

UMOWA O ŚWIADCZENIE USŁUG W OGÓLNYM INTERESIE GOSPODARCZYM

zawarta w Łapach dnia _____ 2023 r. pomiędzy:

Gminą Łapy ul. Gen. Wł. Sikorskiego 24, 18-100 Łapy, NIP 966-210-68-60, Regon 050659094, **reprezentowaną przez Burmistrza – Krzysztofa Gołaszewskiego**
przy kontrasygnacie Skarbnika – Anny Marty Sokół,

zwaną dalej w treści umowy „**Powierzającym**”,

a

Spółeczną Inicjatywą Mieszkaniową KZN-Podlaskie Sp. z o.o. z siedzibą w Łapach, przy ul. Głównej 8, 18-100 Łapy, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0001002767, kapitał zakładowy: 52 226 100 zł, posiadającą NIP: 966-216-39-64 oraz REGON: 522233817, w imieniu której występuje:

Robert Wojciech Chebdzyński – Prezes Zarządu,

zwaną dalej w treści umowy „**Spółką**”,

jednocześnie każda z nich z osobna zwana „**Stroną**”, a łącznie „**Stronami**”,

o następującej treści:

PREAMBUŁA

Zważywszy, że:

- 1) zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, do zadań własnych gminy należą sprawy gminnego budownictwa mieszkaniowego;
- 2) zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tworzenie warunków do

zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy;

- 3) zgodnie z art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, gmina wykonuje ww. zadanie wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób;
- 4) na mocy Umowy Spółki z dnia 1 czerwca 2022 r. (Rep. A Nr 3075/2022), Gminy: Miasto Bielsk Podlaski, Gmina Boćki, Miasto Brańsk, Gmina Ciechanowiec, Gmina Dąbrowa Białostocka, Gmina Drohiczyń, Gmina Goniądz, Gmina Łapy, Gmina Michałowo, Gmina Mońki, Miasto Sejny, Gmina Sokoły, Gmina Suchowola, Gmina Suwałki, Gmina Szczuczyn, Gmina Szepietowo i Miasto Zambrów utworzyły Spółkę wraz z Krajowym Zasobem Nieruchomości z siedzibą w Warszawie;
- 5) Spółka posiada status społecznej inicjatywy mieszkaniowej (SIM) w rozumieniu ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa;
- 6) Spółka została utworzona na warunkach określonych w art. 7a i art. 52b ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości;
- 7) zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, jednostki samorządu terytorialnego mogą tworzyć spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki akcyjne, a także mogą przystępować do takich spółek;
- 8) zgodnie z art. 31 ust. 1 zd. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, zasady współdziałania SIM z gminą lub gminami określa umowa;
- 9) na rzecz Spółki dokonano powierzenia zadań własnych Powierzającego, w oparciu o powierzenie bezumowne (w rozumieniu wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 sierpnia 2005 r., sygn. akt II GSK 105/05), tj. na mocy aktu założycielskiego – Umowy Spółki z dnia 1 czerwca 2022 r. (Rep. A Nr 3075/2022),
- 10) objęcie udziałów w Spółce przez Powierzającego nastąpiło w oparciu o środki Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, co – zgodnie z art. 33p ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa – stanowi udzieloną Spółce rekompensatę z tytułu świadczenia usługi publicznej w rozumieniu przepisów prawa Unii Europejskiej, dotyczących pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym;
- 11) gminne budownictwo mieszkaniowe stanowi usługę świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym;
- 12) regulację prawną w zakresie rekompensaty z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym stanowiącej pomoc publiczną nie wymagającą zgłoszenia do Komisji Europejskiej w rozumieniu art. 108 ust. 3 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej stanowi Decyzja Komisji Europejskiej z dnia 20 grudnia 2011 r. (2012/21/UE) w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa

w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym;

- 13) niniejsza Umowa ma zapewnić stosowanie mechanizmów monitoringu i kontroli realizacji powierzonych Spółce zadań w sposób nie prowadzący do powstania nadwyżki rekompensaty z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym;
- 14) zgodnie z art. 33p ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, nie później niż po upływie 6 miesięcy od dnia objęcia przez gminę udziałów lub akcji SIM z wykorzystaniem wsparcia, o którym mowa w art. 33l, gmina określa w umowie z tym SIM rodzaj, planowany termin rozpoczęcia i okres realizacji usługi publicznej oraz planowany termin rozpoczęcia realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego lub innego przedsięwzięcia służącego realizacji tej usługi;
- 15) zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych, jeżeli do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy gmina nie zawarła ze społeczną inicjatywą mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego umowy, o której mowa w art. 33p ust. 2 ustawy zmienianej w art. 4 w brzmieniu dotychczasowym, gmina i ta społeczna inicjatywa mieszkaniowa albo gmina i to towarzystwo budownictwa społecznego zawierają tę umowę w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy

– Strony zawierają umowę w następującej treści:

ROZDZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. DEFINICJE

Ilekcóż w niniejszej umowie jest mowa o:

- a) **Decyzji UOIG** – rozumie się przez to Decyzję Komisji Europejskiej z dnia 20 grudnia 2011 r. (2012/21/UE) w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. Urz. UE 2012 L 7/3 z 11.01.2012 r.),
- b) **KZN** – Krajowy Zasób Nieruchomości z siedzibą w Warszawie,
- c) **Nadwyżce Rekompensaty** – rozumie się przez to stan, w którym łączna Rekompensata udzielona Spółce w całkowitym okresie realizacji Zadania Własnego była nadmierna na potrzeby 1) pokrycia Uzasadnionych Kosztów poniesionych przez nią w całkowitym okresie realizacji Zadania Własnego oraz 2) osiągnięcia przez nią Rozsądnego Zysku, po uwzględnieniu (poprzez ich odjęcie) Przychodów uzyskanych przez Spółkę w całkowitym okresie realizacji Zadania Własnego,
- d) **Prawie** – rozumie się przez to przepisy prawa z uwzględnieniem ich zmian lub ich ponownego uchwalenia, przy czym pojęcie „przepisy” obejmuje zarówno ustawy, jak i wszelkie akty wykonawcze wydane na ich podstawie oraz akty prawa miejscowego, które weszły w życie w trakcie obowiązywania niniejszej Umowy,

- e) **Przychodach** – rozumie się przez to cały przychód uzyskany z tytułu wykonywania Zadania Własnego (np. czynsz najmu lokali),
- f) **Rekompensacie** – rozumie się przez to wszelkie przysporzenia stanowiące rekompensatę w rozumieniu Decyzji UOIG, udzielone Spółce w dowolnej formie (np. bezzwrotna dotacja, dokapitalizowanie, zwolnienie podatkowe), otrzymywane przez Spółkę wyłącznie z tytułu i w celu pokrycia Uzasadnionych Kosztów oraz zrealizowania Różnego Zysku w całkowitym okresie zobowiązania do wykonywania Zadania Własnego,
- g) **Rozliczeniu Całkowitym** – rozumie się przez to dokument przedkładany przez Spółkę Powierzającemu na potrzeby oceny proporcjonalności Rekompensaty za całkowity okres realizacji Zadania Własnego,
- h) **Rozliczeniu Okresowym** – rozumie się przez to dokument przedkładany przez Spółkę Powierzającemu na potrzeby określenia Wyniku za dany rok kalendarzowy realizacji Zadania Własnego oraz określenia prawdopodobieństwa wystąpienia Nadwyżki Rekompensaty w całkowitym okresie realizacji Zadania Własnego,
- i) **Różnym Zysku** – rozumie się przez to obliczaną dla całkowitego okresu realizacji Zadania Własnego zmodyfikowaną wewnętrzną stopę zwrotu z zainwestowanego kapitału (MIRR) w zakresie Zadania Własnego przez Spółkę, wynoszącą 6,33 % (przy czym Strony dopuszczają zmianę Umowy poprzez aktualizację wskaźnika Różnego Zysku po każdych 10 latach realizacji Umowy, chyba że dopuszczalność częstszej aktualizacji wskaźnika zostanie potwierdzona przez właściwy organ administracji publicznej),
- j) **SIM** – społeczna inicjatywa mieszkaniowa w rozumieniu ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa,
- k) **Umowie** – rozumie się przez to niniejszą umowę,
- l) **Uzasadnionych Kosztach** – rozumie się przez to koszty ponoszone przez Spółkę w związku z realizacją Zadania Własnego, zgodnie z Decyzją UOIG; w celu usunięcia wątpliwości Strony przyjmują, że koszty wynikające z inwestycji, szczególnie związanych z infrastrukturą, mogą zostać uwzględnione, jeżeli są konieczne do wykonywania Zadania Własnego. Do Uzasadnionych Kosztów Strony zaliczają w szczególności:
 - 1) koszty przedsięwzięć inwestycyjnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
 - 2) koszty nabycia nieruchomości pod budowę, w tym nieruchomości wraz z budynkiem, który zostanie przebudowany na cele mieszkaniowe,
 - 3) koszty eksploatacji i remontów lokali oraz infrastruktury, związane bezpośrednio z realizacją przedsięwzięć inwestycyjnych;
 - 4) koszty ubezpieczenia nieruchomości;
 - 5) odpowiedni wkład na pokrycie kosztów związanych zarówno z Zadaniem Własnym, jak i z inną działalnością (stanowiącą wykonywanie zadań innych współników Spółki niż Powierzający),
 - 6) pozostałe koszty związane z wykonywaniem Zadania Własnego,
- m) **Wyniku** – rozumie się przez to poziom skumulowanych przepływów pieniężnych na koniec danego roku kalendarzowego (z uwzględnieniem m.in. wszystkich źródeł Rekompensaty),
- n) **Zatwierdzeniu Rozliczenia Całkowitego** – rozumie się przez to pisemne zatwierdzenie Rozliczenia Całkowitego przez Powierzającego,
- o) **Zatwierdzeniu Rozliczenia Okresowego** – rozumie się przez to pisemne zatwierdzenie Rozliczenia Okresowego przez Powierzającego.

