

**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:

.....
(imię i nazwisko osoby reprezentującej Zamawiającego)

z jednej strony, a:

.....
zwany dalej w tekście „Wykonawcą”, reprezentowanym przez:

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

mającym swą siedzibę:

.....
(adres Wykonawcy)

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 rejonie w części nr**
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 pogorszonym, zapewniającym 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 zapewnienia w każdej wymagającej tego sytuacji niezwłocznego osobistego kontaktu w czasie nie przekraczającym 60 minut z osobą kierującą wykonaniem zamówienia.
4. Wykonawca zobowiązuje się do całodobowej koordynacji wszystkich działań podejmowanych na budynkach i 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 administracyjno-eksploatacyjnej.

Zamawiający dopuszcza podzlecanie prac związanych z:

- a) okresową kontrolą budynków i ich instalacji wynikającą z art. 62 ust. 1 pkt.1 i 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 konserwacji terenów zielonych,
- d) obsługą finansowo-księgową.

Wykonawca odpowiada za działania i zaniechania podwykonawcy jak za własne.

8. Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia (posiadania) przez okres obowiązywania umowy środków technicznych, narzędzi i wyposażenia oraz materiałów eksploatacyjnych niezbędnych do wykonania obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
9. Umowa obejmuje swoim zakresem nieruchomości zabudowane budynkami i garażami wymienione w dołączonym do niej wykazie stanowiącym jej integralną część - zał. nr 1 do umowy.
10. W związku ze zmianą właściciela lub zarządcy budynku, wykaz - zał. nr 1 może zostać zmieniony z dwutygodniowym wyprzedzeniem. Zmiany w wykazie nie stanowią zmiany niniejszej umowy i nie wymagają jej wypowiedzenia.
11. Wykonawca nie może odmówić przyjęcia dodatkowych nieruchomości do świadczenia usługi administrowania wg zasad niniejszej umowy, położonych w tym rejonie. Przyjęcie to odbywać się będzie w ramach udzielenia zamówień uzupełniających.
12. 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
 - ♦ **EE** - Dział Eksploatacji
 - ♦ **EW** - Dział Windykacji
 - ♦ **FE** - Dział Ekonomiczny
 - ♦ **TI** - Dział Inwestycji i Remontów
 - ♦ **TN** - Dział Nadzoru Inwestorskiego
13. Zamawiający wymaga, aby sporządzane przez Wykonawcę dokumenty były prawidłowo przygotowane od strony formalno-prawnej i wykonane w sposób estetyczny i staranny.
14. Strony ustalają, że w zakresie objętym umową mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa dotyczące przedmiotu zamówienia.

§ 2

1. Na podstawie art. 31 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 1997r. Nr 133 poz. 883 z późn. zm.) Zamawiający powierza Wykonawcy przetwarzanie danych

osobowych zawartych w zbiorze danych o nazwie „Rejestr najemców zarządzanych lokali” dotyczących budynków objętych podpisaną umową.

Przetwarzanie danych obejmuje:

- ◆ nazwiska i imiona najemców i pozostałych lokatorów mieszkań,
 - ◆ adresy zamieszkania i pobytu.
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, szaleńców 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 ustalanie podatku od nieruchomości (**EE**);
 - 2.2 ewidencjonowania wszelkich spraw dotyczących budynków objętych umową 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). W przypadku braku tablicy Wykonawca jest zobowiązany na koszt własny umieścić ją w budynku (**EE**),
 - 2.2.2 przyjmowanie zgłoszeń najemców o zamiarze wykonania zmian i przeróbek w lokalach mieszkalnych na ich koszt, opiniowania możliwości wykonania takich zmian i informowania o tym Zamawiającego, w celu uzyskania jego akceptacji (**ELM**),

- 2.2.3 niewyrażanie najemcom lokali zgody na podnajem i używanie pomieszczeń niezgodnie z ich przeznaczeniem (**ELM, ELU**),
- 2.2.4 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**),
- 2.2.5 niezwłoczne podejmowanie działań mających na celu ochronę stanu posiadania lokali Zamawiającego (**ELM, ELU**),
- 2.2.6 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**),
- 2.2.7 niezwłoczne zgłaszanie do właściwego Komisarzatu 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 niezwłoczne powiadamianie Zamawiającego i Wydziału Spraw Mieszkaniowych Urzędu Miasta Lublin o zwolnionych lokalach mieszkalnych z wyłączeniem lokali wykwaterowanych z uwagi na konieczność wykonania remontu lokalu lub budynku (dot.: lokali opuszczonych lub po zmarłym lokatorze). Wykonawca obowiązany jest do jednoczesnego określenia zakresu i szacunkowego kosztu remontu koniecznego do ponownego zasiedlenia lokalu przy zastosowaniu wzoru dokumentu zgodnego z „Instrukcją stosowania i obiegu dokumentów związanych z najmem lokali mieszkalnych”. W przypadkach przejmowania lokalu protokołem zdawczo – odbiorczym Wykonawca obowiązany jest określić zakres i termin wykonania robót ciężących na lokatorze (**ELM**),
- bieżące analizowanie zużycia wody w lokalach, garażach i w budynku w sposób określony w [zał. nr 2](#) i w prowadzonej i przechowywanej w aktach lokalu „Ewidencji wodomierzy” ([zał. nr 5](#)). Wykonawca zobowiązany jest do odczytywania wodomierzy, na każde życzenie Zamawiającego. Wykonawca zobowiązany jest również do niezwłocznego i właściwego załatwiania zgłaszanych nieprawidłowości w rozliczeniach w oparciu o posiadane dokumenty źródłowe oraz powiadamiania o wyniku dokonanych rozliczeń zainteresowanego lokatora oraz Zamawiającego,
- 2.3.4 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;
- 2.3.5 wykonywania z należytą starannością innych czynności administracyjnych nie ujętych powyżej a wymienionych w [zał. nr 2](#) (wykaz podstawowych czynności administracyjnych),
- 2.3.6 bezwarunkowe stosowanie zasad określonych w „Instrukcji stosowania i obiegu dokumentów związanych z najmem lokali mieszkalnych”. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zmiany wzorów druków stosownie do bieżących potrzeb i zmian przepisów prawa,
- 2.3.7 przekazywanie i przyjmowanie lokali wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami (piwnice, komórki) oraz odbiorczymi skrzynkami pocztowymi z kluczami do nich w chwili

oddawania lokalu w najem lub jego zwrotu do dyspozycji właściciela lub zarządzającego. Fakt ten winien być odnotowany w protokole zdawczo – odbiorczym.

§ 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 uproszczonej lub szczegółowej, 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 ciągu 2 godzin 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 1994r. 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. Zleceniodawca celem zapewnienia prawidłowej realizacji umowy i całodobowej koordynacji działań prowadzonych w budynku i na przyległym terenie przekazuje Wykonawcy swoje uprawnienia i obowiązki 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,
 - 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 (EE),
 - 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.

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, 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 zużycia wody zimnej w poszczególnych budynkach w sposób przedstawiony poniżej:
- a) pełnienia nadzoru nad realizacją umowy o dostawę do budynku wody zimnej i odprowadzenie ścieków polegające na comiesięcznej analizie wskazań wodomierzy głównych. Wynikające z analizy różnice przekraczające 15% wartości z poprzedniego miesiąca należy przedstawić w [zał. nr 12](#) stanowiącym integralną część umowy i wyjaśnić w sposób wyczerpujący ich przyczyny,
 - β) wypełniony [zał. nr 12](#) należy dostarczyć Zamawiającemu do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu dokonywania odczytów,
 - c) w przypadku faktur lub pozycji faktur zawierających zbiorcze obciążenia za dostarczone media, sporządzanie rozliczenia tych faktur na budynki korzystające z danej usługi (**EE**);
- 2.3 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;
- 2.4 kontrolowania lokali pod względem zgodnego 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 pkt 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.
3. 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 \(FE\)](#).
4. Sprawozdanie w zakresie wykorzystania środków na czynności konserwacyjne ujęte w [zał. nr 4](#) należy dodatkowo sporządzić wg wzoru stanowiącego [zał. nr 10](#) do umowy, określając wartość zużytych materiałów i wartość nakładów robocizny, wyliczonych w oparciu o zasady określone w § 9 pkt 6. 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 (**TI**).
5. Sprawozdanie z zakresu kwot wydatkowanych na usunięcie awarii, wg przedstawionego wzoru [zał. nr 11 \(TI\)](#).

§ 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:
 - prorowadzenie kontroli stanu estetycznego budynków i przyległych terenów,
 - prorowadzenie kontroli stanu technicznego budynków,
 - prorowadzenie kontroli dokumentów prowadzonych przez Wykonawcę,
- 1.4 prorowadzenie kontroli wykonywanych przez Wykonawcę robót konserwacyjnych i bieżących napraw.
2. Zamawiający będzie nakładał na Wykonawcę następujące kary z tytułu niewłaściwego wykonywania obowiązków 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 prorowadzone 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 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 nie przestrzegania obowiązków ujętych w § 3, § 4, § 5, § 6 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 i nieprorowadzenia 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 nie chronienia 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 zwłoki 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.
5. Wykonawca ponosi odpowiedzialność w zakresie szkód powstałych w mieniu i zdrowiu osób trzecich oraz Zamawiającego skutkiem nie zgłaszania konieczności wykonania remontów.

§ 9

1. Wynagrodzenie orientacyjne wraz z podatkiem VAT za pierwszy rok trwania umowy wyniesie zł
(słownie:)
(wypełnia Wykonawca jak w ofercie)

2. Wynagrodzenie, o którym mowa w pkt 1 i odpowiednio ceny jednostkowe o których mowa w pkt 4 podlegają w każdym następnym roku trwania umowy waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszany komunikatem przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

3. Kwota ta może ulec zmianie także ze względu na zmianę powierzchni lokali oraz w przypadku zmiany obowiązującej stawki podatku VAT.

4. Za 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 **lokalu 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 **lokalu 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 **lokalu 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 **lokalu 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 przy zachowaniu w/w cen jednostkowych, a więc uzgodnionych w umowie.

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

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

6. 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 Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 13 lipca 2001r. w sprawie metod kosztorysowania obiektów i robót budowlanych Dz.U. Nr 80 poz. 867) oraz wydawnictwo SEKOCENBUD dla rejonu lubelskiego.
7. 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 3 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.

Podatek VAT przy usuwaniu awarii zostanie naliczony w wielkości ustawowej.

§ 10

1. Podstawą wypłaty wynagrodzenia określonego w § 9 pkt 4 za miesiące objęte umową będzie faktura VAT 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 rozbiću 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 sprawozdania z działalności wymienionego w § 7 umowy.
4. Podstawą do wynagrodzenia określonego w § 9 pkt 6 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. W przypadku zwłoki w zapłacie faktur, o których mowa w pkt 1 i 4 Wykonawca uprawniony jest do naliczania ustawowych odsetek.

§ 11

Umowa obejmuje umocowanie do wykonywania przez Wykonawcę czynności w imieniu Zamawiającego w ramach 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.

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.

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 należycie wykonane.

§ 13

Umowę zawarto na czas określony od do

2. Odstąpienie od umowy może nastąpić w trybie art. 145 Ustawy z dnia 29.01.2004r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. 2004 Nr 19 poz. 177 z późn. zm.).
3. W przypadku poważnego naruszenia postanowień umowy przez Wykonawcę, 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).

☐☐ Wykonawcy nie przysługuje odszkodowanie z tytułu wyrównania strat spowodowanych utraceniem korzyści, które wiążą się z rozwiązaniem umowy dokonany zgodnie z pkt 2 i 3.

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

§ 14

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych dnia 29 stycznia 2004r. i Kodeksu cywilnego.

§ 15

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

§ 16

1. Wykonawca oświadcza, że będzie posiadał ubezpieczenie OC obejmujące wynagrodzenie szkód powstałych w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej przez cały okres obowiązywania umowy.
2. W przypadku poniesienia przez Zamawiającego strat spowodowanych przez działalność Wykonawcy, będzie on dochodził ich wyrównania z ubezpieczenia Wykonawcy.

§ 17

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

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 i 3,
- ◆ załącznik nr 10 - wzór druku sprawozdania finansowego zgodnie § 7 pkt 4,
- ◆ załącznik nr 11 - wzór druku sprawozdania finansowego zgodnie § 7 pkt 5,
- ◆ 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,

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA:

.....

.....