wykonawcy. Wykonawca celem wystawienia rachunku za pośrednictwo w określonej transakcji, zobowiązany będzie do udokumentowania, iż kontrahent Zamawiającego, z którym Zamawiający **zawarł umowę**, pochodzi od Wykonawcy. W szczególności, wykonawca zobowiązany będzie do przedstawienia umowy o świadczeniu usługo pośrednictwa w kontrahentem Zamawiającego oraz formularza prezentacji oferty. Zamawiającemu przysługiwać będą wszelkie prawa autorskie majątkowe do wszelkich opracowań będących przedmiotem Zamówienia, będących utworami w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (tekst jedn. Dz. U. z 2021r. poz. 1062 ze zm).
2. Faktura o której mowa w ust. 3 moze zostać wystawiona nie wcześniej niż po zabezpieczeniu środków w budżecie Gminy na wynagrodzenie należne Wykonawcy z tytułu realizacji usługi, której dotyczy przedmiot umowy.
3. Wykonawca oświadcza, że dokonał całościowej wyceny przedmiotu zamówienia na własną odpowiedzialność i ryzyko w oparciu o załączoną do SWZ dokumentację.
4. Faktury należy wystawiać w następujący sposób:

Nabywca: …………………………………………………………………….

Odbiorca/Płatnik: ……………………………………………………….……

1. **Płatność** będzie dokonana przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy nr ……………………., **w** **terminie do 30 dni** od daty otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej jednej, końcowej faktury wraz z zatwierdzonym protokołem odbioru robót. Za dzień zapłaty uznaje się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
2. Za nieterminową płatność faktury, Wykonawca ma prawo naliczyć odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
3. Cesja wierzytelności wynikającej z niniejszej umowy wymaga zgody Zamawiającego pod rygorem nieważności.
4. Wykonawca oświadcza, że jest podatnikiem VAT czynnym.
5. Wykonawca oświadcza, że wyraża zgodę na dokonywanie przez Zamawiającego płatności w systemie podzielonej płatności (tzw. split payment).
6. Płatność wynagrodzenia nastąpi przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy prowadzony przez bank [\*\*\*] o numerze [\*\*\*], wskazany na fakturze. Za dzień płatności Strony przyjmują dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego. Zmiana rachunku bankowego Wykonawcy jest skuteczna dla Zamawiającego z chwilą powiadomienia go przez Wykonawcę poprzez pisemne oświadczenie i nie stanowi zmiany Umowy. Wykonawca oświadcza, że numer rachunku bankowego, który zostanie wskazany na fakturze jest numerem rachunku bankowego Wykonawcy, otwartym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą oraz znajduje się w wykazie, o którym mowa w art. 96b ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.
7. Zamawiający oświadcza, że zapłata wynagrodzenia wskazanego w ust. 1 umowy następować będzie z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności, o którym mowa w art. 108a ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług. W ww. przypadku Strony uznają, iż roszczenie o zapłatę zostało zaspokojone.
8. Jeżeli Zamawiający stwierdzi, że rachunek wskazany przez Wykonawcę nie znajduje się w wykazie, o którym mowa w art. 96b ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług Zamawiający wstrzyma się z dokonaniem płatności do czasu wskazania przez Wykonawcę rachunku spełniającego wymogi. Wykonawca zrzeka się prawa do naliczania odsetek za nieterminową zapłatę do momentu wskazania takiego rachunku do 7 dnia od dnia wskazania przez Wykonawcę tego rachunku.
9. Podzielną płatność tzw. split payment stosuje się wyłącznie przy płatnościach bezgotówkowych, realizowanych za pośrednictwem polecenia przelewu lub polecenia zapłaty dla czynnych podatników VAT. Mechanizm podzielonej płatności nie będzie wykorzystywany do zapłaty za czynności lub zdarzenia pozostające poza zakresem VAT (np. zapłata odszkodowania), a także za świadczenia zwolnione z VAT, opodatkowane stawką 0 %.