§ 2. INTERPRETACJA

1. Nazwy poszczególnych rozdziałów, paragrafów i załączników niniejszej Umowy mają wyłącznie charakter porządkowy i nie powinny służyć interpretacji Umowy.
2. Słowa i wyrażenia użyte w Umowie mają znaczenie użyte w § 1 niniejszej Umowy, chyba że Umowa wyraźnie stanowi inaczej.

ROZDZIAŁ II. ZASADY POWIERZENIA

§ 3. PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem niniejszej Umowy jest ustalenie szczegółowych warunków powierzenia zadania własnego Powierzającego określonego w art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowiącego usługę świadczoną w ogólnym interesie gospodarczym („**Zadanie Własne**”).
2. W ramach Zadania Własnego Spółka realizuje – w imieniu własnym i na rzecz własną – przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane polegające na budowie lokali mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie Gminy Łapy („**Przedsięwzięcie Inwestycyjno-Budowlane**”).
3. Planowanym terminem rozpoczęcia realizacji Przedsięwzięcia Inwestycyjno-Budowlanego jest 09 sierpnia 2023 r.
4. Strony postanawiają, że Przedsięwzięcie Inwestycyjno-Budowlane zrealizowane zostanie przez Spółkę w celu realizacji usługi publicznej polegającej na najmie lokali mieszkalnych (oraz infrastruktury towarzyszącej) wybudowanych w ramach Przedsięwzięcia Inwestycyjno-Budowlanego („**Usługa Publiczna**”).
5. Planowanym terminem rozpoczęcia świadczenia Usługi Publicznej jest 31 maja 2029.
6. Spółka przyjmuje realizację Zadania Własnego w okresie od dnia utworzenia Spółki do dnia 31 grudnia 2056 r. Usługa Publiczna świadczona będzie do zakończenia okresu wskazanego zdaniu poprzedzającym. Uzasadnieniem powierzenia na okres dłuższy niż 10 lat jest okres amortyzacji majątku wytworzonego w toku realizacji Przedsięwzięcia Inwestycyjno-Budowlanego (zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami rachunkowości).
7. W zakresie, w jakim Przedsięwzięcie Inwestycyjno-Budowlane realizowane jest z wykorzystaniem nieruchomości wniesionej przez KZN jako wkład niepieniężny do Spółki, Spółka zapewnia, że co najmniej 80% powierzchni użytkowej mieszkań będą stanowiły mieszkania na wynajem w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości,
8. Spółka zapewnia zgodność polityki czynszowej z wymaganiami prawa powszechnie obowiązującego, w tym art. 28 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.
9. Zmiana zakresu rzeczowego Przedsięwzięcia Inwestycyjno-Budowlanego nie stanowi naruszenia Zadania Własnego, przy czym Spółka zobowiązana jest do poinformowania Powierzającego o przyczynach zmian oraz ich uzasadnieniu, niezwłocznie po stwierdzeniu zasadności zmian. Powierzający uprawniony jest do żądania przedłożenia dodatkowych wyjaśnień lub dokumentów. Zmiana zakresu rzeczowego Przedsięwzięcia Inwestycyjno-Budowlanego zatwierdzana jest aneksem do Umowy.
10. Zasady realizacji Przedsięwzięcia Inwestycyjno-Budowlanego określa Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.

§ 4. TERMIN OBOWIĄZYWANIA UMOWY

1. Umowa zostaje zawarta na czas realizacji (trwający do 31 grudnia 2056 r.) i rozliczenia Zadania Własnego. Przez rozliczenie rozumie się uzyskanie stanu proporcjonalności Rekompensaty.
2. Umowa określa warunki wcześniejszego rozwiązania niniejszej Umowy.

