

**UMOWA (PROJEKT)
O POWIERZENIE ADMINISTROWANIA NIERUCHOMOŚCIĄ**

zawarta w dniu r. w Lesznie, pomiędzy

Gminnym Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Lesznie z siedzibą przy ul. Leszczyńskich 42, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Wydział IX Gospodarczy pod numerem KRS 0000628618, NIP: 6972325129, reprezentowanym przez Prezesa Zarządu – Pana Wiesława Wilczkowiaka, zwanym w dalszej treści umowy **Towarzystwem** lub zamiennie **GTBS**

a

.....
.....
.....

zwanym w dalszej treści i umowy **Administratorem**

§ 1

1. Towarzystwo powierza, a Administrator przyjmuje do realizacji administrowanie nieruchomości położoną w Lesznie przy ul. Jana Długosza 3-13, obejmującą działkę gruntu nr 1/48, arkusz mapy 36, obręb 00002 Leszno, dla której Sąd Rejonowy w Lesznie prowadzi księgę wieczysta KW nr PO1L/00064209/1.
2. Nieruchomość zabudowana jest 6 budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi.
3. Przekazanie przedmiotu objętego umową nastąpi do dnia 2023 r. na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Wykonawca będzie realizował w/w zamówienie z udziałem niżej wymienionych Podwykonawców:
 - 1)
 - 2)
5. Umowy z Podwykonawcami stanowią załącznik do niniejszej Umowy.
6. Wykonawca oświadcza, że posiada odpowiednie kwalifikacje wg obowiązujących przepisów prawa do wykonania w/w zadania i zobowiązuje się wykonać zleconą usługę z najwyższą starannością oraz zapewni osoby zdolne do wykonania usługi o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych i uprawnieniach

§ 2

Administrator oświadcza, że posiada polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia, przy czym kwota ubezpieczenia nie może być niższa niż 200.000,00 zł (słownie: dwieście tysięcy złotych zero groszy) i zobowiązuje się ją utrzymywać przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy.

§ 3

1. Administrator zobowiązany jest do wykonywania wszystkich czynności związanych z zawartą umową zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, standardami zawodowymi i ze szczególną starannością właściwą dla ich zawodowego charakteru, mając na względzie należyte zabezpieczenie interesów Towarzystwa.
2. Administrator zobowiązany jest działać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności stosować się do ustaw:
 - 1) o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,
 - 2) o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego,
 - 3) o gospodarce nieruchomościami,
 - 4) prawa budowlanego.

§ 4

Do obowiązków Administratora należeć będzie w szczególności:

1. Utrzymanie czystości i należytego porządku w budynkach, w pomieszczeniach służących do wspólnego użytku.
2. Kontrolowanie zatrudnionych osób i firm zajmujących się utrzymaniem terenów zielonych, dróg i chodników przynależnych do nieruchomości.
3. Wprowadzanie niezbędnych korekt w regulaminach rozliczania mediów i utrzymania porządku domowego dostosowujących do bieżących uwarunkowań prawnych.
4. Dokonywanie rozliczeń mediów z Najemcami.
5. Zapewnienie obsługi eksploatacyjnej mediów, a w tym:
 - a) stały nadzór i kontrola wykonywania umów dostawy mediów,
 - b) monitorowanie rozliczeń mediów z ich dostawcami (comiesięczne odczyty liczników energii cieplnej, wody, energii elektrycznej).
6. Obsługa wymiennikowni ciepła i optymalizacja pracy węzła.
7. Prowadzenie dokumentacji technicznej nieruchomości w sposób prawem przewidziany oraz prowadzenie książki obiektu budowlanego.
8. Zapewnienie terminowego przeprowadzania obowiązkowych kontroli technicznych oraz okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących wyposażenie techniczne budynków zgodnie z wymogami prawa budowlanego.
9. Zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
10. Zapewnienie całodobowego pogotowia technicznego.
11. Usuwanie awarii i skutków awarii.
12. Prowadzenia ewidencji awarii zgłaszanych przez Najemców.
13. Prowadzenie pozaksięgowej ewidencji kosztów eksploatacji nieruchomości.
14. Przygotowywanie projektu rocznego planu gospodarczego i remontowego do zatwierdzenia przez Towarzystwo.
15. Przygotowywanie i przedkładanie Towarzystwu informacji o koniecznych konserwacjach i remontach budynku i urządzeń (w ramach planowanych środków).
16. Kontrola realizacji wykonywanych prac remontowych.
17. Przygotowywanie ofert ubezpieczenia mienia od ognia i innych zdarzeń losowych oraz ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

