



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



UMOWA nr2025
O POŚREDNICTWO W WYNAJMIE NIERUCHOMOŚCI

zawarta w dniu pomiędzy

reprezentowanym przez:

.....

zwanym w dalszej treści umowy „Zamawiającym”

a

.....

reprezentowanym przez:

.....

zwanym dalej treści umowy „Wykonawcą” lub „Pośrednikiem”

§1

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy jest usługa pośrednictwa polegająca na tym, że Pośrednik wykona za wynagrodzeniem czynności pośrednictwa polegające na wyszukaniu 30 nieruchomości na cele mieszkalne lub zmierzające do zawarcia umowy najmu nieruchomości przez Zamawiającego z osobą trzecią.
2. Zamawiający zleca Pośrednikowi, a Pośrednik zobowiązuje się do dokonywania za wynagrodzeniem czynności pośrednictwa stwarzających możliwość najmu Nieruchomości przez Zamawiającego według kryteriów określonych przez Zamawiającego.
3. Na potrzeby niniejszej umowy jako „Nieruchomość” należy rozumieć odrębną własność lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielcze prawo do domu jednorodzinnego, nieruchomość gruntową lub prawo użytkowania wieczystego, o kryteriach wskazanych przez Zamawiającego.

§2

Termin realizacji

1. Termin realizacji umowy wyznacza się od dnia jej podpisania do 30.06.2025r.

§3

Wynagrodzenie

1. Zamawiający zobowiązuje zapłacić Pośrednikowi wynagrodzenie za przeprowadzenie czynności pośrednictwa nieruchomości w wysokości **netto** (.....**brutto**) ceny określonej w formularzu ofertowym Wykonawcy (dalej Wynagrodzenie), za pośrednictwo w czynnościach dotyczących zawarcia jednej umowy najmu, które staje się wymagalne w całości, w dniu zawarcia umowy najmu Nieruchomości.



2. W przypadku uchybienia terminu zapłaty wynagrodzenia, Zamawiający zapłaci Pośrednikowi odsetki ustawowe maksymalne za opóźnienie w rozumieniu art. 481 § 2¹ Kodeksu cywilnego obowiązujące w dniu płatności.
3. Zapłata Wynagrodzenia nastąpi przelewem na rachunek bankowy Pośrednika wskazany na fakturze oraz w terminie w niej wskazanym.
4. W przypadku gdy Zamawiający doprowadzi do zawarcia umowy najmu z podmiotem, który na skutek działań Pośrednika uzyskał dane identyfikacyjne Nieruchomości z celowym pominięciem Pośrednika, w okresie obowiązywania umowy Zamawiający zapłaci Pośrednikowi przysługujące Wynagrodzenie za wykonane czynności pośrednictwa.
5. W przypadku, gdy po wyszukaniu przez Pośrednika oferty Nieruchomości zaakceptowanej przez Zamawiającego, przygotowaniu dokumentów do podpisania umowy najmu oferowanej Nieruchomości, ustaleniu terminu zawarcia umowy i przeprowadzenia czynności opisanych w § 4, Zamawiający odmówi zawarcia umowy najmu z podmiotem wskazanym przez Pośrednika, zapłaci on Pośrednikowi należne mu wynagrodzenie za wykonane czynności pośrednictwa.

§4

Obowiązki Wykonawcy

1. Pośrednik zobowiązuje się do wykonania szeregu czynności zmierzających do skojarzenia Zamawiającego z Wynajmującym, w celu zawarcia umowy najmu Nieruchomości na warunkach określonych przez strony umowy
2. Pośrednik w ramach zleconych czynności pośrednictwa jest uprawniony w szczególności do:
 - a) wyszukania ofert wg kryteriów przedstawionych przez Zamawiającego,
 - b) skojarzenie Wynajmującego z Zamawiającym,
 - c) prezentacji Nieruchomości,
 - d) przedstawienia warunków najmu Nieruchomości,
 - e) udzielenia informacji na temat stanu prawnego i faktycznego Nieruchomości,
 - f) pomocy w ustalaniu warunków najmu Nieruchomości, w tym negocjacji korzystnych dla Zamawiającego.
 - g) przygotowania protokołu zdawczo-odbiorczego Nieruchomości przy przekazaniu kluczy Zamawiającemu.
 - h) przygotowania i zarchiwizowania pełnej dokumentacji zdjęciowej i filmowej wynajmowanej nieruchomości w celu uchronienia zamawiającego przed nieuzasadnionymi w przyszłości roszczeniami wynajmującego.
 - i) przygotowania i obsługi procesu podpisywania umowy pomiędzy Zleceniodawcą a osobą trzecią.
3. Pośrednik oświadcza, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej za szkody, które mogą wyniknąć w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa.
4. Pośrednik jest zobowiązany do wykonywania czynności pośrednictwa zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z poszanowaniem interesów obu stron transakcji.



