Załącznik nr 5 do ogłoszenia

(pieczęć Wykonawcy)

U M O W A Nr

……..

PEŁNIENIE FUNKCJI OPERATORA PRZYSTANI W OSŁONCE

Zawarta w dniu ……..

pomiędzy: **Gminą Nowy Dwór Gdański, ul. Ernesta Wejhera 3, 82-100 Nowy Dwór Gdański**

reprezentowaną przez: Burmistrza Nowego Dworu Gdańskiego - Jacka Wojciecha Michalskiego,
przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy – Beaty Joanny Rembowskiej,

zwaną w dalszych postanowieniach umowy "Zamawiającym" i „Właścicielem Obiektu”

a

……
reprezentowaną przez: ……..
zwaną dalej w tekście umowy "Wykonawcą" i „Operatorem”

zaś wspólnie zwanymi dalej „Stronami”
o następującej treści:

§ 1.

1. Przedmiotem umowy jest świadczenie przez Wykonawcę usługi Operatora polegającej na kompleksowym zarządzaniu technicznym i eksploatacyjnym Przystani w Osłonce (zwanej dalej Obiektem), będącą własnością Gminy Nowy Dwór Gdański (dalej – Właściciel Obiektu) - przy uwzględnieniu warunków zawartych w niniejszej umowie i ogłoszeniu Zamawiającego, które stanowi Załącznik nr 1 do umowy oraz oferty Wykonawcy, która stanowi Załącznik nr 2 do umowy.

2. Operator powinien wykonywać 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) przepisów prawa i postanowień Umowy.
3. Przekazanie przedmiotu umowy nastąpi do dnia …… r. i zostanie potwierdzone podpisanym przez Strony protokołem.

§ 2.

1. Do obowiązków Operatora będzie należało, w szczególności:
1) Całoroczne, techniczne zarządzanie Obiektem polegające na jego utrzymaniu i zapewnieniu pełnej funkcjonalności oraz zachowaniu w stanie niepogorszonym - z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa (m.in. prawa budowlanego, ppoż., BHP), co obejmować będzie m.in. zapewnienie:
Porządku, w tym w szczególności:

a) sprzątanie terenu: usuwanie śmieci, zamiatanie chodników, powierzchniowe czyszczenie pomostów (zamiatanie, odplamianie, mycie);
b) sprzątanie obiektów kubaturowych (budynków i budowli).
c) oczyszczanie wód przystani/portów ze śmieci, pływającej roślinności wodnej itp.;
d) usuwanie śniegu;
e) utrzymanie terenów zielonych – w tym koszenie trawy, nawadnianie miejsc nasadzeń roślin ozdobnych, usuwanie chwastów, grabienie oraz inne zabiegi pielęgnacyjne według bieżących potrzeb;

2) Bezpieczeństwa użytkowania Obiektu, w tym w szczególności:

a) zapewnienie bezpieczeństwa osób korzystających z Obiektu;
b) bieżące uzupełnianie środków gaśniczych (gaśnice, kule, koce, itd.);
c) bieżące uzupełnianie środków ratunkowych (bosaki, koła ratunkowe, liny z rzutką bosmańską);
d) bieżące uzupełnianie zestawów pierwszej pomocy przedlekarskiej;
e) systematyczne szkolenie personelu obiektu w zakresie udzielania pierwszej pomocy (przedlekarskiej) oraz organizacji akcji ratunkowych;

3) Technicznego utrzymania Obiektu, w tym w szczególności:

a) dbanie i ochrona przed uszkodzeniem Obiektu; utrzymywanie we właściwym stanie technicznym pomieszczeń, instalacji i urządzeń, dokonywanie wszelkich drobnych, bieżących napraw, remontów i konserwacji Obiektu, instalacji i urządzeń na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia;

b) zgłaszanie właścicielowi wszelkich wad,
c) dokumentowanie wszelkich poważnych uszkodzeń w trakcie trwania umowy i niezwłoczne informowanie Właściciela Obiektu o wszelkich awariach, uszkodzeniach oraz o możliwości ich wystąpienia;
d) przygotowanie - w formie notatki - oceny technicznego stanu składników majątku i wyposażenia.

4) W zakresie personelu pracowniczego:

Zatrudnienie wykwalifikowanego personelu pracowniczego niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania Obiektu – obiektów kubaturowych, urządzeń i instalacji. Skład osobowy obsługi winien być wystarczający dla należytego funkcjonowania danego obiektu i świadczenia wszystkich zakładanych usług.

5) Ponadto Operator zobowiązany będzie, w szczególności do:
a) całodobowego dozoru Obiektu w formie np. monitoringu lub dozór fizyczny (Właściciel Obiektu nie posiada monitoringu)
b) certyfikacja i atestowanie środków gaśniczych, ratunkowych i pierwszej pomocy przedlekarskiej,
c) serwisowanie i przeglądy techniczne pomostów,
d) prowadzenia wypożyczalni rowerów z minimum 3 rowerami na stanie.