§ 5

1. Na podstawie złożonej oferty ustalono wynagrodzenie ryczałtowe za wykonanie przedmiotu zamówienia w wysokości **zł brutto**; (słownie:)
w tej kwocie podatek VAT w ustawowej wysokości.
2. Wynagrodzenie Administratora określone w ust. 1 niniejszego paragrafu jest rozumiane jako ryczałtowe za wykonanie całości zamówienia, tj. wszystkich prac niezbędnych do realizacji przedmiotu zamówienia oraz uwzględnia także ryzyko związane z wynagrodzeniem ryczałtowym. Nie uwzględnienie powyższego przez Administratora w powyższym wynagrodzeniu nie stanowi podstawy do ponoszenia przez GTBS jakichkolwiek dodatkowych kosztów w terminie późniejszym.
3. Administrator nie ma prawa żądać podwyższenia wynagrodzenia.
4. Towarzystwo nie przewiduje udzielenia Administratorowi zaliczek na poczet wykonania przedmiotu niniejszej Umowy.
5. Wykonawca oświadcza, iż nie będzie zgłaszał żadnych roszczeń z tytułu niedoszacowania należności za wykonanie przedmiotu zamówienia czy innych błędów Wykonawcy, w szczególności błędów rachunkowych m. in. w złożonej ofercie, kalkulacji ryczałtu czy nieuwzględnieniu któregośkolwiek elementu przedmiotu zamówienia w dokumentacji dotyczącej udzielenia zamówienia publicznego.
6. Rozliczanie za wykonanie zamówienia będzie się odbywało na podstawie 12 faktur wystawianych 1 raz w miesiącu przez okres realizacji niniejszej umowy, w równych wysokościach: zł brutto/miesiąc. Wynagrodzenie za dany miesiąc będzie wypłacane przez Towarzystwo na podstawie faktury wystawionej przez Administratora w ostatnim dniu miesiąca.
7. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust.1 niniejszego paragrafu Zamawiający zapłaci Administratorowi przelewem w terminie do 14 dni kalendarzowych, licząc od daty doręczenia Towarzystwu prawidłowo wystawionej faktury z konta Towarzystwa, na konto Administratora
Nazwa Banku
Nr rachunku
który znajduje się na „białej liście podatników” prowadzonej przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej.
8. Jeżeli koniec terminu płatności przypada na dzień ustawowo wolny od pracy, albo na inny dzień, który dla Towarzystwa jest dniem wolnym od pracy, wówczas termin zapłaty upływa w dniu, który dla Towarzystwa jest najbliższym dniem roboczym.
9. Datą spełnienia świadczenia jest data obciążenia rachunku bankowego Towarzystwa.
10. Administrator ponosi pełną odpowiedzialność z tytułu przyjętej przez niego w ofercie stawki podatku VAT i w razie niewłaściwego jej wskazania nie może żądać od Towarzystwa dopłat i odszkodowań.
11. W przypadku realizacji zamówienia z udziałem Podwykonawców, Administrator wraz z fakturą musi złożyć w stosunku do każdego Podwykonawcy jeden z wymienionych poniżej dokumentów:
 - 1) Potwierdzone przez Podwykonawcę oświadczenie Administratora, że zapłata za usługi, które są sprzedawane daną fakturą, a zostały wykonane przez tego Podwykonawcę, została uregulowana.