§5

Obowiązki i oświadczenia Zamawiającego

1. Zamawiający potwierdzając odbiór ofert od Pośrednika oświadcza, że przedstawionych ofert nie znał wcześniej, co sprawdził i przyjmuje do wiadomości, iż późniejsze powoływanie się na wcześniejszą znajomość ofert nie zwalnia go z obowiązku zapłaty Pośrednikowi wynagrodzenia określonego w § 3 niniejszej umowy.
2. Zamawiający zobowiązuje się nie udostępniać otrzymanych od Pośrednika ofert osobom trzecim.
3. Zamawiający zobowiązuje się do poinformowania Pośrednika w terminie 7 dni od daty wydania oferty o jej przyjęciu bądź odrzuceniu drogą elektroniczną.
4. Zamawiający oświadcza, że będzie niezwłocznie informował Pośrednika o wszelkich okolicznościach mających wpływ na wykonanie usługi pośrednictwa, a uzgodnienia z kontrahentami wskazanymi przez Pośrednika będzie prowadził wyłącznie przy jego udziale.
5. W przypadku zawarcia umowy najmu dotyczącej którejkolwiek z ofert nieruchomości przedstawionych przez Pośrednika bez udziału Pośrednika, Zamawiający zobowiązuje się poinformować Pośrednika o zawarciu umowy najmu w terminie 3 dni od daty zawarcia umowy i zapłaty Pośrednikowi należnego mu wynagrodzenia.
6. Zamawiający zobowiązuje się przedłożyć Pośrednikowi wszelkie wymagane dokumenty, niezbędne do zawarcia umowy najmu Nieruchomości i współdziałać w zakresie ustalenia warunków najmu.
7. Zamawiający nie wyraża zgody na wykonywanie czynności pośrednictwa przez Pośrednika na rzecz drugiej strony transakcji, tzn. na rzecz Wynajmującego Nieruchomości, z pobraniem wynagrodzenia od Wynajmującego wyłącznie.
8. Zamawiający oświadcza, że nie będzie się kontaktował bezpośrednio z kontrahentami przedstawionymi przez Pośrednika, bez uprzedniej zgody Pośrednika. Mediacje cenowe oraz wszelkie rozmowy będą prowadzone w obecności lub za pośrednictwem Pośrednika.
9. Zamawiający wyraża zgodę na otrzymywanie za pośrednictwem poczty elektronicznej listy przekazanych przez Pośrednika ofert Nieruchomości

§6

Informacje poufne

1. Wykonawca zobowiązuje się do zachowania w poufności wszelkich informacji i danych, o których dowie się w związku z wykonywanymi czynnościami, a których ujawnienie mogłoby narazić Zamawiającego na szkodę.
2. Wykonawca zobowiązuje się wykorzystywać wszelkie informacje poufne, uzyskane w trakcie realizacji umowy, wyłącznie w celu należytego wykonywania obowiązków i nie przekazywać tych informacji osobom trzecim, z wyjątkiem tych, z którymi współdziała w celu realizacji obowiązków wynikających z przepisów prawa i niniejszej umowy.

