

UMOWA Nr

zawarta w dniu 2022 r. pomiędzy
Gminą Miasto Wąbrzeźno z siedzibą w Wąbrzeźnie przy ul. Wolności 18; NIP 878-179-41-85
reprezentowaną przez Zastępcę Burmistrza Wąbrzeźna Pana Wojciecha Trzciańskiego,
przy kontrasygnacie Skarbnika Miasta Wąbrzeźno Pani Marioli Frankowskiej
zwaną dalej Zamawiającym

a

....., nr KRS, NIP:.....,
REGON:..... reprezentowanym przez: kapitał zakładowy
.....

zwanym dalej Wykonawcą.

Niniejsza umowa zawarta jest w wyniku przeprowadzenia zamówienia publicznego udzielonego w trybie podstawowym na podstawie art. 275 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1710 ze zm.), zwanej dalej Pzp,

Przedmiot umowy

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest administrowanie i zarządzanie, w zakresie nieprzekraczającym zwykłego zarządu zasobami komunalnymi będącymi własnością Gminy Miasto Wąbrzeźno, których szczegółowy wykaz znajduje się w załączniku Nr 1 i 2 do umowy.
2. Wykonawca, w ramach przedmiotu umowy, o którym mowa w ust. 1 ma prawo i obowiązek podejmowania wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w te nieruchomości w ramach planu finansowego, przeznaczonego na realizację zadań związanych z utrzymaniem zasobu w zakresie planu rzeczowo- finansowego, zatwierdzonego przez Zamawiającego na każdy rok budżetowy.
3. Przejęcie obiektów, o których mowa w § 1 ust. 1 nastąpi najpóźniej w terminie 30 dni od dnia podpisania umowy wraz ze szczegółowym opisem.

§ 2

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot zamówienia, o którym mowa w § 1 ze szczególną starannością, przy uwzględnieniu zawodowego charakteru prowadzonej przez niego działalności.
2. Wykonawca zobowiązany jest czuwać nad prawidłową realizacją umów zawartych z osobami trzecimi, a także chronić interesy Zamawiającego w toku powierzonych zadań i czynności.
3. Wykonawca oświadcza, że posiada..... letnie doświadczenie w przedmiocie umowy.

Warunki zapłaty wynagrodzenia

§ 3

1. Za wykonanie przedmiotu umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie według poniższych stawek:
 - 1) za zarządzanie lokalami mieszkalnymi i częściami wspólnymi w budynkach, w których wyłącznym właścicielem jest Zamawiający - ... zł netto/m² + zw % VAT= ... zł brutto/m² xm² =zł brutto,

- 2) za administrowanie lokalami mieszkalnymi we wspólnotach: ... zł netto/m² + zw %VAT = zł brutto/ m² x m² = zł brutto,
 - 3) za administrowanie lokalami użytkowymi we wspólnotach: zł netto/m² + 23 %VAT = zł brutto/m² x m² = zł brutto,
 - 4) za remonty i usuwanie awarii według stawki roboczogodziny z narzutami zł netto, powiększonej o należny % VAT, a za remonty i usuwanie awarii w godzinach nocnych i w dni ustawowo wolne od pracy ww. stawka netto zostanie powiększona o 50 % , a następnie powiększona o należny podatek VAT.
2. Stawka roboczogodziny, o której mowa w ust 1 pkt 4 będzie wyliczona jako suma poniższych wartości :
 - stawka roboczogodziny zł,
 - koszty pośrednie (Kp) od robocizny (R) oraz od użytego sprzętu (S) %,
 - zysk od roboczogodziny (Rg) oraz od kosztów pośrednich(Kp) %,
 - koszty zaopatrzenia od kosztów materiałów (M) % .
 3. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy w zakresie o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 płatne będzie z dołu za każdy miesiąc, w terminie 30 dni od doręczenia faktury Zamawiającemu. Płatność dokonywana będzie przelewem na konto Wykonawcy wskazane w fakturze, zgłoszone do wykazu informacji o podatku VAT przy zastosowaniu mechanizmu podzielonej płatności. Zamawiający jest gotowy do przyjęcia faktur oraz innych dokumentów ustrukturyzowanych poprzez Platformę Elektronicznego Fakturowania (PEF). Zamawiający dopuszcza, po uzgodnieniu, przesłanie faktur drogą elektroniczną bez podpisu kwalifikowanego na adres: sekretariat@wabrzezno.com.
 4. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy w zakresie o którym mowa w ust. 1 pkt 4 płatne będzie po wykonaniu robót, w terminie 30 dni od doręczenia prawidłowo wystawionej faktury Zamawiającemu w sposób określony w ust 3 . Faktury za prace remontowe będą wystawiane nie częściej niż co 10 dni. Załącznikiem do faktur będzie specyfikacja kosztów w odniesieniu do klasyfikacji budżetu Zamawiającego, na każdą nieruchomość odrębnie. W specyfikacji kosztów winna znajdować się informacja o wysokości kwoty pozostałej na remonty, przyjętej planem rzeczowo-finansowym na dany rok.
 5. W przypadku przedłożenia faktury opatrzonej błędem, termin zapłaty biegnie od dnia wpływu do siedziby Zamawiającego faktury korygującej.
 6. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 obejmuje koszty, zakres prac i czynności utrzymania przedmiotu umowy określone w załączniku nr 3 do umowy.
 7. Zważywszy na regulację art. 439 ustawy Pzp , mając za cel zrównoważenie stron umowy i zachowanie stanu równowagi ekonomicznej mogącej ulec zachwianiu określonymi zdarzeniami w trakcie jej realizacji, wywołanymi m.in. wysoką inflacją w chwili zawierania przedmiotowej umowy, Strony ustalają , iż wysokość wynagrodzenia będzie waloryzowana na podstawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszanego przez Prezesa GUS.
 8. Wynagrodzenie będzie podlegało waloryzacji nie częściej niż raz w roku począwszy od roku 2024 w oparciu o wskaźnik wskazany w ust.7 za rok ubiegły. Waloryzacja wchodzi w życie w miesiącu następnym po dniu złożenia wniosku przez Wykonawcę w tym przedmiocie.
 9. Wynagrodzenie będzie podlegało waloryzacji maksymalnie do 25 % wynagrodzenia brutto w stosunku do stawek z dnia zawarcia umowy, o którym mowa w § 3 ust.1.

Planowany termin realizacji usługi

§ 4

1. Planowany termin realizacji usługi określa się na 36 miesięcy od dnia podpisania umowy z zastrzeżeniem, iż termin początkowy realizacji przedmiotu umowy nie może być wcześniejszy niż 1 stycznia 2023 r.
2. Strony wyłączają możliwość dokonania przeniesienia uprawnień i obowiązków wynikających z niniejszej umowy (wyłączona cesja).

