

UMOWA NR FS.....19

zawarta w dniustycznia 2019 roku w Warszawie pomiędzy

**Funduszem Składowym Ubezpieczenia Społecznego Rolników z siedzibą w Warszawie,
ul. Żurawia 32/34, 00-515 Warszawa,** posiadającym NIP 526-00-15-277,
REGON 010347026,

reprezentowanym przez:

..... – Zarząd Funduszu Składowego Ubezpieczenia
Społecznego Rolników,
zwanym w treści umowy „**ZAMAWIAJĄCYM**”

a

.....
wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego rejestru Sądowego prowadzonego przez
Sąd.... Wydział Gospodarczy Krajowego rejestru Sądowego wpod
numerem KRS, posiadającą/cym numer NIPoraz numer
REGON.....,

reprezentowaną/nym przez:

.....
zwaną/nym w treści umowy „**WYKONAWCĄ**”,
zwanymi również Stronami

w wyniku rozstrzygnięcia postępowania, do którego na podstawie art. 4 pkt 8) Ustawy z dnia
29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz.
1986 z późn. zm.) nie stosuje się przepisów niniejszej ustawy oraz oferty Wykonawcy z dnia
..... 2019 roku, której kopia stanowi *Załącznik nr 1* do niniejszej umowy,
o następującej treści:

§ 1 Opis nieruchomości

1. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Poznaniu, przy ul. Św. Marcin 46/50,
60-959 Poznań.
2. Nieruchomość składa się z budynku biurowego, złożonego z dwóch części: – dwu-
kondygnacyjnej oraz jedenasto-kondygnacyjnej. .
3. Zamawiający oświadcza, że przysługuje mu prawo własności ww. budynku
posadowionego na działkach nr 58/2, 60/1, 62/2, 63/8 i 55/5, dla których Wydział XIII
Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Poznaniu prowadzi księgi wieczyste

o numerach PO1P/00003629/0 i PO1P/00140380/4 oraz że posiada niczym nieograniczone prawo do jego dysponowaniem.

§ 2 Przedmiot umowy

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania wszelkich czynności związanych z administrowaniem nieruchomości określoną w § 1, a w szczególności do:
 - 1) prowadzenia pełnej dokumentacji nieruchomości, w tym do prowadzenia księgi obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości, wymaganej przez przepisy prawa budowlanego;
 - 2) weryfikowania stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, prowadzenia wykazu Najemców zawierającego: nazwę najemcy, powierzchnię użytkową przez niego wynajmowaną/dzierżawioną oraz wyliczenie udziału wspólnego w nieruchomości;
 - 3) nadzoru i systematycznej kontroli nad utrzymaniem w należyтым porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku Najemców, terenu nieruchomości i chodnika przed budynkiem;
 - 4) nadzoru nad zapewnieniem dostaw energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, odprowadzania ścieków i wywozu śmieci;
 - 5) nadzoru i systematycznej kontroli nad wykonywaniem bieżącej konserwacji i napraw, a w szczególności dokonywaniem napraw budynku i jego pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń technicznych, umożliwiających najemcom korzystanie z oświetlenia, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości, usuwaniem awarii i ich skutków;
 - 6) nadzoru nad zapewnieniem usług kominiarskich oraz nadzoru i systematycznej kontroli nad wykonywaniem prac serwisowych urządzeń technicznych znajdujących się na terenie obiektu oraz potwierdzanie ich wykonania w protokołach odbioru prac;
 - 7) przygotowania i przedstawienia Zamawiającemu w terminie do dnia 15 lutego 2019 roku planu konserwacyjnego budynku i zamontowanych urządzeń wraz z terminami realizacji jego założeń oraz udostępniania go na każde żądanie;
 - 8) bieżącej współpracy z Najemcami powierzchni budynku w zakresie niezbędnym do należytego wykonywania przez strony postanowień umów najmu;
 - 9) wykonywania wszelkich czynności niezbędnych do określenia przez Zamawiającego wysokości opłat eksploatacyjnych należnych od najemców powierzchni, w tym w szczególności dokonywania odczytów stanów liczników (jeśli to możliwe w