§ 8

Kary umowne

1. Strony ponoszą odpowiedzialność z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy na zasadach ogólnych kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem ust. 2-4
2. Wykonawca zobowiązuje się do zapłaty Zamawiającemu kar umownych z tytułu:



- 1) odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze Stron z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 20% wartości wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 3 ust. 1 za wszystkie 30 mieszkań.
- 2) niewykonania przedmiotu umowy w całości lub części, o którym mowa w § 1 ust. 1 z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 40% wartości wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 3 ust. 1 za wszystkie 30 mieszkań.
- 3) opóźnienia z winy wykonawcy w zachowaniu terminu wykonania przedmiotu umowy określonego w §2 ust. 1 wysokości 0,5% wartości wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 3 ust. 1 za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia, licząc każdą pozostającą do pośrednictwa nieruchomości osobno.
3. Roszczenia o zapłatę należnych kar umownych nie będą pozbawiać Zamawiającego prawa żądania odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, jeżeli wysokość ewentualnej szkody przekroczy wysokość kary umownej.
4. Zamawiającemu przysługuje prawo do potrącenia naliczonych Wykonawcy kar umownych z wynagrodzenia należnego Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy.

§9

Zmiana umowy

1. Zamawiający przewiduje możliwość wprowadzenia do Umowy następujących zmian:
 - a) w przypadku zmiany przepisów prawa, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej, Dzienniku Ustaw, Monitorze Polskim lub Dzienniku Urzędowym odpowiedniego ministra, Zamawiający dopuszcza zmiany sposobu realizacji Umowy lub zmiany zakresu świadczeń Wykonawcy wymuszone takimi zmianami prawa;
 - b) w przypadku konieczności wprowadzenia zmian będących następstwem zmian wytycznych dotyczących projektów współfinansowanych ze środków wspólnotowych,
 - c) w przypadku uzasadnionej przyczynami obiektywnymi konieczności zmian dotyczących zakresu przedmiotu Umowy, jeżeli rezygnacja z danego wymagania lub zastąpienie go innym, spowoduje zoptymalizowane dopasowanie przedmiotu Umowy do potrzeb Zamawiającego, Zamawiający dopuszcza wprowadzenie odpowiednich zmian uwzględniających stwierdzone przyczyny techniczne, polegających w szczególności na modyfikacji wymagań Zamawiającego lub zmianie sposobu ich realizacji;
 - d) w przypadku powstałej po zawarciu Umowy sytuacji braku środków Zamawiającego na sfinansowanie wykonania Umowy zgodnie z pierwotnie określonymi warunkami Zamawiający dopuszcza wprowadzenie zmian polegających na ograniczeniu zakresu przedmiotowego Umowy, co nie wyłącza ani nie ogranicza uprawnienia Zamawiającego do wypowiedzenia lub odstąpienia od Umowy w sytuacjach przewidzianych Umową lub przepisami prawa;
 - e) Zamawiający dopuszcza możliwość przerwania prac nie z winy Wykonawcy, których nie można było przewidzieć lub którym skutkom nie można było zapobiec, pomimo dołożenia przez Wykonawcę najwyższej staranności (np.: wystąpienia zdarzenia losowego wywołanego przez czynniki zewnętrzne, którego nie można było przewidzieć z pewnością, w szczególności zagrażającego bezpośrednio życiu lub zdrowiu ludzi lub grożącego powstaniem szkody w znacznych rozmiarach),



- f) Zamawiający dopuszcza zmiany na skutek wydanych decyzji, uzgodnień, faktycznych uwarunkowań powodujących konieczność modyfikacji rozwiązań,
- g) Zamawiający dopuszcza zmianę terminu realizacji umowy w przypadku wystąpienia okoliczności niezależnych od Wykonawcy skutkujących niemożliwością dotrzymania terminu określonego w Umowie, termin ten może ulec zmianie, nie dłużej jednak niż o czas trwania tych okoliczności, w przypadku:

- opóźnień Zamawiającego w przekazaniu Wykonawcy dokumentów, do których przekazania Zamawiający był zobowiązany,
- działania siły wyższej w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego lub
- koniecznością wykonania zamówień dodatkowych lub
- przekroczenia przewidzianych przepisami prawa terminów trwania procedur administracyjnych, liczonych zgodnie z zasadami określonymi w kodeksie postępowania administracyjnego lub

szczególnie uzasadnionych trudności w pozyskiwaniu materiałów wyjściowych do opracowania przedmiotu umowy lub

- innymi okolicznościami nie powstałymi z winy Wykonawcy.

Uwaga: Zamawiający dopuszcza zmianę terminu umowy w sytuacjach wyjątkowych, które muszą być udokumentowane przez Wykonawcę w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości.