- 2) Polecenia cesji na rzecz Podwykonawcy wraz z załączeniem nieuregulowanej kopii faktury otrzymanej od tego Podwykonawcy. W takim przypadku GTBS zapłaci należność przypadającą Podwykonawcy bezpośrednio na jego konto z zachowaniem terminu i zasad płatności jak dla Administratora, a należność pozostała zostanie przekazana na konto Administratora.
 - 3) Potwierdzone przez Podwykonawcę oświadczenie Administratora, że usługi, które są sprzedawane daną fakturą zostały wykonane bez udziału tego Podwykonawcy.
12. Brak złożenia przez Administratora jednego z ww. dokumentów w stosunku do każdego Podwykonawcy będzie podstawą do odmowy przyjęcia przez Towarzystwo faktury od Administratora.
 13. W przypadku otrzymania faktury nieprawidłowej albo niezgodnej z niniejszą Umową Towarzystwu przysługuje prawo odmowy jej zapłaty do czasu doręczenia Towarzystwu prawidłowo wystawionej faktury lub faktury korygującej.
 14. Administrator nie może dokonać przelewu należnych mu z niniejszej Umowy wierzytelności na rzecz osób trzecich bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Towarzystwa.
 15. Administrator oświadcza, że dysponuje odpowiednimi środkami finansowymi umożliwiającymi wykonanie przedmiotu niniejszej Umowy.

§ 6

1. W przypadku niespodziewanej awarii przekraczającej zakres bieżącej konserwacji, Administrator może samodzielnie usunąć awarię i jej skutki w przypadku gdy awaria zagraża życiu i zdrowiu mieszkańców lub utracie mienia, z jednoczesnym natychmiastowym powiadomieniem Towarzystwa.
2. W przypadku wystąpienia awarii, czas reakcji na zabezpieczenie nieruchomości przed jej skutkami winien mieścić się w czasie zadeklarowanym w ofercie.
3. W przypadku stwierdzenia opóźnienia reakcji na zgłoszoną awarię Towarzystwo ma prawo do naliczenia kary w wysokości 500 zł, za każdy stwierdzony przypadek. Powyższe zastrzeżenie nie pozbawia Towarzystwa prawa dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar.
4. W przypadku nieusprawiedliwionego trzykrotnego powtórzenia się opóźnienia w czasie reakcji Towarzystwo ma prawo do rozwiązania umowy z winy Administratora.

§ 7

Administrator obowiązany jest do:

1. Osobistego odbioru i sprawdzania wszystkich napraw i remontów pod kątem właściwego ich wykonania, bądź przez osoby przez Administratora upoważnione.
2. Udzielenia w terminie odpowiedzi na wezwanie sądów lub urzędów dotyczących spraw związanych z administrowaniem nieruchomością.

§ 8

1. Umowa o administrowanie nieruchomością została zawarta na czas określony jednego roku – od dnia 1 lipca 2023 r. do dnia 30 czerwca 2024r.
2. Towarzystwo ma prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w przypadku naruszenia przez Administratora obowiązków wynikających z umowy, po uprzednim jednorazowym wezwaniu go do zaniechania naruszeń oraz określeniu terminu 14 dni na ich usunięcie.

§ 9

Administrator ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą wobec Towarzystwa zarówno za swoje zawinione działania i zaniechania, jak też za działania i zaniechania osób, z których pomocą wykonuje obowiązki wynikające z niniejszej umowy.

§ 10

Zmiana umowy oraz jej wypowiedzenie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

Wszelkie załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

§ 13

Klauzula poufności

1. Wszystkie wiadomości i informacje niebędące informacją publiczną, w szczególności informacje finansowe, programowe, prawne, techniczne, handlowe, know-how, organizacyjne oraz informacje związane z postępowaniami o udzielenie zamówienia publicznego, dotyczące w sposób bezpośredni lub pośredni Towarzystwa oraz firm lub podmiotów z nim współpracujących, uzyskane przez Administratora w związku ze świadczeniem usług w ramach niniejszej Umowy, będą traktowane przez Administratora bezterminowo i bezwarunkowo jako poufne i nie mogą zostać bezpośrednio lub pośrednio ujawnione komukolwiek, jedynie za wyjątkiem uprzedniego pisemnego zezwolenia, wydanego przez Towarzystwo. Dotyczy to wszelkich wiadomości i informacji, bez względu na formę i sposób ich przekazania lub ujawnienia. W żadnym wypadku nieoznakowanie wiadomości i informacji jako poufne nie pozbawia ich takiego charakteru.
2. Administrator zobowiązuje się do bezwzględnego nieujawniania wszelkich informacji poufnych.
3. Zobowiązanie, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy sytuacji, w których obowiązek ujawnienia wskazanych w nim informacji lub danych wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, orzeczenia sądu lub decyzji właściwej władzy publicznej.
4. Administrator ma obowiązek zabezpieczyć przez nieautoryzowanym dostępem oraz odczytem każdą informację poufną lub stanowiącą tajemnicę przedsiębiorstwa zgodnie z zasadami sztuki zabezpieczeń informacji (poprzez m.in. ograniczenie do nich dostępu, przesyłanie i przekazywanie w sposób uniemożliwiający zapoznanie się z nimi przez osoby nieupoważnione, przestrzeganie przepisów wewnętrznych dotyczących korzystania z zasobów sieciowych) oraz prawidłowe niszczenie nośników papierowych.

5. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy, Administrator zobowiązuje się do zwrotu Towarzystwu wszelkich dokumentów i innych materiałów dotyczących informacji lub danych, o których mowa w ust. 1, jakie sporządził, zebrał, opracował lub otrzymał w czasie trwania umowy albo w związku lub przy okazji jej wykonywania, włączając w to ich kopie, odpisy, a także zapisy na innych nośnikach zapisu – najpóźniej do dnia rozwiązania umowy.
6. W przypadku powstania wątpliwości co do charakteru informacji lub danych, Administrator, przed ich ujawnieniem, przekazaniem lub wykorzystaniem ma obowiązek pisemnie uzgodnić z Towarzystwem czy podlegają one ochronie określonej w niniejszej klauzuli umownej.
7. Administrator ma obowiązek niezwłocznego zawiadomienia Towarzystwa o naruszeniu lub powstaniu zagrożenia naruszenia informacji poufnej i okolicznościach tego zdarzenia.

§14 Klauzula RODO

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej „RODO”, Zamawiający informuje, że:

- 1) Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Gminne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Lesznie reprezentowane przez Wiesława Rafała Wilczkowiaka – Prezesa Zarządu, z siedzibą przy ul. Leszczyńskich 42, 64-100 Leszno;
- 2) Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można kontaktować się pod adresem e-mail: sekretariat@gtbs.leszno.pl;
- 3) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie:
 - art. 6 ust. 1 lit. c) RODO;
 - ustawy z dnia 11 września 2019r. - Prawo zamówień publicznych, dalej „ustawa Pzp” oraz aktów wykonawczych do ustawy Pzp,
 - ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej;
 - ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych;
 - ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach.
- 4) Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w celu prowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Administrowanie nieruchomością położoną w Lesznie przy ul. Jana Długosza 3-13” oraz jego rozstrzygnięcia, jak również zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego oraz jego realizacji, a także udokumentowania postępowania o udzielenie zamówienia publicznego i jego archiwizacji.
- 5) Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w oparciu o art. 18 oraz art. 74 ust. 1 ustawy Pzp.
- 6) Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego/organizacji międzynarodowej;
- 7) Obowiązek podania przez Panią/Pana danych osobowych bezpośrednio Pani/Pana dotyczących jest wymogiem ustawowym określonym w przepisach ustawy Pzp, związanym

z udziałem w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego; konsekwencje niepodania określonych danych wynikają z ustawy Pzp;

8) W odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosownie do art. 22 RODO;

9) Posiada Pani/Pan:

- na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących;
- na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania Pani/Pana danych osobowych (skorzystanie przez osobę, której dane osobowe dotyczą, z uprawnienia do sprostowania lub uzupełnienia, o którym mowa w art. 16 RODO, nie może skutkować zmianą wyniku postępowania o udzielenie zamówienia ani zmianą postanowień umowy w zakresie niezgodnym z ustawą Pzp oraz nie może naruszać integralności protokołu postępowania i jego załączników);
- na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO (prawo do ograniczenia przetwarzania nie ma zastosowania w odniesieniu do przechowywania, w celu zapewnienia korzystania ze środków ochrony prawnej lub w celu ochrony praw innej osoby fizycznej lub prawnej, lub z uwagi na ważne względy interesu publicznego Unii Europejskiej lub państwa członkowskiego);
- prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO, o której mowa w art. 77 RODO.

11) Nie przysługuje Pani/Panu:

- w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;
- prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;
- na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c) RODO.

§ 15

1. Spory wynikłe na tle umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy rzeczowo i miejscowo dla Towarzystwa.
2. Administrator nie może przenieść praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na rzecz osób trzecich bez zgody Towarzystwa wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 16

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

TOWARZYSTWO

ADMINISTRATOR