- obecności przedstawicieli dostawcy mediów i najemców) oraz przekazywania ich w formie pisemnej Zamawiającemu niezwłocznie po dokonaniu odczytów;
- 10) systematycznego dążenia do optymalizacji ponoszonych przez Zamawiającego kosztów; współdziałania w zakresie pozyskiwania pożytków z nieruchomości (m.in. wynajem wolnych powierzchni, dzierżawa powierzchni reklamowych);
 - 11) przedkładania Zamawiającemu minimum dwóch ofert wykonawców (usługodawców) dotyczących robót remontowych, modernizacyjnych i konserwacyjnych dających rękojmię należytego wywiązania się z przyjętych zobowiązań;
 - 12) zapewnienia nadzoru oraz systematycznej kontroli pracy firmy sprzątającej, ochroniarskiej i innych - według potrzeb;
 - 13) współuczestniczenia – służenia pomocą w rozliczaniu mediów obecnych i przyszłych Najemców/Dzierżawców;
 - 14) wykonywania innych czynności zleczanych przez Zamawiającego dotyczących spraw związanych z funkcjonowaniem nieruchomości.
2. Realizacja postanowień umowy określonych w ust. 1 wymaga od Wykonawcy osobistego kontaktu z Najemcami i Usługodawcami świadczącymi usługi na terenie nieruchomości.
 3. Oprócz czynności określonych w ust. 1, w terminie do dnia 1 kwietnia 2019 roku, Wykonawca na podstawie posiadanych dokumentów i danych uzyskanych od Zamawiającego, w tym inwentaryzacji powierzchniowej oraz z zgodnie z obowiązującymi przepisami i możliwościami technicznymi (dostępnymi urządzeniami pomiarowymi) przedstawi:
 - 1) propozycję kwalifikacji powierzchni wspólnych oraz rozliczeń mediów z uwzględnieniem obecnych i przyszłych Najemców/Dzierżawców oraz ich udziału w częściach wspólnych,
 - 2) symulację rozliczeń – do celów testowych oraz będzie udzielał szczegółowych wyjaśnień w trakcie prowadzenia testów,
 - 3) ponadto przygotuje wszelkie narzędzia w celu zastosowania nowych zasad (tabel, zestawień itp.) służących rozliczeniu mediów.Niewykonanie ww. czynności stanowi rażące naruszenie postanowień umowy.
 4. W przypadku wystąpienia okoliczności powodujących brak możliwości opracowania sposobu rozliczeń mediów, o których mowa w ustępie powyżej (np. niewystarczających danych przekazanych przez Zamawiającego), Wykonawca zaproponuje rozwiązania, które należy podjąć w celu wypracowania rzetelnego sposobu kwalifikacji powierzchni i rozliczania mediów.

5. Wykonawca zobowiązany jest do składania w terminie do 15 dnia każdego miesiąca (decyduje data wpływu do Zamawiającego) sprawozdań z dokonanych czynności, zauważonych nieprawidłowości, usterek i propozycji ich rozwiązania. Sprawozdania winny być składane w oryginale.
6. Jeżeli dzień określony w ust. 5 jest dniem ustawowo wolnym od pracy sprawozdanie należy złożyć w kolejnym dniu roboczym następującym po tym dniu.
7. Wykonawca będzie wykonywał czynności będące przedmiotem niniejszej umowy przy użyciu własnych środków i materiałów.
8. Zamawiający zobowiązuje się do przekazania Wykonawcy dokumentacji technicznej obiektu, najpóźniej w terminie do 14 dni roboczych od daty zawarcia umowy.
9. Wykonawca zobowiązuje się do terminowego i starannego wykonywania czynności będących przedmiotem umowy, szczegółowo określonych w niniejszym paragrafie.
10. W przypadku wyrządzenia szkody będącej następstwem zaniechania bądź nienależytego wykonania obowiązków nałożonych na Wykonawcę, Wykonawca zobowiązany jest do naprawienia powstałej szkody, bądź pokrycia kosztów jej likwidacji w terminie wskazanym pisemnie przez Zamawiającego. Podstawą do roszczeń z tego tytułu będzie sporządzony przez Strony protokół z zaistnienia szkody, którego treść Strony zobowiązane są podpisać.

§ 3 Czas trwania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony – jednego roku, od dnia zawarcia umowy.

§ 4 Wynagrodzenie

1. Wykonawcy za wykonywanie czynności określonych w § 2 przysługuje wynagrodzenie miesięczne w wysokości:

..... zł netto + należny podatek VAT % = zł brutto
 (słownie: zł brutto)

2. **Wynagrodzenie całkowite za wykonanie przedmiotu zamówienia w okresie jednego roku, wynosi:**

..... zł netto + należny podatek VAT % = zł brutto
 (słownie: zł brutto).

3. Zapłata wynagrodzenia wynikającego z faktury realizowana będzie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15.12.2017 r. o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018 r. poz. 62), w formie przelewu z uwzględnieniem mechanizmu podzielonej płatności, tzw. split payment na rachunek bankowy nr, w terminie 14 dni od daty wpływu do Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury VAT wraz z oryginałem sprawozdania, o którym mowa w § 2 ust. 5.
4. Zapłata wynagrodzenia zrealizowana w sposób określony w ustępie powyżej w pełni wyczerpuje roszczenia Wykonawcy względem Zamawiającego.
5. W przypadku otrzymania faktury zawierającej błędy lub nie przedłożenia Wykonawcy sprawozdania, o którym mowa w § 2 ust. 5, płatność zostanie wstrzymana i ponownie uruchomiona po dostarczeniu Zamawiającemu odpowiednio korekty faktury lub sprawozdania, bez konsekwencji kar dla Zamawiającego.
6. Za dzień zapłaty wynagrodzenia przyjmuje się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
7. Wynagrodzenie określone w ust. 1 jest **wynagrodzeniem ryczałtowym** i nie ulegnie zmianie podczas obowiązywania umowy.
8. Zamawiający nie wyraża zgody na cesję wierzytelności wynikających z realizacji niniejszej umowy.

§ 5 Przedstawiciele stron

1. Wykonawca oświadcza, że osobą/osobami* odpowiedzialną/yami za wykonywanie czynności określonych w § 2 będzie:
 - Administrator - Pan/i....., posiadający licencję Zarządcy Nieruchomości o Nr, nr tel adres e-mail*
 - Pan/i....., - wykonujący obowiązki pod nadzorem Administratora, nr tel adres e-mail*
2. Ze strony Zamawiającego osobą do kontaktu jest Pani nr tel adres e-mail.....
3. Zamawiający zastrzega sobie możliwość zażądania od Wykonawcy zmiany osoby/osób wskazanej/nych w ust. 1, jeżeli uzna, że nie wykonuje/ją ona/one bądź nienależycie wykonuje/ują obowiązki wynikające z niniejszej umowy. Nowo wskazana osoba/osoby winna/ny mieć kwalifikacje/uprawnienia określone w ust. 1.
4. Zmiana osób, o których mowa w ust. 1 i 2 nie stanowi zmiany umowy, jednak wymaga uprzedniego, niezwłocznego pisemnego powiadomienia drugiej Strony o dokonanej zmianie.

5. Powierzenie wykonywania czynności określonych w ust. 1 innej osobie bez pisemnego zawiadomienia Zamawiającego i uzyskania jego zgody na zmianę stanowi rażące naruszenie umowy.

§ 6 Ubezpieczenie Wykonawcy

1. Wykonawca posiada polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej wystawioną przez *(na kwotę nie mniejszą niż 2 000 000,00 zł)* z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości, której kopia poświadczona za zgodność z oryginałem stanowi załącznik nr 2 do umowy.
2. Wykonawca zobowiązuje się równocześnie do zachowania ciągłości ww. ubezpieczenia w okresie obowiązywania niniejszej umowy.
3. Wygaśnięcie polisy w trakcie trwania niniejszej umowy stanowić będzie rażące naruszenie umowy, wraz z konsekwencjami wynikającymi z § 7 ust. 4.
4. Wygaśnięcie polisy w trakcie trwania niniejszej umowy nie zwalnia Wykonawcy od odpowiedzialności cywilnej Zarządcy nieruchomości.

§ 7 Kary umowne

1. Wykonawca jest zobowiązany do ścisłej współpracy z Zamawiającym, zachowania należytej staranności przy wypełnianiu swoich obowiązków, stosowania zasad prawidłowej gospodarki.
2. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego i Użytkowników/Dzierżawców odpowiedzialność za szkodę spowodowaną niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem niniejszej umowy przez Wykonawcę, z wyłączeniem szkody powstałej w wyniku okoliczności kwalifikowanych jako siła wyższa, tj.: np. wojny, zamachu terrorystycznego lub ogłoszonego stanu klęski żywiołowej.
3. Zamawiający ma prawo naliczenia kar umownych w przypadku stwierdzenia zaniechania lub niewłaściwego wykonywania przez Wykonawcę czynności określonych niniejszą umową (w tym w szczególności brak reakcji Wykonawcy na: uszkodzenia urządzeń, mienia (sprzętu) Zamawiającego; nieprawidłowe wywiązywanie się zleceńbiorców ze swych obowiązków, nieterminowe wykonywanie poleceń oraz nieterminowe przekazywanie dokumentów). Kara umowna z tytułu uchybień opisanych w niniejszym ustępie wynosi **15 %** kwoty brutto wynagrodzenia miesięcznego określonego w § 4 ust. 1. Jednocześnie Zamawiający mailowo lub pisemnie wezwie Wykonawcę do usunięcia usterek lub szkód z wyznaczeniem 7- dniowego terminu. W przypadku nieusunięcia stwierdzonych naruszeń w wyznaczonym terminie, Zamawiający uprawniony jest do naliczenia kar umownych

w wysokości 2% kwoty brutto wynagrodzenia określonego w § 4 ust. 1 za każdy dzień trwania naruszeń po upływie wyznaczonego terminu.

4. W przypadku niedochowania obowiązku wynikającego z par. 6 ust 2 Zamawiający ma prawo do naliczenia kary umownej w wysokości 50% kwoty brutto wynagrodzenia miesięcznego określonego w § 4 ust. 1. W przypadku dalszego uchylania się od; zawarcia nowego, bądź kontynuacji dotychczasowego ubezpieczenia Zamawiający ma prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.
5. Obniżenie wynagrodzenia nie wyklucza dochodzenia od Wykonawcy odszkodowania za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy wobec Zamawiającego i innych osób na zasadach ogólnych.
6. Zamawiający zastrzega sobie prawo do potrącenia kar umownych z faktury za wykonane zamówienie, a Wykonawca wyraża na to zgodę.
7. W przypadku naruszenia istotnych postanowień umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w następstwie którego Zamawiający zostanie zobowiązany do wypłaty odszkodowania lub ukarany grzywną, Wykonawca zobowiązuje się zrekompensować Zamawiającemu i jego klientom poniesione straty z tego tytułu w pełnej wysokości, włącznie z pokryciem kosztów sądowych.
8. W przypadku rozwiązania umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 15 % wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 4 ust. 2.
9. Wykonawca nie ponosi skutków finansowych i prawnych wynikających z niezawinionego przez siebie, nieterminowego regulowania zobowiązań przez Najemców/Dzierżawców.

§ 8 Prawo odstąpienia od umowy

1. Umowa z Wykonawcą może zostać rozwiązana przez Zamawiającego ze skutkiem natychmiastowym bez okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) rażącego naruszenia postanowień umowy przez Wykonawcę,
 - 2) wyrządzenia Zamawiającemu przy realizacji umowy szkody z winy Wykonawcy,
 - 3) niewywiązania się z postanowień § 2 ust. 3, oraz § 6,
 - 4) nienaprawienia przez Wykonawcę, w terminie wskazanym przez Zamawiającego, szkody poniesionej przez Zamawiającego lub jego klientów z winy Wykonawcy,
 - 5) postawienia Wykonawcy w stan likwidacji lub upadłości,
 - 6) utraty przez Wykonawcę uprawnień koniecznych do realizacji umowy,
 - 7) gdy opóźnienie w usunięciu naruszeń, o których mowa w § 7 ust. 3, przekroczy 3 dni.
2. Każdej ze stron służy prawo rozwiązania niniejszej Umowy za uprzednim 2 miesięcznym pisemnym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. W przypadku rażącego zaniedbywania przez jedną ze stron obowiązków wynikających z niniejszej umowy bądź postępowania w sposób sprzeczny z prawem, po bezskutecznym upływie wyznaczonego stronie dopuszczającej się naruszeń dodatkowego 14- dniowego terminu do usunięcia skutków naruszeń i do wykonania swych zobowiązań zgodnie z umową drugiej stronie przysługuje prawo natychmiastowego rozwiązania umowy.
4. Po zakończeniu umowy Strony winny przystąpić do czynności przekazania wszelkich dokumentów, w tym dokumentacji przejętej i zgromadzonej w trakcie obsługi umowy nie później niż w ciągu 7 dni roboczych od daty zakończenia umowy.

§ 9.

Poufność i przetwarzanie danych

1. Wykonawca zapewnia, że – zgodnie z wymaganiami rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych (RODO) – dane osobowe przetwarzane w związku z realizacją niniejszej umowy będą przetwarzane za pomocą odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych w sposób zapewniający odpowiednią ich ochronę, w tym ochronę przed niedozwolonym lub niezgodnym z prawem przetwarzaniem oraz przypadkową utratą, zniszczeniem lub uszkodzeniem.
2. Wykonawca:
 - 1) dopuści do przetwarzania danych osobowych jedynie osoby działające z jego upoważnienia oraz do przedmiotowych danych osobowych, do których dostęp jest niezbędny ze względu na realizację niniejszej umowy, w związku z którą dochodzi do przetwarzania danych osobowych,
 - 2) zapewnia, że osoby mające dostęp do danych osobowych, zobowiązane są do zachowania tajemnicy w zakresie przetwarzania danych osobowych,
 - 3) osoby upoważnione do przetwarzania danych osobowych zaznajomione są z przepisami dotyczącymi ochrony danych osobowych i odpowiedzialnością za ochronę tych danych przed niepowołanym dostępem, nieuzasadnioną modyfikacją, zniszczeniem, nielegalnym ujawnieniem lub zbieraniem.
 - 4) zapewnia wypełnienie obowiązków informacyjnych zgodnie z RODO.
3. Uwzględniając stan wiedzy technicznej, Wykonawca wdrożył odpowiednie środki techniczne i organizacyjne, aby przetwarzanym danym osobowym zapewnić stopień bezpieczeństwa odpowiadający – z uwzględnieniem prawdopodobieństwa wystąpienia

i wagi zagrożenia – ryzyku naruszenia praw lub wolności podmiotów, których dane zabezpiecza w wyniku wykonywania niniejszej umowy.

4. W przypadku stwierdzenia naruszenia ochrony danych osobowych przetwarzanych w związku z realizacją niniejszej umowy, Wykonawca, zgodnie z przyjętą przez niego procedurą, poinformuje o tym Zamawiającego niezwłocznie, nie później niż w terminie 36 godzin od stwierdzenia naruszenia; powiadomienie nastąpi przez przesłanie wiadomości za pośrednictwem poczty elektronicznej.
5. W przypadku zakończenia realizacji niniejszej umowy, Wykonawca zobowiązany jest zaprzestać przetwarzania danych osobowych gromadzonych na potrzeby realizacji umowy i usunąć je w taki sposób, aby nie było możliwe ponowne ich odtworzenie. Obowiązek, o którym mowa w zdaniu poprzednim, wykonuje niezwłocznie po zakończeniu realizacji umowy, chyba że przepisy prawa nakazują Wykonawcy dalsze ich przechowywanie. W takim przypadku za przetwarzanie wyżej wymienionych danych po rozwiązaniu przedmiotowej umowy Wykonawca odpowiada jak administrator.
6. Wykonawca zobowiązany jest zachować poufność informacji dotyczących Zamawiającego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (tj. Dz.U. z 20018r poz. 798 z późn. zm.)
7. Strony umowy zobowiązują się do zachowania zasad poufności w stosunku do wszelkich informacji, w szczególności o danych osobowych, w których posiadanie weszły lub wejdą w związku z realizacją niniejszej umowy. Strony umowy zobowiązują się również do zachowania w tajemnicy oraz odpowiedniego zabezpieczenia wszelkich dokumentów przekazanych przez drugą Stronę; uzyskane informacje oraz otrzymane dokumenty mogą być wykorzystywane wyłącznie w celach związanych z realizacją umowy.
8. Zapisy wskazane w niniejszym paragrafie mają odpowiednio zastosowanie do podwykonawców, którzy przekazują Wykonawcy lub Zamawiającemu dane osobowe lub którym przekazywane są przedmiotowe dane.
9. Wykonawcy znany jest fakt, iż treść niniejszej umowy stanowią informację publiczną która podlega udostępnianiu w trybie ustawy z 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. 2018 r. poz. 1330 z późn zm.).

§ 10 Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy ustawy Kodeks cywilny.
3. Do rozstrzygania ewentualnych sporów mogących wyniknąć na tle postanowień niniejszej umowy właściwy będzie sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
4. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla Zamawiającego i Wykonawcy.

załączniki:

- załącznik nr 1 – kopia oferty Wykonawcy,
- załącznik nr 2 – kopia polisy OC Wykonawcy,

Zamawiający

Wykonawca