

**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 Gmina Lublin pl. Władysława Łokietka 1, 20 – 109 Lublin NIP: 946-25-75-811, REGON: 431019514, w imieniu której działa Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie ul. Grodzka 12 zwany dalej „Zamawiającym” reprezentowany przez:

mgr inż. Marka Pastusiaka – Z-cy Dyrektora ds. Eksploatacji

z jednej strony, a:

zwanym dalej w tekście „Wykonawcą”, reprezentowanym przez:

mającym swą siedzibę:

o następującej treści:

§ 1

1. Zamawiający działając zgodnie z § 2 ust. 7 Uchwały Nr 407/XXXIX/96 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 14 listopada 1996r. w sprawie utworzenia zakładu budżetowego Miasta Lublina pod nazwą Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie zleca prowadzenie usługi administrowania nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, użytkowymi i garażami wraz z utrzymaniem terenów przyległych, pozostającymi w zarządzie Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie, usytuowanymi **w części nr** zgodnie z wykazem stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.
2. Wykonawca zobowiązuje się do takiego wykonywania obowiązków wynikających z umowy oraz stosowania przepisów techniczno-budowlanych, obowiązujących Polskich Norm i zasad wiedzy technicznej, aby powierzone mu do utrzymania budynki wraz ze znajdującymi się w nich lokalami i terenem przyległym używać i utrzymywać w stanie nie pogorszone, zapewniając bezpieczeństwo ludzi i mienia, poprzez spełnienie podstawowych wymagań dotyczących:
 - ♦ bezpieczeństwa konstrukcji,
 - ♦ bezpieczeństwa pożarowego,
 - ♦ bezpieczeństwa użytkowania,
 - ♦ odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska.
3. Wykonawca zobowiązuje się do stałego zapewnienia osobistego lub telefonicznego kontaktu w czasie nie przekraczającym 60 minut z osobą uprawnioną do wykonywania zamówienia, tj.

..... (imię i nazwisko) pod nr tel.,

adres e-mail:

4. Wykonawca zobowiązuje się do całodobowej koordynacji wszystkich działań podejmowanych w budynkach i na przyległym terenie przez służby własne i osoby trzecie działające na zlecenie Zamawiającego.
5. Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania siłami własnymi obowiązków wynikających z umowy w zakresie obsługi administracyjnej.
6. Zamawiający dopuszcza podzlecanie prac związanych z:
 - a) okresową kontrolą budynków i ich instalacji wynikającą z art. 62 ust. 1 pkt.1 (z wyłączeniem pkt 1c) i pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane,
 - b) bieżącą konserwacją, remontami i usuwaniem awarii,
 - c) utrzymaniem w czystości powierzchni wewnątrz budynku i powierzchni terenów utwardzonych oraz konserwacją terenów zielonych,
 - d) obsługą finansowo-księgową.
7. Wykonawca odpowiada za działania i zaniechania podwykonawcy jak za własne.
8. Wykonawca zobowiązuje się do posiadania lokalu w części objętej przedmiotem zamówienia, co najmniej na okres obowiązywania umowy o realizację przedmiotu zamówienia. Lokal nie może być mniejszy niż 80 m², ma składać się z pomieszczeń wyposażonych w sposób gwarantujący bezpieczne przechowywanie akt. Lokal powinien posiadać wydzielony pokój przyjęć interesantów wraz z miejscami przeznaczonymi na poczekalnię. W przypadku zmiany lokalu Wykonawca każdorazowo powiadomi o tym Zamawiającego oraz użytkowników nieruchomości.
9. Wykonawca zobowiązuje się do posiadania przez okres obowiązywania umowy środków technicznych, narzędzi i wyposażenia oraz materiałów eksploatacyjnych niezbędnych do wykonania obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
10. Wykaz, o którym mowa w ust. 1 może zostać zmieniony z powodu zmian powierzchni objętej umową wynikających między innymi z przejęcia lub przekazania praw własności, zarządu, obmiarów lokali i garaży. Wykonawca nie może odmówić przyjęcia kolejnych lokali, garaży i terenów do świadczenia usługi administrowania wg zasad niniejszej umowy, położonych w tym rejonie.
11. Zamawiający zamieszcza w treści umowy (w nawiasach, czcionką pogrubioną) na zakończenie wymagających tego punktów umowy i załączników symbole swoich działów organizacyjnych, do których należy bezpośrednio kierować korespondencję i z którymi należy prowadzić merytorycznie sprawy.

Następujące skróty oznaczają:

 - ◆ **ELM** - Dział Lokali Mieszkalnych
 - ◆ **ELU** - Dział Lokali Użytkowych
 - ◆ **ELC** - Dział Rozrachunków Czynszowych
 - ◆ **EE** - Dział Eksploatacji
 - ◆ **EW** - Dział Windykacji
 - ◆ **FE** - Dział Ekonomiczny
 - ◆ **TI** - Dział Inwestycji i Remontów
 - ◆ **TN** - Dział Nadzoru Inwestorskiego
12. Wykonawca zobowiązuje się w sytuacjach zagrażających bezpieczeństwu osób i mienia do przystąpienia do działań mających na celu usunięcie zagrożenia w czasie od momentu powzięcia informacji o zagrożeniu.
13. Zamawiający wymaga, aby sporządzane przez Wykonawcę dokumenty były prawidłowo przygotowane od strony formalno-prawnej i wykonane w sposób estetyczny i staranny.
14. Wykonawca zobowiązuje się do zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w rozumieniu art. 22 Kodeksu Pracy odpowiedniej ilości administratorów.