Prawa i obowiązki stron

§ 5

1. Szczegółowy zakres usług stanowiących obowiązki Wykonawcy określony jest w załączniku nr 3 do umowy.
2. Wykonawca zobowiązany jest zorganizować i prowadzić Biuro Zarządcy (dalej zwane Biurem), położone na terenie miasta Wąbrzeźno.
3. Biuro Zarządcy, o którym mowa w ust. 2 czynne będzie we wszystkie dni powszednie, od poniedziałku do czwartku min. 8 godz., w piątek min. 7 godz.; na terenie przyległym do budynku, w którym znajduje się Biuro powinny być wyznaczone min. dwa miejsca parkingowe dla klientów Biura.
4. Wykonawca zobowiązany jest dla celów realizacji niniejszej umowy posiadać co najmniej jedną linię telefoniczną, adres e-mail, łączność internetową oraz co najmniej jeden numer telefonu dla sytuacji alarmowych.
5. Wykonawca zobowiązany jest posiadać własną ekipę remontową (minimum 3 osoby).
6. Wykonawca zobowiązany jest do przekazania Zamawiającemu oraz aktualizowania w trakcie wykonywania niniejszej umowy imiennego wykazu osób odpowiedzialnych za wykonywanie zlecenia.
7. Wykonawca świadczyć będzie usługi będące przedmiotem niniejszej umowy przy użyciu własnych sił, nakładów i środków finansowych. Usługi może także realizować wybrany Podwykonawca.
8. Wykonawca może uczestniczyć w zebraniach wspólnot mieszkaniowych w budynkach, których właścicielem jest Gmina Miasto Wąbrzeźno w ramach otrzymanego pełnomocnictwa.
9. Wykonawca zobowiązany jest zawiadomić Zamawiającego o wszelkich istotnych zdarzeniach dotyczących organizacji i funkcjonowania Wykonawcy, mogących mieć wpływ na niewykonanie niniejszej umowy przez Wykonawcę.
10. Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć Zamawiającemu kopie polisy od odpowiedzialności cywilnej najpóźniej w dniu podpisania umowy.

§ 6

1. Wykonawca nie będzie dokonywał w powierzonym mieniu zmian, uzupełnień i przeróbek bez zgody Zamawiającego.
2. Wykonawca zobowiązuje się do podjęcia działań zmierzających do usunięcia wszelkich awarii oraz ich skutków, jak również innych zdarzeń losowych powstałych z przyczyn niezależnych od Zamawiającego.
3. Za usunięcie awarii oraz ich skutków, jak również innych zdarzeń losowych, Wykonawca otrzyma od Zamawiającego zwrot poniesionych nakładów na podstawie przedłożonych

rachunków, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 4 i ust. 4 umowy. Koszty remontów zleconych podwykonawcom płatne będą na podstawie faktury wystawionej na Zamawiającego.

4. Zakres robót związanych z usunięciem skutków awarii i innych zdarzeń losowych, o których mowa w ust. 1 i 2 wymaga uzgodnienia z Zamawiającym. Uprzedniego uzgodnienia z Zamawiającym nie wymaga usunięcie awarii, której koszt nie przekracza 1.500 zł lub powstała awaria zagraża życiu i zdrowiu mieszkańców lub bezpieczeństwu budynku.
5. Wykonawca dostarczać będzie Zamawiającemu informacje dotyczące potrzeb remontowych na każdy rok budżetowy, sporządzone w oparciu o kontrolę stanu technicznego obiektów, w terminie określonym przez Zamawiającego i zgodnym z Prawem Budowlanym oraz założeniami wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.
6. W razie konieczności podjęcia prac remontowych i konserwacyjnych wykraczających poza plan, zatwierdzony przez Zamawiającego, Wykonawca zgłasza Zamawiającemu potrzebę ich wykonania ze stosownym oszacowaniem kosztów i zakresu robót z wyłączeniem awarii.
7. Zamawiający określa zakres wykonania prac, o których mowa w ust. 6, natomiast Wykonawca przygotowuje na swój koszt dokumentację techniczną niezbędną do przeprowadzenia postępowania w sprawie udzielenia zamówienia publicznego.
8. W przypadku zgłoszenia przez mieszkańców administrowanych zasobów bezpośrednio do Wykonawcy robót koniecznych do wykonania, a wykraczających poza zakres prac wynikających z umowy, Wykonawca zobowiązany jest przekazać niezwłocznie tę informację Zamawiającemu wraz z opinią o zasadności ich wykonania oraz przybliżonych kosztach wykonania.

§ 7

1. Zamawiający upoważnia i zobowiązuje Wykonawcę do niezwłocznego podejmowania działań zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w stosunku do osób, które samowolnie zajęły lokal. Informację w tym zakresie Zamawiający przekazuje Wykonawcy, o ile Wykonawca nie powziął jej na podstawie własnego rozeznania.
2. Zamawiający – Gmina Miasto Wąbrzeźno, udziela Wykonawcy pełnomocnictwa do występowania w jej imieniu przed sądami i innymi organami oraz instytucjami we wszystkich sprawach związanych z zarządzaniem i administrowaniem zasobami wymienionymi w § 1 umowy. W ramach przedmiotowej umowy Zamawiający dodatkowo udzieli bezpośredniego pełnomocnictwa radcy prawnemu, wykonującego obsługę prawną przedsiębiorstwa Wykonawcy. Koszty występowania przed sądem radcy prawnego ponosi Wykonawca. Natomiast koszty opłat sądowych pokrywane są przez Zamawiającego, na podstawie dokumentów przygotowanych przez Wykonawcę.
3. W celu sprawnego dostępu najemców do ich danych Wykonawca powinien posiadać lub najpóźniej w terminie 30 dni od dnia podpisania umowy zainstalować system informatyczny umożliwiający najemcom dostęp do ich danych związanych z rozliczeniami za pośrednictwem Internetu.
4. Zamawiający zapewnia najemcom dostęp do elektronicznego obrotu płatniczego, który umożliwia automatyczny import wpłat najemców do systemu "czynsze".
5. Koszty związane z obsługą importu wpłat najemców do systemu "czynsze" obciążają Wykonawcę.