# § 6

**ODSTĄPIENIE OD UMOWY**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy, gdy:
	1. Wykonawca z nieuzasadnionych przyczyn nie rozpoczął wykonywania przedmiotu umowy w terminie 30 dni od daty podpisania umowy, pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie, z zastrzeżeniem, że skorzystanie z niniejszego uprawnienia winno zostać poprzedzone bezskutecznym upływem odpowiedniego terminu, wyznaczonego przez Zamawiającego, w pisemnym wezwaniu do usunięcia przedmiotowych naruszeń,
	2. Wykonawca przerwał z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy realizację przedmiotu umowy i przerwa ta trwa dłużej niż 15 dni, z zastrzeżeniem, że skorzystanie z niniejszego uprawnienia winno zostać poprzedzone bezskutecznym upływem odpowiedniego terminu, wyznaczonego przez Zamawiającego, w pisemnym wezwaniu do usunięcia przedmiotowych naruszeń,
	3. wystąpi istotna zmiana okoliczności powodująca, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy,
	4. Wykonawca realizuje przedmiot zamówienia w sposób niezgodny z niniejszą umową, dokumentacją projektową, specyfikacjami technicznymi lub wskazaniami Zamawiającego, z zastrzeżeniem ust 7 poniżej.
2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy, jeżeli Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, iż wobec zaistnienia uprzednio nieprzewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Wykonawcy.
3. Odstąpienie od umowy, o którym mowa w ust. 1 i 2, powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie. Odstąpienie od umowy może nastąpić w terminie 45 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. W takim wypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy, z zastrzeżeniem, że Wykonawca nie może żądać nawet części wynagrodzenia, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło na skutek przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca.
4. W wypadku odstąpienia od umowy na etapie wykonywania usług Wykonawcę oraz Zamawiającego obciążają następujące obowiązki:
	1. Wykonawca zabezpieczy przerwane usługi w zakresie obustronnie uzgodnionym na koszt tej strony, z której to winy nastąpiło odstąpienie od umowy,
	2. W terminie 10 dni od daty zgłoszenia, o którym mowa w pkt powyżej, Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy protokół wraz z zestawieniem wartości wykonanych robót według stanu na dzień odstąpienia;
	3. Zamawiający w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, obowiązany jest do dokonania odbioru robót przerwanych oraz przejęcia od Wykonawcy terenu robót w terminie 10 dni od daty odstąpienia oraz do zapłaty wynagrodzenia za usługi, które zostały wykonane do dnia odstąpienia.
5. Jeżeli Wykonawca będzie wykonywał przedmiot umowy wadliwie, albo sprzecznie z umową Zamawiający wezwie go do zmiany sposobu wykonywania umowy i wyznaczy mu w tym celu odpowiedni termin; po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Zamawiający może od umowy odstąpić, powierzyć poprawienie lub dalsze wykonanie przedmiotu umowy innemu podmiotowi na koszt Wykonawcy.

# § 7

**ZMIANY POSTANOWIEŃ UMOWY**

1. Wszelkie zmiany, jakie strony chciałyby wprowadzić do ustaleń wynikających z niniejszej umowy, wymagają formy pisemnej i zgody obu stron pod rygorem nieważności takich zmian.
2. **Oprócz przypadków, o których mowa w art. 455 ustawy – Prawo zamówień publicznych**, Zamawiający dopuszcza możliwość wprowadzania zmiany umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, w przypadku zaistnienia okoliczności niemożliwych do przewidzenia w chwili zawierania umowy lub w przypadku wystąpienia którejkolwiek z następujących okoliczności:
	1. przedłużenie terminu realizacjizamówienia, o którym mowa w § 2 ust. 1 może nastąpić w przypadku opóźnienia organów administracji publicznej w wydaniu decyzji administracyjnych, uzgodnień, opinii lub innych aktów administracyjnych, ponad terminy wskazane w Kodeksie postępowania administracyjnego lub innych wiążących przepisów, których wydanie jest niezbędne dla dalszego wykonywania usług przez Wykonawcę, a opóźnienie organów nie wynika z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy,
	2. przedłużenie terminu realizacji zamówienia, o którym mowa w § 2 ust. 1, może nastąpić w przypadku skierowania przez Zamawiającego do Wykonawcy pisemnego żądania wstrzymania usług, stanowiących przedmiot zamówienia lub wydania zakazu prowadzenia usług, stanowiących przedmiot zamówienia przez organ administracji publicznej, o ile żądanie lub wydanie zakazu nie nastąpiło z przyczyn za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność, przy czym przedłużenie terminu realizacji zamówienia nastąpi o liczbę dni, odpowiadającą okresowi na jaki Wykonawcy nakazano wstrzymanie usług lub zakazano prowadzenie usług,
	3. zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie mającym bezpośredni wpływ na realizację przedmiotu zamówienia lub świadczenia stron umowy,
	4. przedłużenia terminu realizacji zamówienia, o którym mowa w § 2 ust. 1 może nastąpić w przypadku gdy wykonanie zamówienia w określonym pierwotnie terminie nie leży w interesie Zamawiającego,
	5. okoliczności związane z wystąpieniem COVID-19 albo związane z agresją na Ukrainę, mające wpływ na należyte wykonanie umowy,
3. Nie stanowi istotnej zmiany umowy zmiana danych teleadresowych oraz osób wskazanych do kontaktów między stronami umowy.
4. Z wnioskiem o zmianę umowy może wystąpić zarówno Wykonawca, jak i Zamawiający.
5. Wynagrodzenie wykonawcy może ulec zmianie w przypadku zmiany obowiązującej stawki VAT na usługi będące przedmiotem umowy.
6. Zamawiający przewiduje także możliwość wprowadzenia zmian do umowy w przypadku gdy:
7. konieczność ich wprowadzenia będzie następstwem zmian wytycznych lub zaleceń instytucji, która przyznała środki na sfinansowanie zamówienia,
8. zmiany będą następstwem działania organów administracji,
9. wprowadzone zmiany będą korzystne dla Zamawiającego, w szczególności w sytuacji złożenia przez Wykonawcę propozycji, które przyśpieszą ukończenie robót, poprawią sprawność lub jakość robót lub w inny sposób dostarczą Zamawiającemu pożytku.