15. Strony ustalają, że w zakresie objętym umową mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa dotyczące przedmiotu zamówienia.

§ 2

1. Na podstawie art. 3.1. ustawy z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych, Zamawiający powierza Wykonawcy przetwarzanie danych osobowych zawartych w zbiorze danych o nazwie „Rejestr najemców zarządzanych lokali” dotyczących budynków objętych podpisaną umową.
2. Przetwarzanie danych obejmuje:
 - ◆ nazwiska i imiona najemców i pozostałych lokatorów mieszkań,
 - ◆ adresy zamieszkania i pobytu.
 - ◆ numery PESEL
 - ◆ numery telefoniczne i adresy poczty elektronicznej
3. Przetwarzanie danych 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 3, a także przestrzegania przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.

§ 3

1. Zamawiający powierza Wykonawcy prowadzenie dokumentacji użytkowania, a także ewidencję wszelkich spraw dotyczących budynków objętych umową oraz wyjaśnianie i porządkowanie spraw zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. W ramach powierzonych w pkt 1 obowiązków Wykonawca zobowiązuje się do:
 - 2.1 prowadzenia i bieżącej aktualizacji dokumentacji użytkowej budynków poprzez:
 - 2.1.1 bieżące prowadzenie i ewentualny zakup książek obiektów budowlanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz.U. z 2003r. Nr 120, poz. 1134) (**EE, TI**),
 - 2.1.2 bieżące prowadzenie rejestru prac konserwacyjnych wykonanych w budynku. Rejestr ten będzie udostępniany Zamawiającemu na każde jego życzenie (**EE, TI**),
 - 2.1.3 prowadzenie i bieżącą aktualizację akt lokali mieszkalnych (**ELM**),
 - 2.1.4 bieżące i niezwłoczne informowanie Zamawiającego o zmianach sposobu użytkowania lokali w budynkach oraz garaży, wraz z dopilnowaniem by zmiana ta dokonywana była zgodnie z prawem (**ELM, ELU, EE**),
 - 2.1.5 informowanie Zamawiającego na piśmie w ciągu 7 dni licząc od daty zmiany o każdorazowej zmianie powierzchni określonej w zał. nr 1 a także zmianie innych powierzchni administrowanych nieruchomości (budynków i terenów, z podaniem podstawy tej zmiany) mających wpływ na wysokość wynagrodzenia za administrowanie, wysokość naliczanej opłaty czynszowej, wielkość podatku od nieruchomości itd. wynikających z:
 - ◆ wybudowania lub wyburzenia budynków mieszkalnych lub ich części, budynków użytkowych lub ich części, budynków gospodarczych, garaży, szaleatów wolnostojących itp.,
 - ◆ przekazania administrowanych nieruchomości lub ich części w zarząd, dzierżawę lub użytkowanie innym podmiotom,
 - ◆ innych przyczyn (**ELM, ELU, EE**),
 - 2.1.6 dostarczanie w terminie 7 dni danych dotyczących budynków wskazanych przez Zamawiającego, mających wpływ na ustalenie podatku od nieruchomości (**EE**);

- 2.2 załatwianie wszelkich spraw dotyczących budynków objętych umową między innymi poprzez:
- 2.2.1 zamieszczenie na tablicy ogłoszeń w budynku informacji zawierającej adres i godziny urzędowania Wykonawcy, telefony alarmowe i pogotowia technicznego oraz regulamin porządku domowego i inne dokumenty zlecone przez Zamawiającego ([zał. nr 16 do umowy](#)).
- 2.2.2 niewyrażanie najemcom lokali zgody na podnajem i używanie pomieszczeń niezgodnie z ich przeznaczeniem (**ELM, ELU**),
- 2.2.3 informowanie o konieczności zabezpieczania wolnych lokali przed dewastacją i samowolnymi zajęciami, z wyjątkiem budynków zagrożonych i lokali wyłączonych z użytkowania, wymagających trwałego zabezpieczenia (**ELM, ELU, TI**),
- 2.2.4 niezwłoczne podejmowanie działań mających na celu skuteczną ochronę stanu posiadania lokali Zamawiającego (**ELM, ELU**),
- 2.2.5 zgłaszanie Zamawiającemu na piśmie faktów dewastacji lokali i garaży, użytkowania ich niezgodnie z przeznaczeniem, dokonywania samowoli budowlanej, przebywania osób nie zameldowanych oraz podnajmowania lokalu bez zgody wynajmującego (**ELM, ELU, TI**),
- 2.2.6 niezwłoczne zgłaszanie do właściwego Komisariatu Policji faktów dewastacji budynków i innych obiektów usytuowanych na terenie administrowanych nieruchomości (**EE, ELM, ELU, TI**);
- 2.3 wyjaśniania i porządkowania spraw związanych z najmem lokali zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa poprzez:
- 2.3.1 niedokonywanie w administrowanych zasobach zmian, uzupełnień i przeróbek bez zgody Zamawiającego,
- 2.3.2 załatwianie samodzielnie w pełnym zakresie spraw związanych z obsługą najemców (podstawowe czynności obejmuje [zał. nr 2](#)) a w szczególności:
- ♦ załatwianie interwencji i wniosków najemców oraz udzielanie im niezbędnych wyjaśnień,
 - ♦ zabezpieczenie przyjęć interesantów nie mniej niż 5 razy w tygodniu, w tym co najmniej raz w godzinach popołudniowych,
 - ♦ zorganizowanie pracy tak, aby w godzinach urzędowania Zamawiającego tj. pomiędzy godziną 7³⁰, a godziną 15³⁰ zawsze zapewniony był dyżur w siedzibie Wykonawcy oraz możliwość kontaktu z osobą upoważnioną do podejmowania samodzielnych decyzji;
- 2.3.3 wykonywania z należytą starannością innych czynności administracyjnych nie ujętych powyżej, a wymienionych w [zał. nr 2](#) (wykaz podstawowych czynności administracyjnych),
- 2.3.4 bezwarunkowe stosowanie zasad określonych w „Instrukcji określającej zasady i tryb postępowania w zakresie zarządzania lokalami mieszkalnymi”. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zmiany wzorów druków stosownie do bieżących potrzeb i zmian przepisów prawa,