Odpowiedzialność Wykonawcy

§ 8

1. Wykonawca przed podpisaniem umowy wniesie zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5% ceny całkowitej, zaproponowanej w ofercie, tj. kwotę zł.
2. Zabezpieczenie służy pokryciu roszczeń Zamawiającego z tytułu niewykonania bądź nienależytego wykonania umowy.
3. Zabezpieczanie może być wniesione w jednej z form wskazanych w art. 450 ust. 1 Pzp. Zamawiający nie wyraża zgody na wniesienie zabezpieczenia w formach, o jakich mowa w art. 450 ust. 2 Pzp.
4. W trakcie realizacji umowy Wykonawca może dokonać zamiany formy zabezpieczenia na jedną lub kilka form, o jakich mowa w art. 450 ust. 1 Pzp.
5. Zamawiający zwróci zabezpieczenie w terminie 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania przez Zamawiającego za należyte wykonane.
6. Niewniesienie zabezpieczenia w terminie, o jakim mowa w ust. 1 skutkować będzie nieprzystąpieniem do umowy z winy Wykonawcy.
7. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego odpowiedzialność za szkody wynikłe z jego działania lub zaniechania na zasadzie winy.
8. Przez szkodę rozumie się zarówno poniesiony przez Zamawiającego uszczerbek majątkowy, jak i utracone przez Zamawiającego korzyści, które Zamawiający uzyskałby, gdyby Wykonawca wykonywał swoje obowiązki w sposób należyty.
9. Wykonawca zobowiązany jest zwrócić Zamawiającemu kwoty stanowiące równowartość odsetek, grzywien, odszkodowań i innych należności lub opłat należnych w postępowaniu administracyjnym, karnym, cywilnym lub innym, nałożonych na Zamawiającego, powstałych na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Wykonawcę zadań wynikających z niniejszej umowy.
10. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za niezgłoszenie konieczności wykonania remontu i powstania związanych z tym szkód w mieniu osób trzecich oraz Zamawiającego.
11. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za należyte wykonanie obowiązków w zakresie rachunkowości, zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2021 r., poz. 217 ze zm.), ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2022 r., poz. 1634 ze zm.), rozporządzeniem Ministra Finansów z 4 grudnia 2009 r. w sprawie klasyfikacji części budżetowych oraz określenia ich dysponentów (Dz. U. z 2021 r., poz. 907 ze zm.).

Prowadzenie i zwrot dokumentacji

§ 9

1. Dokumentacja zasobu objętego przedmiotem umowy i przekazana Wykonawcy stanowi własność Zamawiającego.
2. Wszelka dokumentacja stworzona przez Wykonawcę lub na jego zlecenie w okresie trwania umowy, dotycząca powierzonych nieruchomości jak i jej użytkowników staje się własnością Zamawiającego bezpośrednio po wytworzeniu.
3. Wykonawca zobowiązany jest ewidencjonować zarządzane zasoby w programie komputerowym. Dane mające wpływ na wysokość kosztów ponoszonych przez Zamawiającego muszą być wprowadzane w oparciu o dokumenty źródłowe, zawierające np. szkic, protokół pomiaru, inwentaryzację. Wszelkie dane związane z zarządzanym zasobem powinny być przesłane (dostarczone) do siedziby Zamawiającego metodami

konwencjonalnymi jak i pocztą elektroniczną, na każdorazowe żądanie Zamawiającego lub osoby przez niego upoważnionej.

4. Zamawiający zastrzega sobie prawo kontrolowania prawidłowości realizacji zadań wynikających z umowy, w tym żądania przedstawienia stosownych dokumentów i wyjaśnień.
5. Wykonawca prowadzi będzie ewidencję analityczną wszelkich przychodów z tytułu administrowania mieniem, w rozbiciu na poszczególne nieruchomości uwzględniając podział wpłat proporcjonalnie dla każdego najemcy w sposób umożliwiający podział wpłat na bieżące i zaległe.
6. Na koniec każdego miesiąca Wykonawca w terminie do 7 dnia roboczego sporządzi informację z osiągniętych dochodów zgodnie z prowadzoną ewidencją analityczną, z podziałem na wpływy z tytułu czynszu, mediów i pozostałych przychodów.
7. Wszelkie dokumenty związane z administrowanym mieniem znajdują się w siedzibie Zamawiającego w Urzędzie Miasta Wąbrzeźno. Wykonawca otrzymuje kserokopie wszystkich dokumentów niezbędnych do prowadzenia ewidencji analitycznej.
8. Wykonawca zobowiązany jest dostarczać niezwłocznie wszelkie dokumenty wymagane w związku z realizacją niniejszej umowy niezbędne Zamawiającemu dla prowadzenia przez niego prawidłowej księgowości oraz innych celów.
9. Wykonawca zobowiązany jest do przedkładania materiałów i informacji niezbędnych do sporządzania sprawozdań i opracowań dotyczących zasobów komunalnych w terminach ustalonych przez Zamawiającego, w tym sprawozdania z przychodów oraz deklaracji VAT w terminie do 7 dnia roboczego każdego miesiąca.
10. Wykonawca zobowiązany jest do przygotowania materiałów niezbędnych do sporządzenia planu finansowego na kolejne lata budżetowe dla zarządzanego i administrowanego zasobu.

§ 10

1. W terminie 30 dni roboczych od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy Wykonawca zobowiązany jest do zwrotu Zamawiającemu pełnej dokumentacji dotyczącej zarządzanego zasobu oraz poszczególnych najemców, użytkowników oraz do dokonania innych czynności niezbędnych do przejęcia zasobów i majątku przez Zamawiającego lub osobę przez niego wskazaną.
2. Przekazanie dokumentacji nastąpi na podstawie protokołu podpisanego przez Wykonawcę i Zamawiającego albo upoważnionych przez nich pracowników.

Odstąpienie od umowy, rozwiązanie, unieważnienie

§ 11

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy:
 - 1) na zasadach określonych w art. 456 Prawa zamówień publicznych;
 - 2) w przypadku prowadzenia przez Wykonawcę działalności niezgodnej z zasadami i wymaganiami niniejszej Umowy;
 - 3) w przypadku nieuzasadnionej odmowy udostępnienia dokumentacji, odmowy udzielenia informacji bądź wyjaśnień okoliczności istotnych dla realizacji niniejszej umowy;
 - 4) jeżeli zostanie złożony wniosek o ogłoszenie upadłości lub Wykonawca zostanie postawiony w stan likwidacji;
 - 5) jeżeli zostanie zajęty majątek Wykonawcy;

- 6) w przypadku rażącego naruszenia celu i zakresu przetwarzania powierzonych danych osobowych przez Wykonawcę;
- 7) jeżeli w wyniku kontroli Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, zwanego dalej „Prezesem Urzędu” zostanie wykazane, że Wykonawca nie podjął środków zabezpieczających, o których mowa w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1781) oraz rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE z dnia 27.04.2016 nr 2016/679 zwanym dalej „RODO”.
 - odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie. Zamawiający może złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy w terminie 30 dni od daty powzięcia wiadomości o przyczynie odstąpienia,
 - strony zgodnie postanawiają, że odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze Stron odniesie skutek wyłącznie na przyszłość (ex nunc), co oznacza, że umowa pozostanie w mocy pomiędzy stronami w zakresie usług prawidłowo wykonanych do chwili odstąpienia od umowy,
 - jeżeli Wykonawca realizuje przedmiot umowy w sposób wadliwy lub sprzeczny z umową, Zamawiający może wezwać go do zmiany sposobu wykonania i wyznaczyć w tym celu odpowiedni termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Zamawiający może od umowy odstąpić;
2. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy na zasadach art. 456 Prawa Zamówień Publicznych w przypadku stwierdzenia, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy. Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o okolicznościach, o których mowa w zdaniu poprzedzającym.
3. Unieważnienie umowy następuje w sytuacji zaistnienia przesłanek opisanych w art. 457 Pzp.