- b) Zamawiający dopuszcza zmianę polegającą na zmianie Wykonawcy, któremu zamawiający udzielił zamówienia, w przypadku gdy nowy wykonawca ma zastąpić dotychczasowego wykonawcę w wyniku sukcesji, wstępując w prawa i obowiązki wykonawcy, w następstwie przejęcia, połączenia, podziału, przekształcenia, upadłości, restrukturyzacji, dziedziczenia lub nabycia dotychczasowego wykonawcy lub jego przedsiębiorstwa, o ile nowy wykonawca spełnia warunki udziału w postępowaniu, nie zachodzą wobec niego podstawy wykluczenia oraz nie pociąga to za sobą innych istotnych zmian umowy.
2. Wszelkie zmiany, które wraz z warunkami ich wprowadzenia zostały przewidziane niniejszą Umową lub których wprowadzenie możliwe jest zgodnie z przepisami prawa będą dokumentowane w formie aneksu do umowy.
3. W przypadku złożenia wniosku o dokonanie zmiany:
- 1) przez Zamawiającego – Wykonawca w terminie uzgodnionym przez Strony przygotowuje założenia dotyczące dokonania wnioskowanej zmiany;
 - 2) przez Wykonawcę – wraz z takim wnioskiem Wykonawca przedłoży założenia dotyczące dokonania wnioskowanej zmiany.
4. Założenia dotyczące dokonania zmiany powinny prezentować wszelkie aspekty zmiany w odniesieniu do zakresu oraz trybu i warunków zmiany Umowy, a w szczególności powinny obejmować wskazanie podstawy prawnej jej wprowadzenia, w tym w szczególności prawne i faktyczne uzasadnienie dopuszczalności zmiany w danym przypadku.
5. Niezwłocznie w odpowiedzi na wniosek o dokonanie zmiany składany przez Zamawiającego lub wraz z wnioskiem o dokonanie takiej zmiany składanym przez Wykonawcę, Wykonawca przedłoży Zamawiającemu informację na temat ewentualnej konieczności lub celowości wstrzymania prac



nad określoną częścią Umowy, na czas dalszych prac nad proponowaną zmianą. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia prac zgodnie z Umową, o ile Zamawiający nie poinformuje Wykonawcy o podjętej decyzji o wstrzymaniu prac.

§10

Zakończenie umowy

1. Zamawiający jest uprawniony do odstąpienia od umowy w przypadku:
 - 1) gdy Wykonawca nie rozpoczął rzeczywistej realizacji umowy w terminie 14 dni roboczych od daty jej zawarcia,
 - 2) gdy wystąpi istotna zmiana okoliczności powodująca, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy - odstąpienie od umowy w tym wypadku może nastąpić w terminie 14 dni kalendarzowych od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach,
 - 3) stwierdzenia przez Zamawiającego, że Wykonawca, podmiot z nim powiązany, podmiot wchodzący w skład konsorcjum zawartego na rzecz realizacji zadania będącego przedmiotem zamówienia jest objęty sankcjami na podstawie przepisów prawnych, w szczególności na podstawie Ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 507)
2. Wykonawca jest uprawniony do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy Zamawiający:
 - 1) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty faktury mimo dodatkowego wezwania w terminie 30 dni kalendarzowych od upływu terminu na zapłatę faktury,
 - 2) odmawia bez wskazania uzasadnionej przyczyny odbioru przedmiotu umowy lub odmawia podpisania protokołu odbioru,
 - 3) 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 może nastąpić w terminie 14 dni roboczych od momentu powzięcia wiadomości o przyczynie odstąpienia.

§11

Cesja wierzytelności

1. Wykonawca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego przenieść wierzytelności wynikającej z niniejszej umowy na osobę trzecią.
2. W przypadku, gdy w roli Wykonawcy występuje konsorcjum, wniosek do Zamawiającego o wyrażenie zgody na powyższe musi zostać złożony przez wszystkich członków konsorcjum.



Fundusze Europejskie
dla Rozwoju Społecznego



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



§12

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej, w postaci aneksu do umowy, pod rygorem nieważności, chyba że umowa przewiduje inaczej.
2. Wszelkie spory mogące wyniknąć w związku z realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane polubownie, zaś w wypadku bezskuteczności przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie będą miały właściwe przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA