

**WZÓR UMOWY OKREŚLAJĄCY WARUNKI NA JAKICH UMOWA W SPRAWIE ZAMÓWIENIA
PUBLICZNEGO ZOSTANIE ZAWARTA**

UWAGA! - Nie dopuszcza się możliwości dokonywania jakichkolwiek zmian przez Wykonawcę w treści umowy.

WZÓR UMOWY CZĘŚĆ

(wpisać nr części, której dotyczy umowa)

UMOWA NR.....

w rezultacie dokonania przez Zamawiającego wyboru oferty w przetargu nieograniczonym została zawarta umowa w dniu pomiędzy Gminą Lublin, w imieniu której działa Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie, ul. Grodzka 12 zwany dalej "Zamawiającym" reprezentowany przez:

.....
z jednej strony, a:

.....
(nazwa podmiotu będącego Wykonawcą)

mającym swą siedzibę:

.....
(adres Wykonawcy)

zwanym dalej w tekście "Wykonawcą", reprezentowanym przez:

.....
(imiona i nazwiska umocowanych przedstawicieli)

o następującej treści:

§1**1. Zamawiający powierza Wykonawcy:**

- całokształt prac związanych ze świadczeniem usługi administrowania lokalami mieszkalnymi, użytkowymi i garażami znajdującymi się w budynkach wspólnot mieszkaniowych w zakresie przewidzianym umową i [zał. nr 2](#) do umowy;
- utrzymywanie w czystości terenów utwardzonych oraz konserwacja i renowacja terenów zielonych, w zakresie przewidzianym umową i [zał. nr 3](#) do umowy,
- usuwanie awarii.

2. Umowa obejmuje swoim zakresem lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i tereny wymienione w dołączonym do niej wykazie stanowiącym jej integralną część ([zał. nr 1](#) do umowy).

3. Wykaz może zostać zmieniony z dwutygodniowym wyprzedzeniem. Zmiany w wykazach nie stanowią zmiany niniejszej umowy i nie wymagają jej wypowiedzenia. Wykonawca nie może odmówić przyjęcia kolejnych lokali, garaży i terenów do świadczenia usługi administrowania wg zasad niniejszej umowy, położonych w tym rejonie w oparciu o zamówienia uzupełniające.

4. Aktualizacji powierzchni lokali, garaży i terenów dokonuje Wykonawca wg stanu na pierwszy dzień każdego miesiąca w oparciu o dokonane zmiany zgłoszone w związku z przejęciem praw własności, obmiarami lokalu lub terenu itp. Zmiany powierzchni lokali i terenów nie stanowią zmiany niniejszej umowy i nie wymagają jej wypowiedzenia.

5. Wykonawca zobowiązuje się do bieżącego prowadzenia akt lokali mieszkalnych.

6. Podstawowe czynności będące przedmiotem umowy, do wykonania których zobowiązany jest Wykonawca, wymienione są w [zał. nr 2 i 3](#) do umowy.
7. Zamawiający upoważnia Wykonawcę w zakresie własnych uprawnień wynajmującego, do wstępu do lokali, dokonywania ich przeglądu itp.
8. Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia posiadania przez okres obowiązywania umowy środków technicznych, narzędzi i wyposażenia oraz materiałów eksploatacyjnych niezbędnych do prawidłowego wykonywania obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

§ 2

Strony ustalają, że w zakresie objętym umową mają zastosowanie obowiązujące przepisy ustaw dotyczących przedmiotu zamówienia i prawa lokalnego.

§ 3

1. Na podstawie art. 31 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych. Zamawiający powierza Wykonawcy przetwarzanie danych osobowych zawartych w zbiorze danych o nazwie „Rejestr najemców zarządzanych lokali” dotyczących budynku objętego podpisaną umową.
2. Zakres przetwarzania danych obejmuje:
 - nazwiska i imiona najemców i pozostałych mieszkańców lokali,
 - adresy zamieszkania i pobytu najemców i pozostałych mieszkańców lokali.
3. Przetwarzanie może następować jedynie w celu ustalenia wysokości czynszu najmu, wysokości opłat za dostarczone świadczenia, a także wydawania dokumentów i zaświadczeń koniecznych do postępowań sądowych i administracyjnych.
4. Wykonawca zobowiązuje się do niewykorzystywania zbioru w innych celach niż określone w pkt 2 i 3.

§ 4

Wykonawca zobowiązuje się do załatwiania samodzielnie w pełnym zakresie spraw związanych z obsługą najemców (podstawowe czynności obejmuje [zał. nr 2](#)), a w szczególności do:

1. Załatwiania interwencji i wniosków najemców oraz udzielania im niezbędnych wyjaśnień;
2. Zabezpieczenia przyjęć interesantów nie mniej niż 5 razy w tygodniu, w tym co najmniej raz w godzinach popołudniowych;
3. Kwalifikacji lokali mieszkalnych do remontu wg kolejności potrzeb, oraz sporządzania niezbędnych dokumentów związanych z realizacją robót remontowych przez najemców ([zał. nr 5 i 6](#)) dla dokonania zwrotu poniesionych kosztów w czynszu;
4. Niedokonywania w administrowanych zasobach zmian, uzupełnień i przeróbek bez zgody Zamawiającego.
5. Przyjmowania zgłoszeń najemców o zamiarze wykonania zmian i przeróbek w lokalach na ich koszt, opiniowania możliwości wykonania takich zmian i informowania o tym Zamawiającego, w celu uzyskania jego akceptacji;
6. Nie wyrażania najemcom lokali zgody na podnajem bez wcześniejszych uzgodnień z Zamawiającym i na używanie pomieszczeń niezgodnie z ich przeznaczeniem.
7. Uczestniczenia przy usuwaniu sprawców samowolnego zajęcia lokali oraz egzekucji wyroków sądowych nakazujących eksmisję.
8. Niezwłocznego powiadamiania Zamawiającego i Wydziału Spraw Mieszkaniowych Urzędu Miasta Lublin o lokalach mieszkalnych zwolnionych przez najemców. W takim przypadku Wykonawca egzekwuje od dotychczasowego najemcy prawidłowe przygotowanie lokalu do odbioru, spisuje protokół zdawczo – odbiorczy z dotychczasowym najemcą, powiadamiając o terminie jego spisania Zamawiającego.
9. Wykonania na każde żądanie Zamawiającego kontroli stanu technicznego lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży usytuowanych w budynku i dostarczenia kopii sporządzonych protokółów zgodnie z [zał. nr 7](#) do umowy (protokół kontroli lokalu), stanowiącym jej integralną część. W przypadku stwierdzenia w czasie kontroli faktu nie wywiązywania się przez najemcę z obowiązków określonych w pkt II [zał. nr 7](#), Wykonawca zobowiązany jest do wydania odpowiednich zaleceń, ustalenia terminu ich wykonania oraz

sprawdzenia realizacji zaleceń przez najemcę. Protokół z okresowej kontroli lokalu (zał. nr 7), w którym nałożono obowiązki na najemcę lokalu, strony umowy uznają za zakończony, gdy Wykonawca potwierdzi w protokole wykonanie zaleceń, a w przypadku nie wywiązania się przez najemcę z nałożonego na niego obowiązku poinformuje Zamawiającego o tym fakcie odrębnym pismem.

10. Reagowania na niewłaściwe użytkowanie lokali (np. dewastacja lokali, użytkowanie lokali niezgodnie z przeznaczeniem, dokonywanie samowoli budowlanej, przebywanie osób nie zameldowanych, podnajmowanie lokalu bez zgody Zamawiającego) poprzez występowanie do najemców lokali, zgłaszanie takich spraw do służb porządkowych oraz informowanie Zamawiającego na piśmie o podjętych działaniach.
11. Bieżącego analizowania w sposób określony w zał. nr 2 do umowy prowadzonej i przechowywanej dla lokalu „Ewidencji wodomierzy” (zał. nr 4 do umowy).
12. Przedkładania Zamawiającemu materiałów i informacji niezbędnych do sporządzania sprawozdań i opracowań dotyczących przedmiotu umowy według wymogów i w terminach ustalonych przez Zamawiającego.
13. Współpracy z Zarządami i Zarządcami nieruchomości, w szczególności w zakresie:
 - terminowej wymiany informacji mających wpływ na koszty dostawy mediów, podatek od nieruchomości, wynagrodzenie za administrowanie (np. zmiany powierzchni, wyłączenie z użytkowania lokali, zmiana ilości osób zamieszkujących w lokalu),
 - przy usuwaniu awarii w administrowanych lokalach,
 - przy kontroli i ustalaniu przyczyn nadmiernego zużycia mediów.
14. Niezwłocznego informowania najemców lokali o zmianie Zarządcy nieruchomości.

§ 5

Zamawiający dopuszcza podzlecanie następujących prac związanych:

1. z utrzymaniem terenów przyległych do budynków, których podstawowy zakres ujęto w zał. nr 3 do umowy
2. z usuwaniem awarii o każdej porze dnia i nocy oraz ich skutków w lokalach, garażach i na terenach gminy o ile należy to do obowiązków wynajmującego, (Zamawiającego) oraz powiadamianie Zamawiającego niezwłocznie o jej zaistnieniu, sposobie likwidacji skutków i kosztach. Wykonawca przystąpi do usunięcia awarii w czasie godz. od momentu jej zaistnienia lub zgłoszenia przez Zamawiającego takiej potrzeby.

§ 6

Wykonawca odpowiada za działania i zaniechania podwykonawcy jak za własne.

§ 7

1. Wynagrodzenie orientacyjne wraz z podatkiem VAT wyniesie zł
(słownie:.....)
(wypełnia Wykonawca tak jak w ofercie)
2. Wynagrodzenie to może ulec zmianie ze względu na zmianę powierzchni objętej umową wynikającą z przejęcia lub przekazania praw własności, obmiarów lokalu, garażu lub terenu. Wynagrodzenie należne Wykonawcy może również ulec zmianie w przypadku zmiany stawki podatku VAT.
3. Za wykonanie czynności objętych umową, zgodnie z § 4 i § 5 pkt 1 oraz zał. nr 2 i 3 do umowy Wykonawca w okresie obowiązywania umowy otrzymywać będzie wynagrodzenie miesięczne:
 - **wynagrodzenie za m² powierzchni lokali mieszkalnych**

cena netto zł + podatek VAT zł = cena brutto zł
(wypełnia Wykonawca) (wypełnia Wykonawca) (wypełnia Wykonawca)

• **wynagrodzenie za m² powierzchni lokali użytkowych**

cena netto zł + podatek VAT zł = cena brutto zł
 (wypełnia Wykonawca) (wypełnia Wykonawca) (wypełnia Wykonawca)

• **wynagrodzenie za m² powierzchni garaży**

cena netto zł + podatek VAT zł = cena brutto zł
 (wypełnia Wykonawca) (wypełnia Wykonawca) (wypełnia Wykonawca)

• **wynagrodzenie za m² powierzchni terenów przyległych**

cena netto zł + podatek VAT zł = cena brutto zł
 (wypełnia Wykonawca) (wypełnia Wykonawca) (wypełnia Wykonawca)

4. Wynagrodzenie za usuwanie awarii i jej skutków (§ 5 pkt 2) wyliczane będzie w oparciu o kosztorys powykonawczy sporządzony w oparciu o publikacje zawierające nakłady rzeczowe (zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 13 lipca 2001r. Dz.U. Nr 80 poz. 867 w sprawie metod kosztorysowania obiektów i robót budowlanych) przy zachowaniu podstaw do jego ustalenia i przy zastosowaniu 90% średnich stawek, dla danego rodzaju robót:

- robocizny kosztorysowej (R);
- wskaźnika kosztów pośrednich (Kp) liczonej od łącznej wartości robocizny kosztorysowej i wartości pracy sprzętu (S);
- wskaźnika kosztów zakupów (Kz) od wartości materiałów;
- wskaźnika narzutów zysku (Z), liczonych od R, S, Kp

oraz średnich cen materiałów i sprzętu z wydawnictwa „SEKOCENBUD” dla regionu lubelskiego z kwartału poprzedzającego wykonanie prac zgodnie z obowiązującymi normami na ten rodzaj robót ujętymi w KNR, a w przypadku ich braku przyjmując kolejno: ceny według faktur, ceny podobnych materiałów, o zbliżonych parametrach technicznych oraz ilości rzeczywiście wykonanych robót lub w oparciu o kalkulację własną, uprzednio zatwierdzoną przez Zamawiającego.

W przypadku konieczności użycia specjalistycznego sprzętu zapłata nastąpi na podstawie wystawionej refaktury po uprzednim uzyskaniu akceptacji kosztu usługi przez Zamawiającego.