Powierzenie przetwarzania danych osobowych

§ 12

1. Zamawiający jest Administratorem danych osobowych znajdujących się w przekazanej dokumentacji.
2. Zamawiający powierza Wykonawcy na zasadzie art. 28 rozporządzenia RODO, a Wykonawca wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych przechowywanych i przetwarzanych w urządzeniach wyłącznie w zakresie niezbędnym do należytego wykonania umowy. Wykonawca zobowiązuje się przetwarzać dane osobowe z należyłą starannością.
3. Powierzenie przetwarzania danych osobowych obowiązuje na czas obowiązywania niniejszej umowy na administrowanie zasobami komunalnymi Gminy Miasto Wąbrzeźno.
4. Zakres przetwarzanych danych osobowych obejmuje następujące kategorie danych osobowych osób zamieszkujących w zasobach komunalnych Gminy Miasto Wąbrzeźno: imię, nazwisko, adres, pesel, adres zamieszkania, data urodzenia, dane kontaktowe.
5. Wykonawca oświadcza, że dysponuje odpowiednimi środkami, w tym należyтыми zabezpieczającymi i umożliwiającymi przetwarzanie danych osobowych wynikającymi ze stanu przestrzegania przepisów o ochronie danych osobowych.

6. Wykonawca przy przetwarzaniu danych osobowych zobowiązany jest stosować środki techniczne i organizacyjne zapewniające ochronę przetwarzanych danych, a w szczególności powinien zabezpieczyć dane przed ich udostępnieniem osobom nieupoważnionym, utratą, uszkodzeniem lub zniszczeniem, zgodnie z procedurami polityki ochrony danych osobowych obowiązującymi u Wykonawcy.
7. Przetwarzanie powierzonych danych następuje na koszt Wykonawcy.
8. Wykonawca nie jest uprawniony do przekazywania danych osobowych osobom trzecim, z wyłączeniem osób współpracujących lub pracujących dla Zamawiającego, jeżeli jest to niezbędne do wykonania umowy. Wykonawca nakłada na osobę trzecią te same obowiązki i gwarancje jakie zostały nałożone na Wykonawcę.
9. Wykonawca zobowiązany jest do powiadomienia Zamawiającego - Administratora o fakcie i okolicznościach utraty a także zagrożeniu utraty danych osobowych w ciągu 12 godzin od faktu utraty lub powstania zagrożenia ich utraty.
10. Wykonawca ma obowiązek przekazać Zamawiającemu w terminie 14 dni od zawarcia umowy wykaz osób, przy pomocy których realizować będzie przedmiot niniejszej Umowy, oświadczeń tych osób o obowiązku zachowania w tajemnicy powierzonych danych osobowych, upoważnień do przetwarzania danych osobowych wraz z zakresem upoważnień do przetwarzania danych.
11. Wykonawca zobowiązany jest do współpracy z Zamawiającym poprzez odpowiednie środki techniczne i organizacyjne, zobowiązany jest wywiązywać się z obowiązku informacyjnego, odpowiadania na żądania osoby, której dane dotyczą, w zakresie wykonywania jej praw, zgłaszania naruszeń ochrony danych, ocenie skutków dla ochrony danych określonych w Rozdziale III RODO.
12. Wykonawca zobowiązany jest do przeszkolenia swoich pracowników lub współpracowników w zakresie sposobów zabezpieczenia przetwarzanych danych, zgodnie z procedurami polityki ochrony danych osobowych obowiązującymi u Wykonawcy.
13. Zamawiający ma prawo kontroli właściwego przetwarzania przez Wykonawcę powierzonych danych osobowych. Wykonawca zobowiązany jest umożliwić Zamawiającemu przeprowadzenie przedmiotowej kontroli, w szczególności poprzez udostępnienie systemów komputerowych, dokumentacji i pomieszczeń, w zakresie niezbędnych informacji dotyczących realizacji niniejszych postanowień.
14. Wykonawca jest zobowiązany powiadomić Zamawiającego jako Administratora danych osobowych o każdej kontroli Prezesa Urzędu, jeżeli ma ona związek z przetwarzaniem powierzonych danych osobowych oraz o każdym piśmie Prezesa Urzędu, dotyczącym składania wyjaśnień w zakresie powierzonych danych.
15. W przypadku szkody spowodowanej zawinionym działaniem Wykonawcy, ponosić on będzie odpowiedzialność za wszelkie szkody poniesione przez Zamawiającego jako Administratora danych. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za działania swoich pracowników i innych osób, przy pomocy których przetwarza powierzone dane osobowe, jak za własne działanie i zaniechanie.
16. W przypadku nałożenia na Zamawiającego jako Administratora danych przez Prezesa Urzędu kary za niezgodne z prawem przetwarzanie danych osobowych przez Wykonawcę, Wykonawca zwróci Administratorowi danych kwotę stanowiącą 100% kary nałożonej na Zamawiającego. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kwoty kary, o jakiej mowa w zdaniu poprzedzającym z wynagrodzenia.
17. Wykonawca po zakończeniu umowy zobowiązuje się przekazać Zamawiającemu wszystkie przetwarzane dane osobowe oraz trwale je usunąć ze swojego systemu informatycznego

oraz wszelkich innych nośników. Trwałe usunięcie z systemu informatycznego Wykonawcy nastąpi najpóźniej w terminie 30 dni od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy. Wykonawca składa Zamawiającemu oświadczenie o wykonaniu obowiązku usunięcia.

18. Wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania Administratora danych o jakimkolwiek postępowaniu, w szczególności administracyjnym lub sądowym, dotyczącym przetwarzania przez Wykonawcę danych osobowych określonych w umowie, o jakiegokolwiek decyzji administracyjnej lub orzeczeniu, dotyczącym przetwarzania tych danych, skierowanych do Wykonawcy, a także o wszelkich planowanych, o ile są wiadome, lub realizowanych kontrolach i inspekcjach dotyczących przetwarzania przez Wykonawcę tych danych osobowych. Niniejszy ustęp dotyczy wyłącznie danych osobowych powierzonych przez Administratora danych.

Obowiązek zatrudnienia na podstawie umowy o pracę

§ 13

1. Zamawiający wymaga od Wykonawcy, stosownie do art. 95 Pzp aby realizacja przedmiotu umowy odbywała się przez osoby będące w stosunku pracy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (Dz. U. z 2022 r. poz. 1510 ze zm.), zgodnie z rozdziałem 7 SWZ.
2. Wykonawca przed rozpoczęciem realizacji umowy, jest zobowiązany do złożenia oświadczenia, że osoby które będą wykonywać czynności wskazane w ust. 1 są w stosunku pracy.
3. Oświadczenie to powinno zawierać w szczególności: dokładne określenie podmiotu składającego oświadczenie, datę złożenia oświadczenia, wskazanie jakie czynności wykonują osoby będące w stosunku pracy wraz ze wskazaniem liczby tych osób, ich imion i nazwisk, daty zawarcia umowy, rodzaju umowy o pracę oraz podpis osoby uprawnionej do złożenia oświadczenia w imieniu Wykonawcy lub Podwykonawcy.
4. Zamawiający nie dopuści Wykonawcy do realizacji zamówienia do momentu otrzymania oświadczenia, o którym mowa w ust. 3. Wynikła z tego tytułu zwłoka w realizacji przedmiotu umowy będzie traktowane jako opóźnienie z winy Wykonawcy.
5. W przypadku, gdy Wykonawca będzie realizował zamówienie przy udziale Podwykonawców, każdorazowo jest on zobowiązany do przekazania Zamawiającemu, przed rozpoczęciem realizacji usług przez Podwykonawcę, oświadczenia Podwykonawcy o treści wskazanej w ust.3.
6. W trakcie realizacji zamówienia Zamawiający jest uprawniony do wykonywania czynności kontrolnych wobec Wykonawcy odnośnie spełniania przez Wykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wykazane w § 13 ust. 1 czynności. Zamawiający jest uprawniony w szczególności do żądania:
 - a) oświadczenia zatrudnienia pracownika,
 - b) oświadczenia Wykonawcy lub Podwykonawcy o zatrudnieniu pracownika na podstawie umowy o pracę,
 - c) poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o pracę zatrudnionego pracownika,
 - d) innych dokumentów
 - zawierających informacje, w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w szczególności imię i nazwisko zatrudnionego pracownika, datę umowy, rodzaj umowy o pracę i zakres obowiązków pracownika.