§ 5. OŚWIADCZENIA STRON

1. Spółka oświadcza, że:
 - a) będzie wykonywać Zadanie Własne z należytą starannością, przy uwzględnieniu gospodarczego charakteru prowadzonej przez nią działalności,
 - b) znane jej są obowiązki wynikające z ustawy z dnia 22 września 2006 r. o przejrzystości stosunków finansowych pomiędzy organami publicznymi a przedsiębiorcami publicznymi oraz o przejrzystości finansowej niektórych przedsiębiorców.
2. Powierzający oświadcza, że:
 - a) nie są mu znane okoliczności, które czyniłyby zawarcie niniejszej Umowy niezgodnym z prawem lub bezskutecznym ani nie są mu znane okoliczności, których wystąpienie lub ujawnienie mogłoby skutkować stwierdzeniem nieważności niniejszej Umowy,
 - b) wniósł – stanowiący Rekompensatę – wkład pieniężny w wysokości 3 000 000 zł na kapitał zakładowy Spółki,
 - c) wyraża zgodę na ubieganie się przez Spółkę o wszelkie inne formy Rekompensaty, w tym – lecz nie wyłącznie – o:
 - 1) finansowanie zwrotne w rozumieniu ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa,
 - 2) finansowe wsparcie w rozumieniu ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych,
 - d) niniejsza Umowa nie stanowi zamówienia w rozumieniu art. 7 pkt 32 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych, z uwagi na brak odpłatności pomiędzy Powierzającym a Spółką i brak nabycia przez Powierzającego od Spółki robót budowlanych, dostaw lub usług, wobec czego w szczególności nie znajdują zastosowania postanowienia art. 214 ust. 1 pkt 11 powołanej tu ustawy.

ROZDZIAŁ III. MONITORING I UNIKANIE NADWYŻEK REKOMPENSATY

§ 6. MONITORING OKRESOWY

1. Monitoring okresowy prowadzony jest w celu:
 - a) ustalenia Wyniku za okres dany rok kalendarzowy wykonywania Zadania Własnego,
 - b) kontroli, czy po uwzględnieniu rzeczywistego wykonania za dotychczasowy okres wykonywania Zadania Własnego oraz zaktualizowanych prognoz na przyszłe pozostałe lata wykonywania Zadania Własnego nie występuje zagrożenie przekroczenia maksymalnej wartości Rekompensaty (w tym Rozsądnego Zysku) w całym okresie realizacji Zadania Własnego.
2. Monitoringu okresowego dokonuje się na podstawie Rozliczenia Okresowego, przedłożonego Powierzającemu do dnia 31 maja danego roku kalendarzowego.
3. Spółka może zlecić opracowanie Rozliczenia Okresowego zewnętrznemu ekspertowi.
4. Rozliczenie Okresowe dokonywane jest poprzez ujęcie rzeczywistych danych z wykonania dla analizowanego okresu w układzie tabelarycznym wskazanym w Załączniku nr 2 do niniejszej Umowy i wypełnienie danych dla kolejnych lat kalendarzowych w ujęciu prognostycznym, z wykorzystaniem najbardziej wiarygodnych prognoz w zakresie poszczególnych kategorii danych.
5. W ramach weryfikacji Rozliczenia Okresowego Powierzający ma prawo składać zapytania, uwagi i zastrzeżenia, jak również żądać przedłożenia przez Spółkę stosownych wyjaśnień.
6. Procedura weryfikacji Rozliczenia Okresowego prowadzona jest w terminie 30 dni od dnia przedłożenia Rozliczenia Powierzającemu, przy czym termin ten może

zostać wydłużony w szczególnie uzasadnionych przypadkach. Za dokonanie akceptacji przyjmuje się wydanie Spółce Zatwierdzenia Rozliczenia Okresowego. Wzór Zatwierdzenia Rozliczenia Okresowego stanowi Załącznik nr 3 do niniejszej Umowy.

7. W przypadku stwierdzenia – na bazie zatwierdzonego Rozliczenia Okresowego – wystąpienia sytuacji, w której prognoza wysokości Rekompensaty dotycząca całego okresu realizacji Zadania Własnego dokonana na zasadach opisanych w ust. 4 wykaże istotne prawdopodobieństwo wystąpienia Nadwyżki Rekompensaty w całym okresie realizacji Zadania Własnego, Powierzający zobowiązuje Spółkę do zwrotu prognozowanej nadwyżki. Jeżeli prognozowana nadwyżka nie przekracza 10 % średniorocznej wartości Rekompensaty w całym okresie powierzenia Zadania Własnego, możliwe jest pomniejszenie przyszłej Rekompensaty o wartość tej prognozowanej nadwyżki bez obowiązku dokonania zwrotu, chyba że co innego wynika z przepisów prawa powszechnie obowiązującego (w tym przepisów prawa podatkowego). Strony upoważnione są do ustalenia odrębnych zasad dotyczących przypadku określonego w zdaniu poprzedzającym, przy zachowaniu zgodności z wymaganiami Decyzji UOIG.
8. Pierwsze Rozliczenie Okresowe dotyczy okresu od dnia utworzenia Spółki do dnia 31.12.2023 r. (włącznie).
9. Rozliczenia Okresowego nie przeprowadza się w stosunku do ostatniego roku kalendarzowego realizacji Zadania Własnego.

§ 7. PROPORCJONALNOŚĆ REKOMPENSATY

1. Monitoring wysokości Rekompensaty realizowany jest w celu zapewnienia, iż przysporzenia o charakterze Rekompensaty dokonywane na rzecz Spółki mające na celu pokrycie Uzasadnionych Kosztów i zrealizowanie Rozsądnego Zysku, są zgodne z Decyzją UOIG. Na te potrzeby analizowana jest proporcjonalność Rekompensaty.
2. Maksymalną wysokość Rekompensaty w całym okresie realizacji Zadania Własnego stanowią Uzasadnione Koszty poniesione przez Spółkę w związku z realizacją Zadania Własnego, pomniejszone o Przychody oraz powiększone o nadwyżkę finansową skutkującą realizacją Rozsądnego Zysku.
3. Rekompensatę uznaje się za proporcjonalną, jeżeli nie stwierdzono Nadwyżki Rekompensaty.
4. Proporcjonalność Rekompensaty ocenia się na podstawie Rozliczenia Całkowitego, przedłożonego Powierzającemu do dnia 31 maja 2057 r.
5. Spółka może zlecić opracowanie Rozliczenia Całkowitego zewnętrznemu ekspertowi.
6. Minimalne wymogi w zakresie Rozliczenia Całkowitego określa Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.
7. W ramach weryfikacji Rozliczenia Całkowitego Powierzający ma prawo składać zapytania, uwagi i zastrzeżenia, jak również żądać przedłożenia przez Spółkę stosownych wyjaśnień.
8. Procedura weryfikacji Rozliczenia Całkowitego prowadzona jest w terminie 30 dni od dnia przedłożenia Rozliczenia Powierzającemu, przy czym termin ten może zostać wydłużony w szczególnie uzasadnionych przypadkach. Za dokonanie akceptacji przyjmuje się wydanie Spółce Zatwierdzenia Rozliczenia Całkowitego. Wzór Zatwierdzenia Rozliczenia Całkowitego stanowi Załącznik nr 4 do niniejszej Umowy.
9. W przypadku stwierdzenia Nadwyżki Rekompensaty w ramach zaakceptowanego przez Powierzającego Rozliczenia Całkowitego, Spółka zobowiązana jest do

zwrotu wartości Nadwyżki Powierzającemu, na zasadach pisemnie określonych przez Powierzającego.

ROZDZIAŁ IV. POSTANOWIENIA RÓŻNE

§ 8. PRAWO KONTROLI

1. Spółka zobowiązana jest wykonywać Zadanie Własne z dołożeniem najwyższej staranności, mając na względzie zapewnienie zgodności z przepisami obowiązującego w tym zakresie Prawa.
2. Powierzający uprawniony jest do prowadzenia kontroli realizacji Zadania Własnego.
3. W celu realizacji uprawnień, o których mowa w ust. 2, Powierzający pisemnie wystąpi do Spółki o udzielenie informacji, udostępnienie dokumentów lub złożenie wyjaśnień w terminie ustalonym przez Powierzającego, przy czym nie krótszym niż 14 dni kalendarzowych.
4. Spółka zobowiązuje się do przechowywania przez okres 10 lat dokumentów po zakończeniu wykonywania Zadania Własnego, danych, materiałów i informacji dotyczących udzielonej Rekompensaty.
5. Spółka będzie każdorazowo informowała Powierzającego o zamiarze uzyskania środków publicznych, wpływających na poziom Rekompensaty, które to środki mogą być przeznaczone na finansowanie Uzasadnionych Kosztów i realizowanie Rozsądnego Zysku.

§ 9. ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. Oprócz wypadków wymienionych w przepisach Kodeksu cywilnego, Powierzającemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w następujących sytuacjach:
 - a) otwarcia likwidacji Spółki,
 - b) trwałego odstąpienia przez Spółkę od realizacji Umowy.
2. Odstąpienie Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Prawo odstąpienia przysługuje w terminie 3 miesięcy od dnia zaistnienia podstawy odstąpienia.
4. Odstąpienie od Umowy nie wyłącza obowiązków Stron w zakresie rozliczenia pomocy publicznej udzielonej Spółce na potrzeby realizacji Zadania Własnego.

§ 10. ZMIANA UMOWY

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Strony oświadczają, że do zmian niniejszej Umowy nie znajdują zastosowania ograniczenia ustanowione w art. 455 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych.