6) Zarządzania Obiektem, pozwalające na korzystanie zgodnie z jego przeznaczeniem, w tym:
a) w sezonie żeglarskim, trwającym od ostatniej soboty kwietnia do ostatniej niedzieli października, - prowadzenie Obiektu i zorganizowanie obsługi żeglarzy i innych turystów wodnych korzystających z Obiektu. Zapewnienie w w/w okresie niezbędnej obsługi do prawidłowego funkcjonowania Obiektu;
b) rejestracja i prowadzenie ewidencji cumowania jednostek i turystów wodnych odwiedzających Obiekt oraz osób odwiedzających Obiekt od strony lądu według wzoru dostarczonego przez Właściciela Obiektu,
c) pobieranie przez Wykonawcę w imieniu i na rzecz Właściciela Obiektu opłat zgodnie z Cennikiem, w tym za cumowanie i zimowanie jednostek. Pobrane opłaty (brutto) będą odprowadzane na rachunek Zamawiającego w terminie do 5 – go dnia następnego miesiąca, za miesiąc poprzedni wraz z zestawieniem przychodów (faktury i wydruki z kasy fiskalnej) oraz fakturą wystawioną na rzecz Zamawiającego stanowiącą 50% uzyskanego i odprowadzonego na rachunek budżetu Gminy dochodu netto. Zamawiający dokona zapłaty z tytułu świadczonych usług w terminie 14 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej f-ry. Wysokość opłat za cumowanie i zimowanie jednostek oraz za inne usługi świadczone na terenie Obiektu, ustalana będzie przez Właściciela

Obiektu. Cennik opłat zostanie przekazany Operatorowi przed podpisaniem protokołu zdawczo-odbiorczego. Jednocześnie cennik opłat może zostać zmieniony przez Właściciela Obiektu w ciągu roku, w celu lepszego dopasowania oferty do panujących warunków rynkowych. Zmieniony cennik obowiązywał będzie od początku następnego miesiąca i dotyczył turystów, którzy po tej dacie odwiedzą Obiekt,

d) dystrybucja lub sprzedaż materiałów promocyjnych itp. dostarczonych przez Zamawiającego,
e) udostępnianie wszelkich dokumentów Zamawiającemu w zakresie poprawności realizacji umowy,
f) nieodpłatne udostępnienie Obiektu Właścicielowi.

7) Wdrożenie, w terminie 30 dni od daty podpisania umowy, na Obiekcie na koszt własny operatora tzn. wyposażenie Obiektu w:

a) system wizualizacji zajętych miejsc postojowych i zapłaty lub nie za cumowanie (tabliczki zielone/czerwone oraz na tablicach ze schematem przystani),
b) szafkę lub stojak promocyjny dla ulotek i folderów regionalnych oraz dla wizualizacji wydawnictw i gadżetów do sprzedaży zewnętrznej,

2. Do kosztów utrzymania nieruchomości, które będą finansowane przez Wykonawcę, należą wszelkie koszty niezbędne do prowadzenia w Obiekcie przedmiotu niniejszego zamówienia, z wyjątkiem kosztów:

a) wywozu śmieci,
b) odprowadzania nieczystości i ścieków,
c) dostarczenia energii elektrycznej, wody oraz innych mediów, do których ponoszenia zobowiązany będzie Zamawiający,
d) ubezpieczenia obiektu.

§ 3.

1. Wykonawca odpowiada wobec Zamawiającego za szkody w mieniu Obiektu wynikające z działań lub zaniechań Wykonawcy.
2. Wykonawca odpowiada wobec Zamawiającego za szkody wyrządzone osobom trzecim wynikające z działań lub zaniechań Wykonawcy.
3. Wykonawca zobowiązuje się do zwolnienia Zamawiającego od wszelkich roszczeń, z którymi osoba trzecia wystąpi przeciwko Zamawiającemu, wynikających z działań lub zaniechań Wykonawcy oraz przejęcia na siebie obowiązku zaspokojenia tych roszczeń.
4. Wykonawca zobowiązany jest do posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w następstwie działania lub zaniechania Wykonawcy w

zakresie prowadzonej działalności gospodarczej związanej z przedmiotem zamówienia, na kwotę ubezpieczenia nie mniejszą niż 100.000,00 zł. oraz utrzymania ciągłości ubezpieczenia w całym okresie realizacji umowy.

5. Polisa OC powinna obejmować w szczególności odpowiedzialność określoną w ust. 1 – 3 oraz odpowiedzialność Wykonawcy za nienależyte wykonanie umowy.

§ 4.