5. Podatek VAT przy usuwaniu awarii zostanie naliczony w wielkości ustawowej.

§ 8

1. Podstawą wypłaty wynagrodzenia określonego w § 7 pkt 3 za miesiące objęte umową będzie faktura VAT wystawiana przez Wykonawcę po zakończeniu miesiąca, w którym świadczona jest usługa i płatna w terminie 21 dni od daty jej doręczenia. Faktura winna uwzględniać podział na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże oraz tereny przyległe.
2. Podstawą do wynagrodzenia określonego w § 7 pkt 5 będzie faktura VAT wystawiana przez Wykonawcę po wykonaniu robót, płatna w terminie 21 dni od daty jej doręczenia.
3. Załącznikiem do faktury za roboty określone w § 7 pkt 5 będzie protokół odbioru robót potwierdzony przez Wykonawcę i Zamawiającego.
4. W przypadku zwłoki w zapłacie faktur, o których mowa w pkt 1 i 2 Wykonawca uprawniony jest do naliczania ustawowych odsetek.
5. Wynagrodzenie za niepełne miesiące świadczenia usługi administrowania (lokale, garaże i tereny) należy naliczać proporcjonalnie do ilości dni w miesiącu.

§ 9

1. Koszt uprzątnięcia oraz wywozu wyłamanych samoistnie (np. na skutek burzy, wiatru itp.) konarów i gałęzi po wycince oraz skoszonej trawy, pędów żywopłotów po przycince, chwastów usuwanych z rabat i trawników obciąża Wykonawcę.

2. Koszt zakupu i dowozu piasku do piaskownic obciąża Wykonawcę.
3. Wykonawca nie będzie ponosił żadnych dodatkowych kosztów związanych z wywozem liści zgromadzonych w kontenerach, których koszt wywozu pokrywany będzie przez Zamawiającego na podstawie odrębnych umów z przedsiębiorstwem zajmującym się tego rodzaju usługą na danym terenie.
4. Ustawienie na wniosek Wykonawcy dodatkowych kontenerów na terenie objętym umową będzie się odbywało po uzyskaniu pisemnej zgody Zamawiającego.

§ 10

1. Zamawiającemu przysługuje prawo stałej kontroli prawidłowości realizacji zadań wynikających z umowy, a także stosowanie kar z tytułu niewłaściwego jej wykonania.
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za skutki niewykonania i nienależytego wykonania czynności będących przedmiotem umowy oraz za straty powstałe z tego tytułu.
3. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania czynności wymienionych w umowie oraz w **zał. nr 2** do umowy stwierdzonego protokołem, Zamawiający może potrącić karę umowną w wysokości 50% należnego wynagrodzenia miesięcznego za administrowanie lokali, których zaniedbanie dotyczy.
4. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania czynności wymienionych w umowie oraz w **zał. nr 3** do umowy stwierdzonych protokołem sporządzonym przez Zamawiającego, Straż Miejską lub inne organy porządkowe Zamawiający może potrącić karę umowną w wysokości do 50% należnego wynagrodzenia miesięcznego za utrzymanie terenu, którego zaniedbanie dotyczy.
5. Gdyby kara umowna ustalona w ust. 3 lub 4 nie pokrywała zaniedbań powstałych z winy Wykonawcy Zamawiający może żądać odszkodowania uzupełniającego do wysokości faktycznie poniesionej szkody.
6. Z tytułu stwierdzenia wad w wykonywanych przez Wykonawcę pracach ujętych w § 5 pkt 2 umowy, Zleceniobiorca ma prawo potrącić 25% wynagrodzenia za wykonanie prac, a także 0,5% wynagrodzenia za każdy dzień zwłoki w usunięciu wady (o ile określone zostały terminy jej usunięcia).
7. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania czynności objętych umową Zamawiający może zlecić zastępcze wykonanie prac innemu Wykonawcy, obciążając dotychczasowego Wykonawcę poniesionymi kosztami.

§ 11^{*)}

1. Wykonawca wygrywający przetarg zobowiązany jest do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wysokości **3%** ceny ofertowej.
2. Zabezpieczenie zostało wniesione w pieniądzu.
- 3.^{*)} Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostało wniesione w pełnej wysokości przed podpisaniem umowy na konto Zamawiającemu w Banku PEKAO S.A. V Oddział w Lublinie, ul. Królewska 1 nr 60 1240 1503 1111 0010 0132 4894 .
- 3.^{*)} Wadium wniesione przez Wykonawcę zostaje zaliczone na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Pozostała część zabezpieczenia została wniesiona przed podpisaniem umowy na konto Zamawiającego w Banku PEKAO S.A. V Oddział w Lublinie, ul. Królewska 1, nr 60 1240 1503 1111 0010 0132 4894.
4. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy Zamawiający zwróci wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszonymi o koszty prowadzenia rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek Wykonawcy.
5. Zabezpieczenie zostanie zwrócone przez Zamawiającego w terminie 30 dni od dnia uznania należytego wykonania usługi.