§ 11. OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

1. Powierzający oświadcza, że jest administratorem danych osobowych osób zatrudnionych u Powierzających (dalej: pracownicy Powierzającego) oraz osób reprezentujących Powierzającego przy zawarciu Umowy i ewentualnych zmian do Umowy. Powierzający niniejszą Umową reguluje udostępnienie Spółce do przetwarzania wyłącznie w związku i w celu wykonywania praw i obowiązków Stron wynikających lub pozostających w związku z realizacją Umowy danych osobowych: imię, nazwisko, stanowisko, telefon służbowy oraz służbowy adres e-mail pracowników Powierzającego wyznaczonych przez Powierzającego do realizacji Przedmiotu Umowy, współpracy ze Spółką w ramach Umowy lub kontaktu w związku z realizacją Umowy. Udostępnienie to jest realizowane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. f) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE)

2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), zwanego dalej: RODO, gdzie prawnie uzasadnionym interesem administratora danych jest należyta realizacja zawieranych umów.

2. Spółka oświadcza, że jest administratorem danych osobowych osób zatrudnionych w Spółce oraz osób reprezentujących Spółkę przy zawarciu Umowy i zmian do Umowy (dalej: pracownicy Spółki). Spółka niniejszą Umową reguluje udostępnienie Powierzającemu do przetwarzania wyłącznie w związku i w celu wykonywania praw i obowiązków Stron wynikających lub pozostających w związku z realizacją Umowy danych osobowych: imię, nazwisko, stanowisko, telefon służbowy oraz służbowy adres e-mail pracowników Spółki wyznaczonych przez Spółkę do realizacji Przedmiotu Umowy, współpracy z Powierzającym w ramach Umowy lub kontaktu w związku z realizacją Umowy. Udostępnienie to jest realizowane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. f) RODO, gdzie prawnie uzasadnionym interesem administratora danych jest należyta realizacja zawieranych umów.
3. Każda ze Stron oświadcza, że jest świadoma konieczności przetwarzania danych osobowych udostępnionych jej przez drugą Stronę w zgodności z RODO oraz krajowymi przepisami z zakresu ochrony danych osobowych i że będzie je stosowała przy realizacji Umowy.
4. Strony zobowiązują się do zawarcia stosownej umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych, jeżeli spełnione zostaną przesłanki do zawarcia takiej umowy.

§ 12. POUFNOŚĆ

1. Informacje pozyskane przez Strony w wyniku realizacji Umowy mają charakter informacji poufnych i nie mogą być udostępniane (Informacje Poufne).
2. Ujawnienie Informacji Poufnych uzyskanych przez jedną Stronę wymaga uzyskania pisemnej zgody drugiej Strony.
3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie obejmują ujawnienia Informacji Poufnych w następujących przypadkach:
 - a) gdy obowiązek taki wynika z przepisów prawa (w tym – przepisów o dostępie do informacji publicznej), wiążącego Stronę wykonanego orzeczenia sądu lub decyzji innego uprawnionego organu,
 - b) w związku ze sporem lub postępowaniem sądowym pomiędzy Stronami, obejmującym Informacje Poufne,
 - c) informacji, które stały się publicznie dostępne bez wpływu Strony na ich upublicznienie,
 - d) gdy Informacje Poufne były uprzednio znane Stronie jako informacja publicznie znana,
 - e) gdy Informacje Poufne zostały niezależnie uzyskane lub stworzone przez Stronę bez naruszenia jego obowiązków wynikających z niniejszej Umowy.

§ 13. CESJA

Spółka nie może dokonać cesji wierzytelności przysługującej jej z tytułu realizacji Umowy bez jednoznacznej zgody Powierzającego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 14. ROZSTRZYGANIE SPORÓW I KLAUZULA SALWATORYJNA

1. Strony oświadczają, że ich intencją jest kontynuowanie niniejszej Umowy do okresu, na który została zawarta, w związku z czym zobowiązują się do rozstrzygnięcia sporów przede wszystkim polubownie w drodze negocjacji.
2. Wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy lub pozostające w związku z niniejszą Umową będzie rozstrzygał sąd powszechny właściwy dla siedziby Powierzającego.

3. W przypadku uznania jakiegokolwiek sformułowania lub postanowienia Umowy za niezgodne z Prawem i uznania tego sformułowania lub postanowienia za nieważne, Strony, w myśl dyspozycji art. 58 § 3 Kodeksu cywilnego, zobowiązują się uzgodnić nowe sformułowanie lub postanowienie, którego znaczenie będzie najbardziej zbliżone do pierwotnej intencji Stron.