1. Właściciel Obiektu uprawniony jest do nadzorowania i kontroli działań Wykonawcy w zakresie wykonywania niniejszej umowy.
2. Wykonawca na żądanie kontrolującego jest zobowiązany udostępnić dokumenty i inne nośniki informacji dot. Obiektu i wykonywania przez Wykonawcę obowiązków umownych oraz udzielić niezbędnych wyjaśnień i informacji w terminie określonym przez kontrolującego.
3. Zamawiający może dokonywać kontroli prawidłowości realizacji zadania podczas kontroli przeprowadzanej na terenie Obiektu, w szczególności w zakresie jakości usług świadczonych przez Wykonawcę.

§ 5.

1. Za wykonanie Umowy Wykonawcy przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie w wysokości ……. zł brutto (słownie: ……. ……złotych brutto) płatne w 12 miesięcznych ratach każda po …….. zł brutto (słownie: ……. ……złotych brutto).
2. Wykonawca oświadcza, że począwszy od 1 kwietnia 2026 r. zobowiązany jest do wystawiania e-faktur za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur. E-faktury wystawione na rzecz Gminy w związku z realizacją niniejszej umowy wystawione zostaną poprzez Krajowy System e-Faktur zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie regulacjami. Za dzień doręczenia e-faktury uznaje się dzień nadania jej numeru identyfikującego w Krajowym Systemie e-Faktur (KSeF).
3. E-faktura wystawiona na rzecz Gminy w związku z realizacją niniejszej umowy będzie zawierać:
   a) Nabywca: Gmina Nowy Dwór Gdański ul. Ernesta Wejhera 3, 82-100 Nowy Dwór Gdański, NIP 579 206 12 43,
   b) Odbiorca: Urząd Miejski w Nowym Dworze Gdańskim ul. Ernesta Wejhera 3, 82-100 Nowy Dwór Gdański, NIP: 578-00-14-108.

W przypadku wystawienia e-faktur wbrew powyższym ustaleniom Stron lub obowiązującym przepisom prawa, do czasu odpowiedniego skorygowania e-faktury i dostarczenia jej poprzez KSeF do Gminy, nie rozpoczyna się bieg terminu płatności wskazany w umowie lub na e-fakturze. Do czasu prawidłowego doręczenia e-faktury zobowiązanie Zamawiającego nie jest wymagalne, a Wykonawcy nie przysługują odsetki ustawowe ani rekompensaty przewidziane przepisami o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych. Wykonawca zobowiązany jest do dokonania korekty wadliwej e-faktury w terminie 3 dni roboczych od dnia powzięcia informacji o jej niezgodności z postanowieniami niniejszej umowy. Termin płatności faktury wynosi 14 dni od dnia dostarczenia prawidłowo wystawionej faktury do siedziby Zamawiającego.

4. Powyższe wynagrodzenie obejmuje należny podatek od towarów i usług według obowiązującej stawki.
5. Kwota wynagrodzenia podana w ust. 1 wyczerpuje wszelkie roszczenia Wykonawcy w stosunku do Zamawiającego z tytułu realizacji niniejszej Umowy.
6. Dodatkowo operatorowi przysługuje prowizja w wysokości 50 % netto od kwoty odprowadzanej na rachunek Zamawiającego zgodnie z § 2 ust. 1 pkt. 6, lit. c, stanowiącej łączną wysokość opłat pobranych w poprzednim miesiącu z tytułu sprzedaży usług określonych w Cenniku.
7. Prowizja wypłacona będzie do ostatniego dnia miesiąca, w którym Operator odprowadził kwoty na rachunek Zamawiającego, na podstawie odrębnych faktur doręczonych Zamawiającemu przez Operatora.

§ 6.

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na okres od dnia 1 stycznia 2027 r. do dnia 31 grudnia 2027 r.
2. Z chwilą podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego Wykonawca zapewnia należyty stan techniczny nieruchomości oraz wykonuje obowiązki zarządzania nieruchomością określone w Umowie.

§ 7.

1. Wykonawca odpowiada wobec Zamawiającego za wszelkie wynikłe z jego działania szkody.
2. Przez szkodę rozumie się zarówno poniesiony przez Zamawiającego uszczerbek majątkowy, jak i utracone przez Zamawiającego korzyści, które Zamawiający uzyskałby, gdyby Wykonawca wykonywał swoje obowiązki w należyty sposób.

3. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność wobec Zamawiającego za szkody wynikłe z działań lub zaniechań osób lub podmiotów, przy pomocy których wykonywał on czynności wynikające z umowy albo, którym wykonanie tych czynności powierzył.
4. Wykonawca musi wykonywać obowiązki umowne w sposób nie wywołujący zagrożenia dla osób lub rzeczy.
5. Jeżeli zgodnie z przepisami prawa Wykonawca odpowiada jedynie w przypadku zachowania zawinionego przez niego lub przez osoby, którymi przy wykonywaniu Umowy się posługuje, to Wykonawca musi udowodnić, że on lub jego pomocnik nie ponosi winy za wystąpienie szkody.