§ 11^{*)}

1. Wykonawca wygrywający przetarg zobowiązany jest do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wysokości **3%** ceny ofertowej.
2. Zabezpieczenie zostało wniesione w formie

- poręczeniach bankowych lub poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, z tym że zobowiązanie kasy jest zawsze zobowiązaniem pieniężnym;
 - gwarancjach bankowych;
 - gwarancjach ubezpieczeniowych;
 - poręczeniach udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6b ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości.
3. Zabezpieczenie zostało złożone do depozytu w kasie Zamawiającego.
 4. Zabezpieczenie zawiera stosowne dokumenty zawierające: bezwarunkowe przyrzeczenie zapłaty określonej kwoty z tytułu roszczeń, płatności kar, odszkodowań, oznaczenie stron, wskazanie płatności na pierwsze wezwanie bez dodatkowych obostrzeń.
 - 5.^{*)} Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostało wniesione w pełnej wysokości przed podpisaniem umowy.
 - 5.^{*)} Wadium wniesione przez Wykonawcę zostaje zaliczone na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Pozostała część zabezpieczenia została wniesiona przed podpisaniem umowy.
 6. Zabezpieczenie zostanie zwrócone przez Zamawiającego w terminie 30 dni od dnia uznania należytego wykonania usługi.

^{*)} **należy wybrać właściwy paragraf i właściwy punkt, uzupełnić brakujące dane, a pozostałe paragrafy i punkty o tym samym numerze przekreślić**

§ 12

1. Umowę zawarto na okres 12 miesięcy tj. od 01.01.2016r. do 31.12.2016r.
2. Czas trwania umowy może zostać skrócony jeżeli umowa zostanie zawarta po dniu 01.01.2016r.
3. Odstąpienie od umowy może nastąpić w trybie art. 145 ustawy Pzp.
4. W przypadku poważnego naruszenia przez Wykonawcę postanowień umowy, jak też spowodowania zagrożenia dla życia i mienia mieszkańców z winy Wykonawcy, umowa może być rozwiązana przez Zamawiającego w trybie natychmiastowym (bez zachowania okresu wypowiedzenia).
5. Wykonawcy nie przysługuje odszkodowanie z tytułu wyrównania strat spowodowanych utraceniem korzyści, które wiążą się z rozwiązaniem umowy dokonany zgodnie z pkt. 2, 3.

§ 13

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. o Prawo Zamówień Publicznych (Dz.U. z 2010r. Nr 113 poz. 759 z późn. zm.) i Kodeksu Cywilnego.

§ 14

Wszelkie spory wynikłe pomiędzy stronami w trakcie realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez właściwy Sąd w Lublinie.

§ 15

Wykonawca oświadcza, że przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy będzie posiadał ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej obejmujące wynagrodzenie za szkody powstałe w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej.

§ 16

1. Umowę sporządzono w 4 egzemplarzach, w tym jeden dla Wykonawcy i trzy dla Zamawiającego.

2. Integralną część umowy stanowi siedem załączników:

- zał. nr 1 - wykaz lokali i terenów objętych umową,
- zał. nr 2 - wykaz podstawowych czynności administracyjnych,
- zał. nr 3 - wykaz podstawowych czynności dotyczących utrzymania terenów,
- zał. nr 4 - wzór druku ewidencji wodomierzy,
- zał. nr 5 - wzór druku dokumentacji projektowej (roboty rozliczane w czynszu),
- zał. nr 6 - wzór druku protokołu odbioru robót,
- zał. nr 7 - protokół przeglądu lokalu mieszkalnego/użytkowego,
- zał. nr 8 - wzór protokołu z kontroli regularnej placu zabaw,
- zał. nr 9 - wzór protokołu z kontroli funkcjonalnej placu zabaw,
- zał. nr 10 - wzór protokołu z kontroli podstawowej placu zabaw.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

Uwaga: wypełniony wzór umowy wraz z załącznikami składany jest odrębnie na każdą część zamówienia