

**UMOWA NR FS.215. 7. .20**

zawarta w dniu .....stycznia 2020 roku w Warszawie pomiędzy:

**Funduszem Składkowym Ubezpieczenia Społecznego Rolników z siedzibą w Warszawie, ul. Stanisława Moniuszki 1A, 00-014 Warszawa, posiadającym NIP 526-00-15-277, REGON 010347026,**

reprezentowanym przez:

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

a

.....  
wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd.... Wydział Gospodarczy Krajowego rejestru Sądowego w .....pod numerem KRS, posiadającą/cym numer NIP .....oraz 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 (Dz. U. z 2019r. poz. 1843) nie stosuje się przepisów niniejszej ustawy oraz oferty Wykonawcy z dnia ..... 2020 roku, której kopia stanowi *Załącznik nr 1* do niniejszej umowy, zawarto umowę następującej treści:

**§ 1 Opis nieruchomości**

1. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Poznaniu, przy ul. Św. Marcin 46/50, 60-959 Poznań.
2. Nieruchomość stanowi 12 – kondygnacyjny budynek o charakterze biurowo – handlowo – usługowym.
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 KW nr 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 wraz z powierzchnią użytkową i udziałem w nieruchomości wspólnej;
  - 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 17 lutego 2020 roku planu konserwacyjnego budynku i zamontowanych urządzeń wraz z terminami realizacji jego założeń oraz udostępniania go na każde żądanie (e-mail + oryginał przesłany pocztowo);
  - 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 w terminach określonych przez Zamawiającego ( jeśli to **konieczne** w obecności przedstawicieli dostawcy mediów i najemców) oraz przekazywania ich w formie pisemnej Zamawiającemu niezwłocznie, **jednak nie później niż do 5 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano**

odczytu (e-mailowo) i w oryginale wraz z przesłanym sprawozdaniem, w o którym mowa w ust.3;

- 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 lub na wyraźne wskazanie trzech 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 § 2 ust. 1 wymaga od Wykonawcy osobistego kontaktu z Najemcami i Usługodawcami świadczącymi usługi na terenie Nieruchomości.
  3. 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.
  4. Jeżeli dzień określony w par § 2 ust. 3 jest dniem ustawowo wolnym od pracy sprawozdanie należy złożyć w kolejnym dniu roboczym następującym po tym dniu.
  5. Wykonawca będzie wykonywał czynności będące przedmiotem niniejszej umowy przy użyciu własnych środków i materiałów.
  6. Zamawiający zobowiązuje się do przekazania Wykonawcy dokumentacji technicznej obiektu, najpóźniej w ciągu 14 dni roboczych od daty zawarcia umowy.
  7. Wykonawca zobowiązuje się do terminowego i starannego wykonywania czynności będących przedmiotem umowy, szczegółowo określonych w niniejszym paragrafie.

### **§ 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 ryczałtowe wynagrodzenie miesięczne w wysokości ..... złotych netto (słownie: ..... /100) powiększone o należny podatek od towarów i usług VAT 23%, tj. .... złotych (słownie: ..... /100), co łącznie stanowi kwotę .....złoty brutto (słownie: ...../100).
2. Zapłata wynagrodzenia wynikającego z faktury realizowana będzie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2018 r. poz. 2174 z późn. zm.), w formie przelewu z uwzględnieniem mechanizmu podzielonej płatności, tzw. split payment na rachunek bankowy nr ..... wskazany na fakturze, w terminie 14 dni od daty wpływu do Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury VAT wraz z oryginałem sprawozdania, o którym mowa w § 2 ust. 3.
3. Zapłata wynagrodzenia zrealizowana w sposób określony w ustępie powyżej w pełni wyczerpuje roszczenia Wykonawcy względem Zamawiającego.
4. W przypadku otrzymania nieprawidłowo wystawionej faktury VAT lub braku sprawozdania, o którym mowa w § 2 ust. 3 termin płatności faktury ulegnie odpowiednio przesunięciu i będzie liczony od daty wpływu prawidłowo otrzymanych oryginałów dokumentów.
5. W przypadku otrzymania faktury zawierającej błędy, płatność zostanie wstrzymana i ponownie uruchomiona po dostarczeniu Zamawiającemu odpowiedniej korekty faktury, bez konsekwencji kar dla Zamawiającego.
6. Za dzień zapłaty wynagrodzenia przyjmuje się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
7. Wynagrodzenie określone w ust. 1 jest stałe i nie ulegnie zmianie podczas obowiązywania umowy.

#### **§ 5 Przedstawiciele stron**

1. Wykonawca oświadcza, że osobą odpowiedzialną za wykonywanie czynności określonych w § 2 będzie Pan/i....., który/a posiada licencję Zarządcy Nieruchomości o Nr ....., nr tel ..... adres e-mail .....
2. Ze strony Zamawiającego osobą do kontaktu jest Pani ..... nr tel ..... adres e-mail funduszkadkowy@fsusr.gov.pl.

3. 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.
4. 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 .....z tytułu obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości, której kopia stanowi *załącznik nr 2* do niniejszej umowy.
2. Wykonawca zobowiązuje się równocześnie do zachowania ciągłości ww. ubezpieczenia w okresie obowiązywania niniejszej umowy i niezwłocznego dostarczenia potwierdzonej za zgodność z oryginałem kopii polisy.
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 jego klientów 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. 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 zleceńobiorców ze swych obowiązków, nieterminowe wykonywanie poleceń oraz nieterminowe przekazywanie dokumentów) Zamawiający uprawniony jest do obniżenia umówionego miesięcznego wynagrodzenia, tytułem kary umownej o 15 % kwoty netto tegoż wynagrodzenia. Jednocześnie Zamawiający mailowo lub pisemnie wezwie Wykonawcę do usunięcia usterek z wyznaczeniem terminu.

W przypadku nieusunięcia stwierdzonych naruszeń w wyznaczonym terminie Zamawiający uprawniony jest do obniżania umówionego wynagrodzenia o 2% kwoty netto wynagrodzenia określonego w § 4 ust. 1 za każdy dzień trwania naruszeń po upływie wyznaczonego terminu.

4. W przypadku niedochowania obowiązku wynikającego z § 6 ust.2 umowy 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 (Administradora) odszkodowania za nienależyte wykonanie lub niewykonanie umowy wobec Zamawiającego i innych osób na zasadach ogólnych.
6. 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.
7. W wypadku rozwiązania umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 15 % wynagrodzenia netto należnego za cały okres, na jaki umowa została zawarta.
8. Wykonawca nie ponosi skutków finansowych i prawnych wynikających z niezawinionego przez siebie, nieterminowego regulowania zobowiązań przez Najemców.

### **§ 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) nagminnego niewywiązania się z postanowień § 2 ust. 3,
- 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 wszelkiej 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 2016r. 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:
  - a) 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;
  - b) zapewnia, że osoby mające dostęp do danych osobowych, zobowiązane są do zachowania tajemnicy w zakresie przetwarzania danych osobowych;
  - c) 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;
  - d) 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 (t.j. 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. Wykonawcy znany jest fakt, iż treść niniejszej Umowy, stanowią informację publiczną która podlega udostępnianiu w trybie ustawy z 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz. U. 2018 r. poz. 1330 z późn. zm.).

### **§ 10 Postanowienia końcowe**

1. Żadna ze Stron nie może przenieść na inną osobę praw, wynikających z niniejszej umowy lub innych stosunków prawnych wiążących Strony, bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy ustawy Kodeks cywilny.
4. Do rozstrzygnięcia ewentualnych sporów mogących wyniknąć na tle postanowień niniejszej umowy właściwy będzie sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

5. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla Zamawiającego i Wykonawcy.

**Zamawiający**

**Wykonawca**

**załączniki:**

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