§ 15. KOMUNIKACJA STRON

1. Strony wyznaczają następujące osoby upoważnione do kontaktu w sprawie Umowy:
 - a) ze strony Powierzającego:
Anna Sokół – Skarbnik Gminy Łapy,
tel: 85 1752251 w. 201,
e-mail: skarbnik@um.lapy.pl;
 - b) ze strony Spółki:
Izabela Sokołowska – Dyrektor Biura
tel: 781 610 008
e-mail.: e-mail.: biuro@simpodlaskie.pl.
2. Zmiana przedstawicieli określonych w ust. 1 nie stanowi zmiany niniejszej Umowy. Każda ze Stron informuje drugą Stronę pisemnie o zmianie osoby przedstawiciela w terminie 7 dni kalendarzowych od dnia, w którym zmiana taka stała się uzasadniona.
3. W przypadku składania oświadczeń woli służących wywołaniu skutku prawnego (w tym m.in. oświadczenie o rozwiązaniu niniejszej Umowy lub odstąpieniu od niniejszej Umowy lub wezwanie do uiszczenia kary umownej), Strony zobowiązane są do przesłania pisemnej korespondencji odpowiednio na adres:
 - a) Powierzającego:

Gmina Łapy
ul. Sikorskiego 24
18-100 Łapy
 - b) Spółki:

Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN-Podlaskie Sp. z o.o.
ul. Główna 8
18-100 Łapy.
4. Zmiana adresów, o których mowa w ust. 3, nie wymaga zmiany niniejszej Umowy.

ROZDZIAŁ V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16. EGZEMPLARZE

Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

§ 17. ZAŁĄCZNIKI

Integralną częścią niniejszej Umowy są następujące Załączniki:

- a) Załącznik nr 1 – Zasady realizacji Przedsięwzięcia Inwestycyjno-Budowlanego,

- b) Załącznik nr 2 – Minimalne wymogi w zakresie Rozliczenia Okresowego i Rozliczenia Całkowitego,
- c) Załącznik nr 3 – Wzór Zatwierdzenia Rozliczenia Okresowego,
- d) Załącznik nr 4 – Wzór Zatwierdzenia Rozliczenia Całkowitego.

W imieniu Powierzającego	
Krzysztof Gołaszewski Burmistrz Gminy Łapy	Anna Sokół Skarbnik Gminy Łapy
_____ <i>Podpis:</i>	_____ <i>Podpis:</i>
W imieniu Spółki	
Robert Wojciech Chebdzyński	
_____ <i>Podpis:</i>	

Załącznik nr 1

Zasady realizacji Przedsięwzięcia Inwestycyjno-Budowlanego

A. PRZYGOTOWANIE TECHNICZNE I FINANSOWE PRZEDSIĘWZIĘCIA INWESTYCYJNO-BUDOWLANEGO

1. Spółka zapewnia niezbędne czynności w celu przygotowania realizacji Przedsięwzięcia Inwestycyjno-Budowlanego.

2. Spółka realizuje prace przygotowawcze przy pomocy własnych zasobów kadrowych, jak również przy wsparciu wykonawców zewnętrznych.
3. W zakres prac przygotowawczych wchodzi m.in.:
 - a) opracowywanie koncepcji realizacji Przedsięwzięcia Inwestycyjno-Budowlanego,
 - b) pozyskiwanie stosownej dokumentacji projektowej oraz formalnoprawnej na potrzeby realizacji Przedsięwzięcia Inwestycyjno-Budowlanego,
 - c) opracowywanie dokumentacji dla potrzeb pozyskania finansowania pomocowego lub komercyjnego w zakresie Przedsięwzięcia Inwestycyjno-Budowlanego (w tym np. wniosków kredytowych, studium wykonalności lub biznesplanu Przedsięwzięcia Inwestycyjno-Budowlanego).
4. Spółka zapewnia aktywne poszukiwanie źródeł finansowania pomocowego w zakresie Przedsięwzięcia Inwestycyjno-Budowlanego.

B. REALIZACJA PRZEDSIĘWZIĘCIA INWESTYCYJNO-BUDOWLANEGO

5. Spółka, jako inwestor we własnym imieniu i na własną rzecz w ramach Przedsięwzięcia Inwestycyjno-Budowlanego, zapewnia w szczególności:
 - a) funkcjonowanie w ramach Spółki zespołu inwestycyjnego, dedykowanego monitorowaniu procesu inwestycyjnego,
 - b) wybór wykonawców robót budowlanych, dostaw i usług związanych z procesem inwestycyjnym,
 - c) nadzór nad wykonawcami,
 - d) rozliczenie finansowe Przedsięwzięcia Inwestycyjno-Budowlanego,
 - e) współpracę z organami administracji i instytucjami kontrolnymi w odniesieniu do procesu inwestycyjnego.
6. Powierzający zapewnia Spółce dostęp do danych/dokumentów w dyspozycji Powierzającego, o ile jest to uzasadnione procesem inwestycyjnym realizowanym przez Spółkę.
7. Na zakończenie każdego kwartału roku kalendarzowego, Spółka składa Powierzającemu sprawozdanie z realizacji Przedsięwzięcia Inwestycyjno-Budowlanego, w formie adekwatnej do danej fazy Przedsięwzięcia Inwestycyjno-Budowlanego.