# § 8

**WARUNEK ZATRUDNIENIA**

1. Wykonawca lub Podwykonawca, zgodnie z treścią złożonej oferty, zobowiązuje się do zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w rozumieniu ustawy z dnia 29 czerwca 1974 r. Kodeks pracy (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1510 z późn. zm.) osób wykonujących wskazane poniżej czynności w trakcie realizacji zamówienia, tj: czynności polegające na faktycznym wykonywaniu usług polegających na wykonywaniu robót ziemnych, podbudów, nawierzchni bitumicznych, obsługi maszyn drogowych i sprzętu drogowego, w szczególności dotyczące pracowników fizycznych i operatorów.
2. W przypadku uzasadnionych wątpliwości co do przestrzegania prawa pracy przez Wykonawcę lub Podwykonawcę, Zamawiający może zwrócić się o przeprowadzenie kontroli przez Państwową Inspekcję Pracy.
3. W przypadku rozwiązania umowy z pracownikiem Wykonawca obowiązany jest zatrudnić w jego miejsce inną osobę, spełniającą kryterium zatrudnienia.
4. W trakcie realizacji zamówienia Zamawiający uprawniony jest do wykonywania czynności kontrolnych wobec Wykonawcy odnośnie spełniania przez Wykonawcę lub Podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności w zakresie realizacji zamówienia tj. do żądania złożenia przez Wykonawcę lub Podwykonawcę w terminie określonym przez Zamawiającego:
5. oświadczenia zatrudnionego pracownika,
6. oświadczenia wykonawcy lub podwykonawcy o zatrudnieniu pracownika na podstawie umowy o pracę,
7. poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o pracę zatrudnionego pracownika,
8. innych dokumentów,
* zawierających informacje, w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w szczególności imię i nazwisko zatrudnionego pracownika, datę zawarcia umowy o pracę, rodzaj umowy o pracę i zakres obowiązków pracownika.
1. Niezłożenie przez Wykonawcę w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie żądanego przez Zamawiającego oświadczenia/dokumentu, o których mowa w ust. 4, w celu potwierdzenia spełnienia przez Wykonawcę lub Podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę traktowane będzie jako niespełnienie przez wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w ust. 1 czynności.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia kontroli, także na miejscu wykonywania robót, na każdym etapie realizacji, w celu zweryfikowania wymogu zatrudnienia przez Wykonawcę lub Podwykonawcę na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w ust. 1 czynności.

# § 9

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. W przypadku powstania sporu związanego z zawarciem, z obowiązywaniem, z wykładnią lub wykonaniem niniejszej umowy (roszczenia cywilnoprawne), Strony w pierwszej kolejności podejmą negocjacje pojednawcze w celu rozwiązania tego sporu. W szczególności Strony zobowiązują się do poddania ewentualnych sporów mediacjom lub innemu polubownemu rozwiązaniu sporu przed Sądem Polubownym przy Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, wybranym mediatorem albo osobą prowadzącą inne polubowne rozwiązanie sporu.
2. Do czasu zakończenia negocjacji określonych w ust. 1, żadna ze Stron nie skieruje sprawy na drogę postępowania sądowego, chyba że będzie to niezbędne dla zachowania terminu do dochodzenia roszczenia, wynikającego z przepisów prawa.
3. W razie bezskutecznego zakończenia negocjacji pojednawczych, właściwym w sprawach, o których mowa w ust. 1, jest sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności: ustawy z dnia 11 września 2019r. Prawo zamówień publicznych oraz Kodeksu cywilnego, o ile przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych nie stanowią inaczej.
5. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach jeden egzemplarz dla Wykonawcy, dwa dla Zamawiającego.

# ZAMAWIAJĄCY WYKONAWCA

.................................................... .....................................................