§ 4

1. Zamawiający powierza Wykonawcy utrzymywanie w stanie nie pogorszonym wymienionych w zał. nr 1 budynków wraz ze znajdującymi się w nich lokalami, oraz garaży i przyległych do nich terenów.
2. W ramach powierzonych w pkt nr 1 obowiązków Wykonawca zobowiązuje się do:
 - 2.1 utrzymywania właściwego stanu estetycznego budynków i terenów przyległych, którego podstawowy zakres ujęto w [zał. nr 3](#) (wykaz podstawowych czynności eksploatacyjnych), stanowiącym integralną część umowy,

- 2.2 utrzymywania właściwego stanu technicznego budynków poprzez prowadzenie konserwacji i bieżących napraw budynku i jego pomieszczeń, oraz urządzeń technicznych umożliwiających użytkownikom lokali korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokali, ciepłej i zimnej wody, gazu i innych urządzeń. Podstawowy zakres związanych z tym czynności ujęto w [zał. nr 4](#) (wykaz podstawowych czynności konserwacyjnych) do umowy stanowiącym jej integralną część,
- 2.3 zabezpieczania pomieszczeń technicznych budynku, piwnic, strychów oraz innych pomieszczeń nie przewidzianych do użytkowania przez osoby trzecie, przed dostępem tych osób,
- 2.4 zabezpieczenia strychów budynków przed osiedlaniem się ptaków,
- 2.5 dokonania wiosną kontroli okresowej budynków potwierdzonej protokołem sporządzonym wg wymagań określonych w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.). O wynikach i wnioskach z kontroli należy powiadomić Zamawiającego w terminie do dnia 31 maja każdego roku w oparciu o sporządzony protokół, który powinien być przechowywany w książce obiektu. Informacja powinna określać zakres rzeczowo - finansowy niezbędnych robót remontowych uwzględniający podział na naprawy bieżące i naprawy główne oraz kolejność ich wykonywania wg ich pilności z zachowaniem pierwszeństwa dla robót mających na celu:
- ◆ eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - ◆ zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
 - ◆ spełnianie wymagań ochrony środowiska,
 - ◆ zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.
- Informacja winna być sporządzona w formie tabeli wg [zał. nr 8](#) do umowy. Jednostkowy koszt robót powinien być wyliczony metodą kosztorysowania uproszczoną lub szczegółową, przy zachowaniu podstaw jego ustalenia określonych w § 9 pkt 6 niniejszej umowy. Informację należy dostarczyć w formie pisemnej (**TI, EE**),
- 2.6 usuwania o każdej porze dnia i nocy bezpośrednio po zdarzeniu konarów drzew powalonych siłami natury oraz awarii a także powiadamiania Zamawiającego niezwłocznie o jej zaistnieniu i sposobie likwidacji skutków. Wykonawca przystąpi do usunięcia awarii w czasie od momentu jej zaistnienia lub zgłoszenia przez Zamawiającego takiej potrzeby (**TI**),
- 2.7 utrzymania w sprawności technicznej pustostanów, po wykonaniu ich remontów, do czasu ich zasiedlenia przez WSM Urzędu Miasta Lublin, poprzez ich ogrzewanie w okresie zimowym oraz konserwację ich elementów,
- 2.8 dokonywania przeglądu drzew i krzewów oraz wnioskowania do Zamawiającego o ich wycinkę lub prześwietlenie,
- 2.9 bezpośredniego usuwania uszkodzeń instalacji i elementów budynku zgłaszanych przez użytkowników w dni powszednie w godz. od 7⁰⁰ do 15⁰⁰,
- 2.10 przystępowania niezwłocznie do wykonania prac związanych z konserwacją i usuwaniem awarii w sposób zabezpieczający:
- ◆ bezpieczeństwo użytkowników i osób trzecich w trakcie prowadzenia robót;
 - ◆ stosowanie rozwiązań technicznych, materiałowych i technologicznych ograniczających uciążliwość użytkowania lokali oraz podnoszących walory użytkowe lokali;
 - ◆ wprowadzanie takich zmian w stosunku do istniejących rozwiązań, aby nie powodowały pogorszenia stanu technicznego i właściwości użytkowych elementów budynku oraz nie naruszały interesów użytkowników lokali lub osób trzecich;
- 2.11 wykonywania w czasie trwania umowy kontroli stanu technicznego budynków i ich instalacji zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 3 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane z późniejszymi zmianami (**TI**),