7. Każdorazowo na żądanie Zamawiającego, w terminie wskazanym przez Zamawiającego, Wykonawca zobowiązuje się przedłożyć do wglądu poświadczona za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę kopie umów o pracę zawartych przez Wykonawcę lub Podwykonawcę z osobami skierowanymi do wykonywania prac określonych w ust. 1 (wraz z dokumentem regulującym zakres obowiązków, jeżeli został sporządzony). Kopia umowy/umów powinna zostać zanonimizowana. Imię i nazwisko pracownika nie podlega anonimizacji. Informacje takie jak: data zawarcia umowy, rodzaj umowy o pracę i wymiar etatu powinny być możliwe do zidentyfikowania.
8. Niezłożenie przez Wykonawcę w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie dokumentów, o których mowa w § 13 umowy, w celu potwierdzenia spełnienia przez Wykonawcę lub Podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, traktowane będzie jako niespełnienie przez Wykonawcę lub Podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w ust. 1 czynności, co skutkować będzie sankcją w postaci obowiązku zapłaty przez Wykonawcę kary umownej w wysokości określonej w § 15 ust.5.
9. W przypadku uzasadnionych wątpliwości co do przestrzegania prawa pracy przez Wykonawcę lub Podwykonawcę, Zamawiający może zwrócić się o przeprowadzenie kontroli przez Państwową Inspekcję Pracy.

Podwykonawcy

§14

1. Strony dopuszczają wykonywanie przez Wykonawcę przedmiotu umowy przy udziale Podwykonawców. Zamawiający żąda, aby przed przystąpieniem do wykonania Przedmiotu umowy Wykonawca, jeżeli są znani, podał nazwy, dane kontaktowe oraz przedstawicieli Podwykonawców zaangażowanych w realizację przedmiotu umowy. Wykonawca zawiadamia Zamawiającego o wszelkich zmianach danych, o których mowa w zdaniu powyżej, w trakcie realizacji przedmiotu umowy, a także przekazuje informacje na temat nowych Podwykonawców, którym w późniejszym okresie zamierza powierzyć realizację przedmiotu umowy.
2. W trakcie realizacji zamówienia Wykonawca może zmienić Podwykonawcę lub zrezygnować z podwykonawstwa. W przypadku, gdy zmiana lub rezygnacja z podwykonawstwa dotyczyć będzie podmiotu, na zasoby którego Wykonawca powołał się na zasadach określonych w art. 118 Prawa zamówień publicznych, w celu wykazania spełnienia warunków udziału w postępowaniu, o których mowa w art. 112 ust. 2 pkt 3 i 4 ustawy, Wykonawca jest zobowiązany wykazać Zamawiającemu, że proponowany inny Podwykonawca lub Wykonawca samodzielnie spełnia je w stopniu nie mniejszym niż wymagany w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia.
3. Wykonawca odpowiada za działania i zaniechania Podwykonawców jak za własne.
4. Powierzenie wykonania części zamówienia Podwykonawcom nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności za należyte wykonanie tego zamówienia.
5. Zasady zawierania umów pomiędzy Wykonawcą a Podwykonawcą stosuje się odpowiednio do umów zawieranych pomiędzy Podwykonawcą a dalszym Podwykonawcą.
6. W umowach z Podwykonawcami lub dalszymi Podwykonawcami kary umowne muszą być określone na poziomie nie mniejszym niż wskazane w § 15 umowy.
7. W sprawie umów o podwykonawstwo zastosowanie mają zasady wynikające z Działu VII, Rozdział 5 Pzp i art. 447 Pzp.

Kary umowne

§ 15

1. Maksymalna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 20 % wynagrodzenia brutto za przedmiot umowy.
2. W przypadku stwierdzenia niewykonania lub nienależytego wykonania przez Wykonawcę usług będących przedmiotem niniejszej umowy, ustala się na rzecz Zamawiającego kary umowne w wysokości 5% miesięcznego wynagrodzenia za każdorazowe naruszenie warunków umowy.
3. Niezależnie od kary umownej Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie do naprawienia szkody powstałej na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.
4. Zamawiający ma prawo dochodzenia od Wykonawcy odszkodowania uzupełniającego przekraczającego wysokość kary umownej.
5. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę w wysokości 1.000,00 zł w przypadku niedopełnienia przez Wykonawcę wymogu, o którym mowa w § 13 za każdą osobę, wobec której Wykonawca nie dopełnił obowiązku zatrudnienia na podstawie umowy o pracę.
6. W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy Zamawiający naliczy karę w wysokości 96.000,00 zł.
7. Za brak zapłaty lub nieterminową zapłatę wynagrodzenia należnego Podwykonawcy z tytułu zmiany wysokości wynagrodzenia, o której mowa w art. 439 ust. 5 PZP - 50 zł za każdy dzień zwłoki.
8. Zamawiający w przypadku naliczenia kary umownej wystawi Wykonawcy księgową notę obciążającą, w której wskaże wysokość kary i podstawę obciążenia. Kary umowne będą potrącane Wykonawcy z przysługującego mu miesięcznego wynagrodzenia o ile Wykonawca nie zakwestionuje zasadności ich naliczenia w terminie 7 dni od daty doręczenia mu noty obciążającej. W przypadku, gdyby Wykonawca przedstawił argumenty niweczące zasadność kar umownych, Zamawiający wycofa notę obciążającą.

Ubezpieczenie Wykonawcy

§ 16

1. Wykonawca oświadcza, że posiada aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności w zakresie odpowiedzialności kontraktowej i deliktowej na sumę nie niższą niż 500.000 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych) w odniesieniu do jednego zdarzenia oraz oświadcza, że utrzyma ważność takiego ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy.
2. W przypadku, gdy ubezpieczenie obejmować będzie jeden rok, Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć dowód zawarcia umowy na kolejny okres ubezpieczenia najpóźniej na 7 dni przed upływem okresu obowiązywania dotychczasowego ubezpieczenia.
3. Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu umowę ubezpieczenia, o której mowa w ust.1. najpóźniej w dniu podpisania niniejszej umowy oraz oryginał dokumentu potwierdzającego opłacenie wymaganych składek lub rat składek na ubezpieczenie najpóźniej następnego dnia po upływie terminu jego płatności.

Zmiana umowy

§ 17

1. Wszelkie zmiany do treści umowy mogą być wprowadzone jedynie w formie pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

2. Przewiduje się możliwość zmiany umowy w zakresie:
 - 1) terminu realizacji zamówienia w sytuacji, gdy na skutek przedłużenia się postępowania w sprawie udzielenia zamówienia podpisanie umowy nastąpi po 1 stycznia 2023 r. W takiej sytuacji termin rozpoczęcia wykonywania zamówienia rozpocznie się w dniu podpisania umowy;
 - 2) treści zawartej umowy w załącznikach nr 1 i 2, jeśli na skutek sprzedaży lub innych form zmiany własności nieruchomości, nastąpi zmiana ilości zarządzanych i administrowanych powierzchni (m²). Stosownie do tej zmiany wynagrodzenie Wykonawcy ulegnie proporcjonalnej zmianie;
 - 3) zmiany obowiązków Wykonawcy w przypadku zmiany przepisów, w oparciu o które ustalono zakres obowiązków Wykonawcy.
3. Wynagrodzenie Wykonawcy, o którym mowa w paragrafie 3 umowy, może ulec zmianie w trakcie obowiązywania umowy w przypadku:
 - a) zmiany stawki podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego,
 - b) zmiany wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej ustalonych na podstawie ustawy z 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę;
 - c) zmiany zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenie społeczne lub ubezpieczenie zdrowotne;
 - d) zmiany zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych, o których mowa w ustawie z dnia 4 października 2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych (Dz. U. poz. 2215 oraz z 2019 r. poz. 1074 i 1572)
 - jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Wykonawcę, przy czym Wykonawca może wystąpić o zmiany opisane w ust. 3 pkt b-d, nie częściej niż 1 raz w roku.
4. Wykonawca lub Zamawiający powiadamia drugą stronę umowy o wystąpieniu przyczyn opisanych w paragrafie 17, ust. 3 umowy, skutkującej zmianą wysokości ustalonego w umowie wynagrodzenia, w formie pisemnej, wskazując podstawę zmiany, szczegółowe wyliczenie proponowanej wysokości wynagrodzenia oraz zasady i metody jego obliczenia, a także udokumentuje jej wpływ na koszty wykonania zamówienia w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie przepisów wprowadzających zmianę. Zmiana wynagrodzenia wynikać może tylko ze zmian zaistniałych w trakcie realizacji umowy.
5. Zamawiający dopuszcza zmianę postanowień zawartych w umowie bez przeprowadzenia nowego postępowania w następującym zakresie:
 - 1) zmiany lub rezygnacji Podwykonawcy usług lub wprowadzenia nowego Podwykonawcy w zakresie nieprzewidzianym w ofercie – zmiana może nastąpić za pisemną zgodą Zamawiającego, gdy Wykonawca wystąpi z takim wnioskiem do Zamawiającego; w przypadku, gdy dotychczasowy Podwykonawca swoimi zasobami potwierdził spełnienie przez Wykonawcę opisanych warunków udziału w postępowaniu, nowy Podwykonawca musi spełniać warunki udziału w postępowaniu w takim samym zakresie jak dotychczasowy Podwykonawca;
 - 2) zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa lub wynikających z prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych aktów administracyjnych właściwych organów – w takim zakresie w jakim będzie to niezbędne w celu dostosowania postanowień Umowy do zaistniałego stanu prawnego lub faktycznego;

- 3) wystąpienie siły wyższej- rozumianej jako wystąpienie zdarzenia nadzwyczajnego, zewnętrznego, niemożliwego do przewidzenia i zapobieżenia, którego nie dało się uniknąć nawet przy zachowaniu najwyższej staranności, a które uniemożliwia Wykonawcy wykonanie jego zobowiązania w całości lub części. W razie wystąpienia siły wyższej Strony umowy zobowiązane są dołożyć wszelkich starań w celu ograniczenia do minimum opóźnienia w wykonywaniu swoich zobowiązań umownych, powstałych w skutek działania siły wyższej;
- 4) zmiany terminu rozpoczęcia usługi lub jej zakończenia, jeżeli z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego ich rozpoczęcie lub zakończenie w wyznaczonym terminie było niemożliwe.
6. Zamawiający przewiduje również możliwość wprowadzenia zmian do treści zawartej umowy w okolicznościach i przypadkach określonych w art. 455 ust.1 pkt 3 i 4 oraz art. 455 ust. 2 ustawy Prawo zamówień publicznych.
7. Warunkiem wprowadzenia zmian do umowy w zakresie ust. 5 ppkt 1-4 będzie potwierdzenie powstałych okoliczności w formie opisowej i właściwe ich umotywowanie (protokół konieczności wykonania wraz z uzasadnieniem) przez Zamawiającego i Wykonawcę.
8. Zamawiający przewiduje również możliwość wprowadzenia zmian do treści zawartej umowy w okolicznościach i przypadkach w związku z ustawą z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw.
9. Zmiany powyższe wymagają zachowania formy pisemnej (aneks) oraz pisemnego wniosku jednej ze stron o zmianę wraz z uzasadnieniem.

Konsorcjum

§ 18

(paragraf mający zastosowanie w przypadku zawarcia umowy z Konsorcjum;
w innym przypadku nie obowiązuje)

1. Partnerzy konsorcjum odpowiadają solidarnie, za wykonanie przedmiotu umowy i wniesienie zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
2. Uczestnicy konsorcjum ponoszą solidarną odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu umowy.
3. Partnerem odpowiedzialnym, stosownie do umowy konsorcjum z dnia i pełnomocnikiem upoważnionym do reprezentowania partnerów konsorcjum wobec Zamawiającego - działającym w imieniu i na rzecz dowolnego bądź wszystkich partnerów konsorcjum oraz do prowadzenia całokształtu spraw związanych z realizacją umowy jest

Postanowienia końcowe

§ 19

Strony zgodnie ustalają, że w sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy – Prawo zamówień publicznych, ustawy o własności lokali, ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 20

Wszelkie zaistniałe spory strony będą starały się rozwiązać w drodze polubownej. W przypadku braku porozumienia, spory wynikłe między stronami w trakcie realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 21

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po 1 egzemplarzu dla każdej ze Stron.

Wykazy w załącznikach :

1. WYKAZ - ZASOBY KOMUNALNE - lokale komunalne i przeznaczone na najem socjalny Gminy Miasto Wąbrzeźno - zał. nr 1
2. WYKAZ - BUDYNKI W ZARZĄDZANIU Gminy Miasto Wąbrzeźno lub stanowiące jej własność – zał. nr 1.
3. WYKAZ - Administrowanie we wspólnotach mieszkaniowych zasobami komunalnymi - lokale użytkowe Gminy Miasto Wąbrzeźno (wspólnoty administrowane przez RW TBS Wąbrzeźno) – zał. nr 2.
4. WYKAZ - Administrowanie zasobami komunalnymi we wspólnotach mieszkaniowych (wspólnoty administrowane przez PUKiM EKOSYSTEM)- zał. nr 2
5. WYKAZ - Administrowanie zasobami komunalnymi we wspólnotach mieszkaniowych (wspólnoty administrowane przez RW TBS Wąbrzeźno).
6. Szczegółowy zakres usług składających się na przedmiot zamówienia zał. nr 3.

Zamawiający

Wykonawca

Załącznik nr 1 do umowy Nr ...

WYKAZ - ZASOBY KOMUNALNE -lokale komunalne i przeznaczone na najem socjalny Gminy
Miasto Wąbrzeźno

L.p.	Budynek	Powierzchnia użytkowa
1	1-go Maja 80A	165,54
2	26 Stycznia 10	89,99
3	26 Stycznia 12	84,31
4	26 Stycznia 14	85,59
5	26 Stycznia 16	341,02
6	26 Stycznia 5	104,52
7	26 Stycznia 7	89,00
8	26 Stycznia 8	87,36
9	26 Stycznia 9	86,63
10	750- lecia Wąbrzeźna 22	117,00
11	Dolna 12	262,23
12	Grudziądzka 17	129,20
13	Niedziałkowskiego 16	305,79
14	Poniatowskiego 12	316,47
15	Wolności 37	347,22
16	Macieja Rataja 66	649,80
17	Macieja Rataja 66 a	1001,40

18	Podzamcze 19	143,88
19	Wolności 15 A	348,30
20	Żeglarska 2	118,23
21	Matejki 37	261,84
RAZEM		5.135,32

WYKAZ – BUDYNKI W ZARZĄDZANIU Gminy Miasto Wąbrzeźno lub stanowiące jej własność

L.p	Budynek	Powierzchnia użytkowa
1	1-go Maja 80	204,95
2	Chełmińska 30	135,79
3	Górna 7	67,58
4	Niedziałkowskiego 12	186,08
5	Niedziałkowskiego 14	228,09
6	Podgórna 3	269,70
7	Matejki 11 – § 3, ust. 1, pkt 3 umowy	314,00
8	Wolności 32- § 3, ust.1, pkt 3	638,25

Załącznik nr 2 do umowy Nr ...

WYKAZ - Administrowanie we wspólnotach mieszkaniowych zasobami komunalnymi- lokale użytkowe Gminy Miasto Wąbrzeźno (wspólnoty zarządzane przez RW TBS Wąbrzeźno)

Lp.	Lokal użytkowy	Pow./m ²
1	Poniatowskiego 8	17,92
2	Poniatowskiego 8	17,50
3	Poniatowskiego 10	40,00
RAZEM		75,42

WYKAZ – Administrowanie zasobami komunalnymi we wspólnotach mieszkaniowych
(wspólnoty administrowane przez PUKiM EKOSYSTEM)

L.p.	Budynek	Liczba lokali	Pow. Użytkowa	Pow. Przynależna	Suma powierzchni w m²
1	Kasztanowa 1	1	37,94		37,94
2	Niedziałkowskiego 1	3	118,00		118,00
3	Sienkiewicza 1	1	25,98		25,98
4	Sienkiewicza 4	1	62,49		62,49
5	Sienkiewicza 5	5	187,34		187,34
6	Sienkiewicza 6	1	35,92		35,92
7	Matejki 20 A	5	236,26	34,40	270,66
8	Matejki 20 B	1	33,60	10,50	44,10
9	Sikorskiego 12	1	23,60		23,60
10	Kościuszki 13	1	47,97	6,40	54,37
11	Wolności 34	2	49,12	3,80	52,92
12	Wolności 80	2	50,21	14,36	64,57
13	Wolności 38	1			179,56
RAZEM					1.157,45

WYKAZ - Administrowanie zasobami komunalnymi we wspólnotach mieszkaniowych (wspólnoty administrowane przez RW TBS Wąbrzeźno)

L.p.	Budynek	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali
1	1 Maja 62	4	153,80
2	Chełmińska 8	4	81,10
3	Nadbrzeżna 7	3	90,22
4	Poniatowskiego 8	2	45,11
5	Grudziądzka 40	1	22,58
6	Kościuszki 2	1	50,77
7	Chełmińska 5	2	65,74
8	Żołnierza Polskiego 1	1	54,25
9	Mickiewicza 19	2	60,11
10	Kopernika 9	1	15,86
11	Grudziądzka 10	1	30,50
RAZEM			670,04

Szczegółowy zakres usług składających się na przedmiot zamówienia

Rozdział I

Usługi zarządzania obejmują:

1. Prowadzenie rejestrów wydanych umów w zakresie lokali, o których mowa w załączniku Nr 1 i 2 oraz bieżącą aktualizację teczek najemców.
2. Prowadzenie spraw związanych z naliczaniem należności za lokale.
3. Zorganizowanie na koszt Wykonawcy punktu obsługi najemców na terenie miasta Wąbrzeźno, a także przygotowywanie dowodów opłat czynszu i świadczeń, o ile będzie zachodziła taka konieczność.
4. Analityczne ewidencjonowanie opłat czynszowych z podziałem na dochody z tytułu czynszów i świadczeń.
5. Prowadzenie ewidencji udziałów Gminy Miasto Wąbrzeźno we wspólnotach mieszkaniowych.
6. Powiadamianie poprzez dostarczanie najemcom informacji o zmianie wysokości opłat.
7. Przygotowanie danych do sprawozdań statystycznych.
8. Przygotowywanie i przeprowadzanie postępowań o udzielenie zamówień publicznych na najem lokali użytkowych jako pełnomocnik Zamawiającego, przy założeniu, że każdorazowo członkiem komisji przetargowej będzie przedstawiciel Zamawiającego.
9. Prowadzenie przy współudziale przedstawiciela Gminy Miasto Wąbrzeźno negocjacji w sprawach związanych z najmem lokali użytkowych, lokali, co do których istnieje możliwość zastosowania trybu bezprzetargowego.
10. Przygotowywanie dokumentów związanych z wypowiedzaniem umów najmu oraz przygotowywanie wypowiedzeń umów najmu.
11. Sporządzanie dokumentów związanych z podnajmem lokali, w tym udzielanie zgody na podnajem.
12. Sporządzanie korekt powierzchni lokali w oparciu o inwentaryzację budynku i na podstawie protokołów pomiaru.
13. Opiniowanie wniosków w sprawie umorzenia opłat za czynsz zgodnie z uchwałą Rady Miasta Wąbrzeźno oraz sporządzanie umów związanych rozliczaniem nakładów na ulepszenia lokalu.
14. Prowadzenie spraw związanych z wystawianiem faktur w zakresie realizowanego zadania.
15. Prowadzenie stałego monitoringu zadłużenia, windykacji czynszów, przygotowanie pozwów do sądu, odcinanie wody najemcom zalegającym z opłatami.
16. Prowadzenie korespondencji z najemcami i innymi kontrahentami oraz wyjaśnianie spraw spornych.
17. Ewidencjonowanie kosztów i przychodów na każdy budynek i na utrzymanie nieruchomości wspólnej zgodnej z podjętymi uchwałami wspólnot mieszkaniowych oraz rozliczanie uczestniczenia w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej z określeniem kosztów utrzymania 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości.
18. Ewidencjonowanie indywidualnych wodomierzy najemców, umów zawieranych z dostawcą wody, plombowanie, dokonywanie odczytów i ich rozliczanie.
19. Prowadzenie spraw związanych z pozwoleniem na umieszczenie reklamy lub innych tablic na nieruchomościach Gminy Miasto Wąbrzeźno.

20. Wydawanie zaświadczeń związanych z najmem lokali, dotyczących dodatków mieszkaniowych lub pomocy społecznej.
21. Przygotowywanie umów najmu lokali mieszkalnych.
22. Nadzór i organizacja remontów lokali mieszkalnych, które odzyskane zostały od poprzednich najemców.
23. Prowadzenie spraw związanych z zamianą lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasto Wąbrzeźno.
24. Inne obowiązki Wynajmującego, do których jest zobowiązany zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
25. Przygotowanie planu remontów zgodnie z wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i wybór wykonawcy remontów zgodnie z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych.
26. Prowadzenie analizy zgodności ilości osób w gospodarstwie domowym z danymi ewidencji ludności Urzędu Miasta Wąbrzeźno.
27. Opisywanie wniosków o wykup lokali mieszkalnych i przygotowanie niezbędnych szkiców mieszkań przeznaczonych do wykupu oraz potwierdzanie sald kont najemców przed wykupem.
28. Przygotowanie danych do budżetu w zakresie zarządzania i remontów zarządzanego zasobu.
29. Przygotowanie planu rzeczowo-finansowego na każdy rok kalendarzowy do 30 stycznia.
30. Organizację i nadzór nad wykonaniem konserwacji i remontów instalacji c.o., wodnokanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej, wentylacyjnej, spalinowej, itp. przy użyciu własnych sił lub z wykorzystaniem innych podmiotów gospodarczych.
31. Organizowanie, nadzorowanie i wykonanie konserwacji, bieżących remontów i innych prac zleconych na terenie zasobów oraz uczestniczenie w odbiorze tych prac (przy użyciu własnych sił lub z wykorzystaniem innych podmiotów gospodarczych).
32. Realizacja wyroków eksmisji.
33. Protokolarne przejmowanie lokali od osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu.
34. Weryfikowanie spełniania przez najemców, nie częściej niż co 2,5 roku, z wyłączeniem umów najmu socjalnego lokalu, kryterium wysokości dochodu uzasadniającej oddanie w najem lub podnajem lokalu – dotyczy umów zawartych po 21.04.2019 roku.
35. Pobieranie przed zawarciem umowy najmu deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego wraz z oświadczeniem o stanie majątkowym oraz oświadczeniem o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości - dotyczy umów zawieranych po 21.04.2019 r.
36. Prowadzenie książki obiektu budowlanego.
37. Organizowanie przeglądów technicznych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
38. Przygotowywanie dokumentów do zawierania w imieniu Zamawiającego umów na dostawę mediów i innych usług niezbędnych do realizacji umowy.
39. Dekorowanie budynków wymienionych w załączniku nr 1 flagami narodowymi w będącymi własnością Wykonawcy.
40. Umieszczanie w budynkach regulaminu porządku domowego, instrukcji Ppoż., utrzymanie czystości i porządku w nieruchomościach oraz na terenach przyległych zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasto Wąbrzeźno, na które składa się:

- a) utrzymanie czystości w częściach wspólnych budynku (sprzątanie minimum 1 raz w tygodniu obejmujące mycie klatek schodowych, mycie raz na kwartał okien na klatkach i pomieszczeniach ogólnodostępnych typu pralnie itp., sprzątanie 1 raz w miesiącu pomieszczeń ogólnodostępnych, w przypadku dużego zabrudzenia w częściach wspólnych budynku, wynikłych np.: z warunków atmosferycznych Wykonawca zobowiązany będzie do podjęcia dodatkowych czynności w zakresie sprzątania. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia środków i materiałów niezbędnych do utrzymania czystości),
 - b) utrzymanie czystości, porządku i estetyki na terenach przyległych do budynku (obejmuje ono między innymi koszenie trawników, przycinanie gałęzi krzewów, wygrabianie liści, usuwanie śmieci z pojemników znajdujących się przed budynkami, usuwanie śmieci zalegających przy kontenerach na odpady,
 - c) usuwanie skutków gołoledzi, odśnieżanie i oczyszczanie terenów przy budynkach w okresie zimowym wraz z dojściem do śmietników oraz klatek schodowych,
 - d) stałe utrzymanie drożności odpływu z chodników wody z topniejącego śniegu, lodu lub innych zabrudzeń,
 - e) organizacja oczyszczania urządzeń burzowych (kratki oraz pokrywy na studzienkach telekomunikacyjnych usytuowanych w ciągach pieszych i terenach przynależnych, oczyszczanie studzienek wodomierzowych),
 - f) utrzymanie w stanie gotowości będących na stanie urządzeń przeciwpożarowych budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - g) bieżące utrzymanie czystości na chodnikach,
 - h) organizowanie i przeprowadzanie deratyzacji, dezynfekcji i dezynsekcji, na koszt wykonawcy na podstawie obwieszczeń burmistrza 2 razy w roku, koszty każdej dodatkowej usługi w tym zakresie pokrywa Zamawiający,
 - i) zabezpieczanie przez Wykonawcę materiałów na koszt Gminy Miasto Wąbrzeźno oraz własnego sprzętu i transportu na koszt Wykonawcy, niezbędnych do wykonania czynności wymienionych w powyższych punktach.
41. Składanie deklaracji i zmiany deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz deklaracji dotyczącej podatku od nieruchomości.
42. Rozliczanie:
- a) opłaty stanowiącej stawki eksploatacyjne czynszów z tytułu najmu lokali komunalnych i socjalnych, określone uchwałami Rady Miasta Wąbrzeźno,
 - b) opłaty za dostawę zimnej i ciepłej wody,
 - c) opłaty za dostawę ciepła ze źródeł centralnego ogrzewania,
 - d) czynszów i opłat z tytułu najmu lokali użytkowych,
 - e) opłaty za usuwanie nieczystości stałych i ciekłych,
 - f) inne opłaty dotyczące eksploatacji budynków i lokali.

Rozdział II

Usługi administrowania obejmują:

1. Usługi rozdziału I od pkt 1 do pkt 35 oraz pkt. 42 i dotyczą załącznika nr 2.
2. Ewidencjonowanie kosztów i przychodów lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych i lokali użytkowych.
3. Ewidencjonowanie kosztów utrzymania części wspólnych zgodnie z podjętymi uchwałami wspólnot mieszkaniowych.