§ 8.

1. W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego, że Wykonawca nie realizuje obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, Zamawiający poinformuje o tym Wykonawcę wzywając go do zmiany takiego stanu rzeczy i prawidłowego wykonania Umowy lub podjęcia realizacji zaniechanych obowiązków w terminie wskazanym w wezwaniu. Jeśli Wykonawca nie zastosuje się do wezwania Zamawiającego lub nie dotrzyma terminu, o którym mowa powyżej, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości do 10% łącznej wartości wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 5 ust 1, a ponadto Zamawiający będzie uprawniony do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym z winy Wykonawcy.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 10% łącznej wartości umowy brutto określonej w § 5 ust. 1 w przypadku rozwiązania Umowy przez Zamawiającego w trybie natychmiastowym z winy Wykonawcy z innych przyczyn, niż wskazane w ust. 1.
3. Postanowienia ust. 1-2 nie wyłączają prawa Zamawiającego do dochodzenia od Wykonawcy odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli wartość powstałej szkody przewyższa wysokość kar umownych.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo potrącenia kar umownych z wynagrodzenia Wykonawcy.
5. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia w przekazaniu Zamawiającemu opłat, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 6 lit. c umowy.

§ 9.

1. W przypadku niezastosowania się do treści wezwania, o którym mowa w § 8 ust. 1 Umowy, Zamawiający może zlecić wykonanie zastępcze całego przedmiotu umowy lub jego części osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy.

2. Wykonanie zastępcze polegać będzie na wybraniu przez Zamawiającego odpowiedniego podmiotu (Wykonawcy Zastępczego), który wykona wszystkie lub wybrane zadania Wykonawcy, określone niniejszą Umową.
3. Jeżeli miesięczne wynagrodzenie umowne Wykonawcy Zastępczego będzie niższe od miesięcznego wynagrodzenia umownego Wykonawcy, to różnica zostanie wypłacona Wykonawcy każdorazowo po rozliczeniu wynagrodzenia Wykonawcy Zastępczego za dany miesiąc.
4. Jeżeli miesięczne wynagrodzenie umowne Wykonawcy Zastępczego będzie wyższe od miesięcznego wynagrodzenia umownego Wykonawcy, to Zamawiający obciąży różnicą Wykonawcę każdorazowo po rozliczeniu wynagrodzenia Wykonawcy Zastępczego za dany miesiąc.

§ 10.

1. Zamawiającemu przysługuje prawo natychmiastowego rozwiązania umowy z winy Wykonawcy, w sytuacji gdy:

1) Wykonawca nie podjął wykonywania obowiązków, wynikających z niniejszej Umowy w terminie 7 dni od daty jej zawarcia,
2) Wykonawca przerwał wykonywanie przeważającej części obowiązków wynikających z niniejszej umowy na okres dłuższy niż 7 dni bez uprzedniej zgody Zamawiającego,
3) Wykonawca nie zawrze umowy lub nie będzie kontynuował umowy ubezpieczenia, o której mowa w § 3,
4) Wykonawca postawiony zostanie w stan likwidacji.

2. W przypadku wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodujących, że wykonanie Umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.
3. Dla swej ważności rozwiązanie lub odstąpienie od Umowy wymaga formy pisemnej wraz z podaniem uzasadnienia.

§ 11.

1. Strony dopuszczają możliwość dokonywania wszelkich nieistotnych zmian umowy w stosunku do treści oferty Wykonawcy.
2. Zamawiający dopuszcza zmianę umowy w przypadku:

a) działania siły wyższej uniemożliwiającej wykonanie Umowy w określonym pierwotnie terminie.
b) gdy zmiany obowiązujących przepisów prawa będą nakładać na Zamawiającego lub Wykonawcę nowe obowiązki dostosowania realizacji przedmiotu zamówienia zgodnie

z wyznaczonymi normami i standardami;

c) zmiany wynagrodzenia będące wynikiem zmiany wysokości stawek podatku VAT.

§ 12.

1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają zachowania formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.
2. Strony ustalają, że w sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie będą miały zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
3. Strony Umowy zobowiązują się do niezwłocznego, pisemnego powiadomienia o każdej zmianie siedzib, nazw firm, numerów telefonów lub przedstawicieli Stron.
4. Ewentualne spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
5. Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Wykonawcy i dwa egzemplarze dla Zamawiającego.

§ 13.

Następujące Załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część:

1. Załącznik nr 1: Ogłoszenie Zamawiającego;
2. Załącznik nr 2: Oferta Wykonawcy;

Z A M A W I A J Ą CY **W Y K O N A W C A**