- 2.12 wykonania na żądanie Zamawiającego kontroli lokali usytuowanych w budynku oraz garaży i dostarczenie kopii sporządzonych protokołów zgodnie z [zał. nr 13](#) (protokół kontroli stanu technicznego budynku), [zał. nr 14](#) (protokół kontroli lokalu) i [zał. nr 15](#) (protokół kontroli garażu) do umowy, stanowiącymi jej integralną część. W przypadku stwierdzenia w czasie kontroli faktu nie wywiązywania się przez najemcę z obowiązków określonych w pkt II [zał. nr 14](#) i [zał. nr 15](#), Wykonawca zobowiązany jest do wydania odpowiednich zaleceń, ustalenia terminu ich wykonania oraz sprawdzenia realizacji zaleceń przez najemcę. Protokół z okresowej kontroli lokalu ([zał. nr 14](#)) i protokół z okresowej kontroli garażu ([zał. nr 15](#)), w którym nałożono obowiązki na najemcę lokalu, strony umowy uznają za zakończony, gdy Wykonawca potwierdzi w protokole wykonanie zaleceń, a w przypadku niewywiązania się przez najemcę z nałożonego na niego obowiązku poinformuje Zamawiającego o tym fakcie odrębnym pismem (**TI, ELM, ELU, EE**).

§ 5

1. Zamawiający celem zapewnienia prawidłowej realizacji umowy i całodobowej koordynacji działań prowadzonych w budynku i na przyległym terenie przekazuje Wykonawcy swoje uprawnienia do:
 - 1.1 nadzoru i kontrolowania prawidłowego wykonania umowy o świadczenie usług kominiarskich zawartej z podmiotem, z którym Zamawiający ma zawartą umowę na te usługi oraz prowadzenia książki ewidencji i kontroli usług kominiarskich,
 - 1.2 nadzoru i kontrolowania prawidłowego wykonania umowy o świadczenie usługi pogotowia technicznego zawartej z podmiotem, z którym Zamawiający ma zawartą umowę na te usługi,
 - 1.3 kontrolowania i nadzoru realizacji umowy zawartej przez Zamawiającego na usługę odbioru odpadów komunalnych z nieruchomości niezabudowanych i terenów przy budynkach użytkowych oraz potwierdzanie odbiorcy odpadów faktycznych usług podpisem i pieczętą,
 - 1.4 potwierdzania wykonania usługi wywozu nieczystości płynnych z szamb bezodpływowych. Przedmiotowe potwierdzenie winno być dołączone do faktury, wystawionej przez podmiot, z którym Zamawiający ma zawartą umowę na wykonanie usługi wywozu.
2. Zamawiający przekazuje Wykonawcy wymienione wyżej umowy.
3. Wykonawca zobowiązuje się do bieżącego informowania Zamawiającego o wszelkich nieprawidłowościach w wykonaniu w/w umów. Informacje te będą podstawą do zastosowania kar umownych wobec podmiotów niewywiązujących się z przyjętych obowiązków.
4. Brak złożenia informacji do (**EE**), wynikającej z pkt od 1.1 do 1.4 do ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego traktowany będzie jako poświadczenie prawidłowego wykonania umowy.

§ 6

1. Zamawiający powierza Wykonawcy nadzorowanie eksploatacji budynków.
2. W ramach powierzonych w pkt nr 1 obowiązków Wykonawca zobowiązuje się do:
 - 2.1 pełnienia nadzoru nad urządzeniami budowlanymi związanymi z obiektem budowlanym poprzez kontrolowanie prawidłowej realizacji zawartych przez Zamawiającego z osobami trzecimi umów, a w szczególności z firmami świadczącymi usługi: konserwacji dźwigów, konserwacji sieci c.o. i c.w. i węzłów cieplnych, wywozu nieczystości stałych i płynnych oraz z dostawcami wody, ciepła, energii elektrycznej (dot. również dystrybucji), gazu itp. a także chronienia interesów Zamawiającego w toku powierzonych zadań i czynności,
 - 2.2 kontrolowania lokali pod względem sposobu ich użytkowania przez najemców, gwarantującego:
 - ◆ zachowanie wymogów bezpieczeństwa,
 - ◆ utrzymanie wymaganego stanu technicznego,
 - ◆ utrzymywanie prawidłowego stanu higieniczno – sanitarnego,

- ♦ prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu;

2.3 kontrolowania lokali pod względem zgodnego użytkowania z projektem technicznym oraz instrukcją użytkowania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu w celu zapewnienia ochrony elementów budynku i jego wyposażenia.

§ 7

1. Zamawiający zobowiązuje Wykonawcę do rozliczania kosztów i wydatków związanych z powierzonym zakresem obowiązków.
2. W ramach powierzonych w ust. 1 obowiązków Wykonawca zobowiązuje się do dwukrotnego w ciągu roku składania w formie pisemnej wymienionych niżej sprawozdań:
 - za I półrocze każdego roku w terminie do dnia 20 lipca danego roku,
 - za II półrocze każdego roku w terminie do dnia 20 stycznia następnego roku.
- 2.1 Sprawozdanie z działalności w zakresie objętym umową, w rozbiciu na poszczególne budynki - winno zawierać podział otrzymanych i wydatkowanych środków (brutto) na czynności administracyjne, utrzymanie porządku i czystości oraz konserwacji wg wzoru w [zał. nr 9 \(FE\)](#).
- 2.2 Sprawozdanie z zakresu kwot wydatkowanych na usunięcie awarii, wg przedstawionego wzoru [zał. nr 11 \(TI\)](#).
3. Dokumenty związane z wykonaniem prac konserwacyjnych ujętych w [zał. nr 4](#), zawierające informacje o rodzaju wykonanych prac, ilości przeznaczonych na nie godzin i wbudowanych materiałów będą przechowywane przez Wykonawcę i udostępniane w każdej chwili Zamawiającemu.

§ 8

Zamawiający zastrzega sobie prawo kontroli realizacji umowy i stosowanie kar z tytułu jej niewłaściwego wykonania:

1. Zamawiający będzie kontrolował realizację umowy oraz celowość wydatkowanych przez Wykonawcę kwot wraz z badaniem uzasadnienia ich wysokości poprzez:
 - 1.1 kontrolę stanu estetycznego budynków i przyległych terenów,
 - 1.2 kontrolę stanu technicznego budynków,
 - 1.3 kontrolę dokumentów prowadzonych przez Wykonawcę,
 - 1.4 kontrolę wykonywanych przez Wykonawcę robót konserwacyjnych i bieżących napraw.
2. Zamawiający będzie nakładał na Wykonawcę następujące kary z tytułu niewykonania lub niewłaściwego wykonywania umowy:
 - 2.1 w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania czynności dotyczących określonej posesji, a wymienionych w [zał. nr 2, 3, 4](#) do umowy, co potwierdzą kontrole prowadzone przez przedstawicieli Zamawiającego lub przez inne jednostki do tego upoważnione jak Sanepid, Straż Miejska, itp. Zamawiający może potrącić karę umowną w wysokości 50% miesięcznego wynagrodzenia dotyczącego tej posesji, wyliczonego w oparciu o aktualną powierzchnię podaną w zał. nr 1 do umowy i określone w § 9 pkt 3 niniejszej umowy stawki,
 - 2.2 gdyby kara umowna ustalona w pkt 1.1 nie pokrywała szkody powstałej z zaniedbań lub winy Wykonawcy, Zamawiający może żądać odszkodowania uzupełniającego do wysokości faktycznie poniesionej szkody,
 - 2.3 z tytułu niewywiązywania się na posesjach z obowiązku wykonywania czynności będących przedmiotem umowy z należytą starannością w szczególności nieprzestrzegania obowiązków ujętych w § 3, § 4 (z wyłączeniem pkt 2.6 i 2.7), § 5, oraz § 7 Zamawiający może potrącić

- karę umowną w wysokości 50% miesięcznego wynagrodzenia dotyczącego danej posesji, określonego w § 9 pkt. 3 niniejszej umowy,
- 2.4 w przypadku niewywiązywania się z postanowień zawartych w § 6 pkt 2.2 oraz § 6 pkt 2.3 i nieprowadzenia zapisów dotyczących danej posesji, określonych [zał. nr 12](#) do umowy Zamawiający może potrącić karę umowną w wysokości 20% miesięcznego wynagrodzenia dotyczącego danej posesji, określonego w § 9 pkt 3 niniejszej umowy,
- 2.5 z tytułu braku nadzoru nad prawidłową realizacją umów, o których mowa w § 6 pkt 2.1 a także niechronienia interesów Zamawiającego w toku wykonywania powierzonych zadań i czynności oraz narażenia Zamawiającego na straty, będzie on żądał odszkodowania do wysokości faktycznie poniesionej szkody,
- 2.6 wykonawca zobowiązuje się pokrywać mandaty nałożone przez organy powołane do sprawowania nadzoru w zakresie utrzymania czystości obiektów objętych umową,
- 2.7 z tytułu stwierdzenia wad przy usuwaniu przez Wykonawcę awarii (§ 4 pkt 2.6), Zamawiający ma prawo potrącić 25% wynagrodzenia ustalonego za jej usunięcie, a także 0,5% z wynagrodzenia za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wady lub usterki (o ile określone zostały terminy jej usunięcia),
- 2.8 w przypadku braku natychmiastowego wypełnienia obowiązku określonego w § 4 pkt 2.7 Zamawiający ma prawo potrącić do 2% wynagrodzenia miesięcznego dotyczącego danej posesji określonego w § 9 pkt 3 niniejszej umowy,
- 2.9 w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania czynności objętych umową przez okres jednego miesiąca, Zamawiający może zlecić zastępcze wykonanie prac innemu wykonawcy, obciążając Wykonawcę poniesionymi kosztami i odstąpić od umowy.
- 2.10 Wykonawca ponosi odpowiedzialność w zakresie szkód powstałych w mieniu i zdrowiu osób trzecich oraz Zamawiającego skutkiem nie zgłaszania konieczności wykonania remontów.
- 2.11 W przypadku niezatrudniania przez Wykonawcę administratorów na umowę o pracę lub nieprzedstawiania Zamawiającemu na jego żądanie oświadczenia potwierdzającego jego zatrudnienie, Wykonawca zostanie obciążony karą pieniężną w wysokości dwukrotności minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w dacie stwierdzenia naruszenia.
- 2.12 W przypadku niewywiązania się z obowiązku określonego w §1 pkt.12 umowy Zamawiający ma prawo potrącić za każdą rozpoczętą godzinę opóźnienia 10% miesięcznego wynagrodzenia wynikającego z umowy.

§ 9

1. Wynagrodzenie wstępne wraz z podatkiem VAT za okres trwania umowy wyniesie zł (słownie:)
(wypełnia Wykonawca jak w ofercie)
2. Wynagrodzenie to może ulec zmianie ze względu na:
- 1) zaistnienie sytuacji określonych w §1 ust.10,
 - 2) zmiany stawki podatku VAT,
 - 3) zmiany wysokości minimalnego wynagrodzenia ustalonego na podstawie przepisów o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania umowy przez Wykonawcę.
 - 4) zmiany zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania umowy przez Wykonawcę.

Zmiana wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy w przypadku zaistnienia przesłanki, o której mowa w ust. 2 pkt 2, będzie odnosić się wyłącznie do części przedmiotu umowy zrealizowanej, zgodnie z terminami ustalonymi umową, po dniu wejścia w życie przepisów zmieniających stawkę podatku od towarów i usług oraz wyłącznie do części przedmiotu umowy, do której zastosowanie znajdzie zmiana stawki podatku od towarów i usług.

W przypadku zmiany, o której mowa w ust. 2 pkt 2, wartość wynagrodzenia netto nie zmieni się, a wartość wynagrodzenia brutto zostanie wyliczona na podstawie nowych przepisów.

Zmiana wysokości wynagrodzenia w przypadku zaistnienia przesłanki, o której mowa w ust. 2 pkt 3 lub 4, będzie obejmować wyłącznie część wynagrodzenia należnego Wykonawcy, w odniesieniu do której nastąpiła zmiana wysokości kosztów wykonania umowy przez Wykonawcę w związku z wejściem w życie przepisów odpowiednio zmieniających wysokość minimalnego wynagrodzenia za pracę lub dokonujących zmian w zakresie zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub w zakresie wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne.

W przypadku zmiany, o której mowa w ust. 2 pkt 3, wynagrodzenie Wykonawcy ulegnie zmianie o kwotę odpowiadającą wzrostowi kosztu Wykonawcy w związku ze zwiększeniem wysokości wynagrodzeń pracowników świadczących usługi do wysokości aktualnie obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę, z uwzględnieniem wszystkich obciążeń publicznoprawnych od kwoty wzrostu minimalnego wynagrodzenia. Kwota odpowiadająca wzrostowi kosztu Wykonawcy będzie odnosić się wyłącznie do części wynagrodzenia Pracowników świadczących usługi, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, odpowiadającej zakresowi, w jakim wykonują oni prace bezpośrednio związane z realizacją przedmiotu umowy.

W przypadku zmiany, o której mowa w ust. 2 pkt 4, wynagrodzenie Wykonawcy ulegnie zmianie o kwotę odpowiadającą zmianie kosztu Wykonawcy ponoszonego w związku z wypłatą wynagrodzenia pracownikom świadczącym usługi. Kwota odpowiadająca zmianie kosztu Wykonawcy będzie odnosić się wyłącznie do części wynagrodzenia pracowników świadczących usługi, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, odpowiadającej zakresowi, w jakim wykonują oni prace bezpośrednio związane z realizacją przedmiotu umowy.

W celu zawarcia aneksu, każda ze stron może wystąpić do drugiej strony z wnioskiem o dokonanie zmiany wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy, wraz z uzasadnieniem zawierającym w szczególności szczegółowe wyliczenie całkowitej kwoty, o jaką wynagrodzenie Wykonawcy powinno ulec zmianie, oraz wskazaniem daty, od której nastąpiła bądź nastąpi zmiana wysokości kosztów wykonania umowy uzasadniająca zmianę wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy.

W przypadku zmian, o których mowa w ust. 2 pkt 3 lub pkt 4, jeżeli z wnioskiem występuje Wykonawca, jest on zobowiązany dołączyć do wniosku dokumenty, z których będzie wynikać, w jakim zakresie zmiany te mają wpływ na koszty wykonania umowy, w szczególności:

- pisemne zestawienie wynagrodzeń (zarówno przed jak i po zmianie) pracowników świadczących usługi, wraz z określeniem zakresu (części etatu), w jakim wykonują oni prace bezpośrednio związane z realizacją przedmiotu umowy oraz części wynagrodzenia odpowiadającej temu zakresowi - w przypadku zmiany, o której mowa w ust. 2 pkt 3, lub
- pisemne zestawienie wynagrodzeń (zarówno przed jak i po zmianie) pracowników świadczących usługi, wraz z kwotami składek uiszczanych do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych/Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego w części finansowanej przez Wykonawcę, z określeniem zakresu (części etatu), w jakim wykonują oni prace bezpośrednio związane z realizacją przedmiotu umowy oraz części wynagrodzenia odpowiadającej temu zakresowi - w przypadku zmiany, o której mowa w ust. 2 pkt 4.

W przypadku zmiany, o której mowa w ust. 2 pkt 3, jeżeli z wnioskiem występuje Zamawiający, jest on uprawniony do zobowiązania Wykonawcy do przedstawienia w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 10 dni roboczych, dokumentów, z których będzie wynikać w jakim zakresie zmiana ta ma wpływ na koszty wykonania umowy, w tym pisemnego zestawienia wynagrodzeń.

W terminie 10 dni roboczych od dnia przekazania wniosku, strona, która otrzymała wniosek, przekaże drugiej stronie informację o zakresie, w jakim zatwierdza wniosek oraz wskaże kwotę, o którą wynagrodzenie należne Wykonawcy powinno ulec zmianie, albo informację o niezatwierdzeniu wniosku wraz z uzasadnieniem.

W przypadku otrzymania przez stronę informacji o niezatwierdzeniu wniosku lub częściowym zatwierdzeniu wniosku, strona ta może ponownie wystąpić z wnioskiem.

Zawarcie aneksu nastąpi nie później niż w terminie 10 dni roboczych od dnia zatwierdzenia wniosku o dokonanie zmiany wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy.

3. Za prawidłowe wykonanie czynności objętych umową, zgodnie z § 3, § 4 (za wyjątkiem pkt 2.6), § 5, § 6 i § 7 oraz za czynności wymienione w [zał. nr 2](#), [3](#), [4](#) Wykonawca otrzyma wynagrodzenie miesięczne w wysokości:

- wynagrodzenie za 1m² powierzchni **lokali mieszkalnych** usytuowanych w budynkach mieszkalnych

cena netto zł + podatek VAT zł = cena brutto zł/m²
(wypełnia Wykonawca do dwóch miejsc po przecinku)

- wynagrodzenie za 1m² powierzchni **lokali mieszkalnych** usytuowanych w budynkach użytkowych

cena netto zł + podatek VAT zł = cena brutto zł/m²
(wypełnia Wykonawca do dwóch miejsc po przecinku)

- wynagrodzenie za 1m² powierzchni **lokali użytkowych** usytuowanych w budynkach mieszkalnych

cena netto zł + podatek VAT zł = cena brutto zł/m²
(wypełnia Wykonawca do dwóch miejsc po przecinku)

- wynagrodzenie za 1m² powierzchni **lokali użytkowych** usytuowanych w budynkach użytkowych

cena netto zł + podatek VAT zł = cena brutto zł/m²
(wypełnia Wykonawca do dwóch miejsc po przecinku)

- wynagrodzenie za 1 m² **powierzchni garaży**

cena netto zł + podatek VAT zł = cena brutto zł/m²
(wypełnia Wykonawca do dwóch miejsc po przecinku)

W przypadku zmiany powierzchni objętej umową wynagrodzenie miesięczne będzie ustalane wg faktycznej powierzchni i wg /w/w cen jednostkowych.

4. Z kwoty wymienionej w ust. 1 Wykonawca przeznaczy średniomiesięcznie w okresie sprawozdawczym:

- na czynności administracyjne wymienione w umowie i w [zał. nr 2](#) nie więcej niż 27%,
- na czynności porządkowo - eksploatacyjne wymienione w umowie i w [zał. nr 3](#) nie mniej niż 27%,
- na czynności konserwacyjno - remontowe wymienione w umowie i w [zał. nr 4](#) nie mniej niż 46 %.

5. Wynagrodzenie za usuwanie awarii i jej skutków oraz koszty ogrzewania i konserwacji pustostanów po remoncie wykonywane przez Wykonawcę (§ 4 pkt 2.6 i 2.7), wyliczane będzie w oparciu o kosztorys powykonawczy sporządzony w oparciu o publikacje zawierające nakłady rzeczowe (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004r. Dz.U. Nr 130 poz. 1389) oraz wydawnictwo SEKOCENBUD dla rejonu lubelskiego.

6. Kosztorysy stanowiące podstawę do wystawienia faktury za usuwanie awarii i jej skutków przez Wykonawcę oraz służące do wykonania sprawozdań wymienionych w § 4 pkt 2.5 i w § 7 pkt 2 wyliczane będą przy zastosowaniu 90% średnich stawek:

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

SEKOCENBUD dla regionu lubelskiego z kwartału poprzedzającego wykonanie prac zgodnie z obowiązującymi normami na ten rodzaj robót ujętymi w KNR lub w oparciu o kalkulację własną, uprzednio zatwierdzoną przez Zamawiającego (o ile KNR nie przewiduje takich robót).

Wartość wbudowanych materiałów rozliczana będzie według średnich cen z wydawnictwa SEKOCENBUD dla regionu lubelskiego z kwartału poprzedzającego wykonanie prac. W przypadku gdy wbudowane materiały nie są ujęte w wydawnictwie SEKOCENBUDU mogą być rozliczone według kosztów ich ewentualnego zakupu. Praca sprzętu rozliczana będzie według średnich cen z wydawnictwa SEKOCENBUD dla regionu lubelskiego z kwartału poprzedzającego wykonanie prac. W przypadku konieczności użycia specjalistycznego sprzętu zapłata nastąpi na podstawie wystawionej refaktury po uprzednim uzyskaniu akceptacji Zamawiającego kosztu usługi.

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

§ 10

1. Podstawą wypłaty wynagrodzenia określonego w § 9 pkt 3 za miesiące objęte umową będzie faktura VAT prawidłowo wystawiana przez Wykonawcę po zakończeniu miesiąca, w którym świadczona jest usługa, uwzględniająca podział na budynki mieszkalne, użytkowe i garaże, płatna w terminie 21 dni od daty jej doręczenia.
2. Załącznikami do każdej składanej faktury będą wykazy zawierające adresy budynków, powierzchnię podaną w rozbiciu na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże wraz z wyszczególnieniem opłat za poszczególne typy lokali.
3. Warunkiem zapłaty faktury VAT za miesiąc czerwiec i grudzień każdego roku jest przedłożenie przez Wykonawcę sprawozdań z działalności wymienionych w § 7 umowy.
4. Podstawą do wynagrodzenia określonego w § 9 pkt 5 będzie faktura VAT wystawiana przez Wykonawcę po usunięciu awarii, płatna w terminie 21 dni od daty jej doręczenia.
5. Załącznikiem do faktury wymienionej w pkt 4 będzie protokół odbioru robót wykonanych w celu usunięcia awarii, potwierdzony przez Wykonawcę i Zamawiającego.
6. Wynagrodzenie za niepełne miesiące świadczenia usługi administrowania należy naliczać proporcjonalnie do ilości dni w miesiącu.
7. W przypadku zwłoki w zapłacie faktur, o których mowa w pkt 1 i 4 Wykonawca uprawniony jest do naliczania odsetek ustawowych

§ 11

Umowa obejmuje umocowanie do wykonywania przez Wykonawcę czynności w imieniu Zamawiającego w zakresie niniejszej umowy.

§ 12*

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 Zamawiającego 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.

§ 12^{*)}

1. Wykonawca wygrywający przetarg zobowiązany jest do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wysokości 3% ceny ofertowej.
2. Zabezpieczenie zostało wniesione w formie
(należy wpisać jedną z form wymienionych poniżej)
 - w poręczeniach bankowych
 - w poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, z tym że zobowiązanie kasy jest zawsze zobowiązaniem pieniężnym
 - w gwarancjach bankowych;
 - w gwarancjach ubezpieczeniowych;
 - w 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.
6. Zabezpieczenie zostanie zwrócone przez Zamawiającego w terminie 30 dni od dnia wykonania i uznania zamówienia przez Zamawiającego za należyte wykonane.

§ 13

1. Umowę zawarto na okres 48 miesięcy, począwszy od 01.01.2021.
2. Odstąpienie od umowy może nastąpić w trybie art. 145 ustawy Pzp, a rozwiązanie umowy w trybie art.145a ustawy Pzp.
3. Zamawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym (bez zachowania okresu wypowiedzenia) w przypadku zaistnienia co najmniej jednej z poniżej wymienionych sytuacji:
 - a) Powstania zagrożenia dla życia i mienia mieszkańców z winy Wykonawcy.
 - b) Ciągłego naruszania postanowień umowy, bądź nieprzestrzegania jej zapisów, pomimo wezwań Zamawiającego do zaniechania naruszeń.
 - c) Braku reakcji na kierowane przez Zamawiającego wezwania do usunięcia zaniechania lub prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia.
 - d) Nagminnego zaniedbywania, bądź niewłaściwego wykonywania przedmiotu umowy pomimo zastosowania przez Zamawiającego, co najmniej 6 krotnie kary umownej z tego tytułu.
4. Wykonawcy nie przysługuje odszkodowanie z tytułu wyrównania strat spowodowanych utraceniem korzyści, które wiążą się z rozwiązaniem umowy dokonany zgodnie z ust.3.

§ 14

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. o Prawo Zamówień Publicznych (Dz.U. z 2017r. poz 1579 t.jedn.) i Kodeksu Cywilnego.

§ 15

Wszelkie spory wynikłe pomiędzy stronami w trakcie realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez właściwy rzeczowo sąd w Lublinie. Ewentualne zmiany w umowie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 16

Wykonawca oświadcza, że przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy będzie posiadał ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w wysokości minimum 150 000,00 zł obejmujące wynagrodzenie za szkody powstałe w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej w zakresie niniejszej umowy.

§ 17

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

2. Integralną część umowy stanowią następujące załączniki:

- ♦ załącznik nr 1 - wykaz budynków objętych umową,
- ♦ załącznik nr 2 - wykaz podstawowych czynności administracyjnych,
- ♦ załącznik nr 3 - wykaz podstawowych porządkowych czynności eksploatacyjnych,
- ♦ załącznik nr 4 - wykaz podstawowych czynności konserwacyjnych,
- ♦ załącznik nr 5 - wzór druku ewidencji wodomierzy,
- ♦ załącznik nr 6 - wzór druku dokumentacji projektowej lokalu / protokół konieczności,
- ♦ załącznik nr 7 - wzór druku protokołu odbioru robót / protokół konieczności,
- ♦ załącznik nr 8 - wzór druku sprawozdania z przeglądów wykonanych zgodnie z § 4 pkt 2 ppkt 5,
- ♦ załącznik nr 9 - wzór druku sprawozdania finansowego zgodnie § 7 pkt 2.1,
- ♦ załącznik nr 11 - wzór druku sprawozdania finansowego zgodnie § 7 pkt 2.2,
- ♦ załącznik nr 12 - wykaz zużycia wody zimnej w budynkach,
- ♦ załącznik nr 13 - protokół z kontroli stanu technicznego budynku,
- ♦ załącznik nr 14 - protokół z kontroli stanu technicznego lokalu mieszkalnego/użytkowego,
- ♦ załącznik nr 15 - protokół z kontroli stanu technicznego garażu,
- ♦ załącznik nr 16 - regulamin porządku domowego,
- ♦ załącznik nr 17 - wykaz zużycia wody w lokalach mieszkalnych,
- ♦ załącznik nr 18 - wzór protokołu z kontroli regularnej placu zabaw,
- ♦ załącznik nr 19 - wzór protokołu z kontroli funkcjonalnej placu zabaw,
- ♦ załącznik nr 20 - wzór protokołu z kontroli podstawowej placu zabaw.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA:

.....

.....