C. ETAP EKSPLOATACJI

8. Na etapie eksploatacji infrastruktury powstałej w wyniku realizacji Przedsięwzięcia Inwestycyjno-Budowlanego, Spółka zobowiązana jest do stosowania polityki czynszowej wynikającej z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, jak również wymagań określonych w warunkach przyznania danego finansowania zewnętrznego.
9. Powierzający uprawniony jest do zawarcia ze Spółką umów najmu dotyczących infrastruktury powstałej w wyniku realizacji Przedsięwzięcia Inwestycyjno-Budowlanego, o ile jest to uzasadnione polityką mieszkaniową Powierzającego.

D. DODATKOWE OBOWIĄZKI

10. Spółka zobowiązana jest zapewnić, że Zadanie Własne realizowane będzie przy uwzględnieniu co najmniej minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, określonych w art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Minimalne wymogi w zakresie Rozliczenia Okresowego i Rozliczenia Całkowitego

1. Rozliczenie Okresowe służy przeprowadzeniu Monitoringu okresowego.
2. Rozliczenie Całkowite służy zbadaniu proporcjonalności Rekompensaty za całkowity okres realizacji Zadania Własnego.
3. Minimalny zakres danych zawieranych przez Spółkę w ramach Rozliczenia Okresowego i Rozliczenia Całkowitego zawiera:
 - a) model finansowy zawarty w pliku .xlsx, stanowiący integralną część niniejszego załącznika,
 - b) opis modelu finansowego, tj. dokument „Struktura modelu finansowego”, stanowiący integralną część niniejszego załącznika.
4. Tabele zawarte w modelu finansowym, o którym mowa w pkt 3 wykorzystywane są przy Rozliczeniu Okresowym do weryfikowania poziomu Rekompensaty, w tym Rozsądnego Zysku (rozpatrywanego w całkowitym okresie powierzenia). W ramach takiej weryfikacji kolumny za okres przeszły wypełniane są rzeczywistymi danymi z wykonania, a kolumny dotyczące kolejnych lat kalendarzowych wypełniane są z wykorzystaniem najbardziej wiarygodnych prognoz dla potrzeb weryfikacji, czy biorąc pod uwagę wykonanie za poprzedni okres oraz prognozę za przyszły okres nie nastąpi przekroczenie dopuszczalnej wysokości Rekompensaty, w tym Rozsądnego Zysku.
5. Przyjęte w modelu finansowym, o którym mowa w pkt 3, wartości wskaźników makroekonomicznych podlegają każdorazowej aktualizacji.
6. Wszelkie wielkości ujmowane w ramach powyższych kategorii powinny dotyczyć bezpośrednio realizacji Zadania Własnego Powierzającego. Powinny one pochodzić z przejrzystego systemu księgowego Spółki, spełniającego następujące warunki:
 - a) działalności polegającej na realizacji Zadania Własnego do niniejszej Umowy powinny być przypisane dedykowane konta, a odpowiadające tej działalności aktywa oraz koszty stałe przydzielane powinny być zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i przepisami podatkowymi,
 - b) wszelkie koszty zmienne, odpowiednia suma na poczet kosztów stałych i rozsądny zysk związany z jakąkolwiek inną dziedziną działalności Spółki nie mogą być w żadnym przypadku rozliczane w ramach realizacji Zadania Własnego.
7. Koszty netto oblicza się jako różnicę pomiędzy Uzasadnionymi Kosztami i Przychodami.

Wzór Zatwierdzenia Rozliczenia Okresowego

ZATWIERDZENIE ROZLICZENIA OKRESOWEGO NR .../...	
Data	(dzień)/(miesiąc)/(rok)
Powierzający	Gmina Łapy
Spółka	Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN-Podlaskie Sp. z o.o.
Przedmiot Zatwierdzenia	W oparciu o § 6 ust. 6 Umowy, zatwierdzam Rozliczenie Okresowe za następujący okres realizacji Zadania Własnego: (___)
Podpis przedstawiciela (przedstawicieli) Powierzającego	

Wzór Zatwierdzenia Rozliczenia Całkowitego

ZATWIERDZENIE ROZLICZENIA CAŁKOWITEGO	
Data	(dzień)/(miesiąc)/(rok)
Powierzający	Gmina Łapy
Spółka	Spółeczna Inicjatywa Mieszkańcowa KZN-Podlaskie Sp. z o.o.
Przedmiot Zatwierdzenia	W oparciu o § 7 ust. 8 Umowy, zatwierdzam Rozliczenie Całkowite
Wynik Rozliczenia Całkowitego	<p>W ramach Rozliczenia Całkowitego stwierdzono:</p> <p><input type="checkbox"/> Nadwyżkę Rekompensaty na kwotę*: _____</p> <p><input type="checkbox"/> brak Nadwyżki Rekompensaty*</p>
Podpis przedstawiciela (przedstawicieli) Powierzającego	

* oznaczyć prawidłowe