

**UMOWA NR...../WSP**  
**O ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI SKARBU PAŃSTWA**  
**ZAWARTA W DNIU .....**

We Wrocławiu pomiędzy:

SKARBEM PAŃSTWA – Prezydentem Wrocławia wykonującym zadania z zakresu administracji rządowej w imieniu którego działa:

Grzegorz Roman – Wiceprezydent Wrocławia

Agnieszka Cybulska – Małycha – Dyrektor Wydziału Nieruchomości Skarbu Państwa

zwanym w dalszej części umowy Zamawiającym,

a

....., ul. ...., NIP ....., REGON .....,

zwanym w dalszej części umowy Wykonawcą.

W wyniku przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie ....., nr postępowania ....., zgodnie z ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.), zwaną dalej „UPZP”, została zawarta umowa następującej treści:

**ROZDZIAŁ I**  
**PRZEDMIOT UMOWY**

§1

1. Przedmiotem umowy jest zarządzanie nieruchomościami będącymi własnością Skarbu Państwa, położonymi na terenie miasta Wrocławia oraz położonymi poza miastem Wrocław. Szczegółowy wykaz nieruchomości, na których będzie realizowany przedmiot umowy, aktualny na dzień zawarcia umowy, zawiera załącznik nr 3.
2. Zakres przedmiotowy umowy obejmuje:

- 1) zasób mieszkalny – budynki mieszkalne, stanowiące w 100% własność Skarbu Państwa oraz lokale mieszkalne w budynkach wspólnotowych,
  - 2) zasób niemieszkalny – budynki niemieszkalne stanowiące w 100% własność Skarbu Państwa, lokale niemieszkalne w budynkach wspólnotowych, garaże wolnostojące, miejsca postojowe i tereny zewnętrzne wraz z infrastruktura rekreacyjną.
3. Wykonawca realizując umowę, zobowiązany jest przestrzegać obowiązujących przepisów prawa oraz zachować należytą staranność o powierzone mu nieruchomości Skarbu Państwa, określoną z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru prowadzonej przez niego działalności.
  4. Czynności zarządzania Wykonawca rozpocznie od dnia protokolarnego wydania przez Zamawiającego i przejęcia przez Wykonawcę nieruchomości Skarbu Państwa.

## §2

1. Nie stanowi zmiany umowy:
  - 1) zmniejszenie powierzchni nieruchomości w stosunku do powierzchni powierzonych do zarządzania, określonej w załączniku nr 3 (w wyniku np. zbycia, oddania w trybie administracyjno – prawnym w trwałe zarząd, przebudowy);
  - 2) zmiana powierzchni nieruchomości stwierdzona w wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji;
  - 3) zmiana w strukturze organizacyjnej Wykonawcy.
2. Zaistniałe zmiany o których mowa w ust. 1 pkt. 1 i 2 Strony niezwłocznie będą potwierdzać protokolarnie.

### §3

1. Wydanie przez Zamawiającego i przejęcie przez Wykonawcę nieruchomości Skarbu Państwa określonych w załączniku nr 3 nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
2. Przygotowanie protokołu zdawczo – odbiorczego nieruchomości Skarbu Państwa powierzonych do zarządzania ciąży na Zamawiającym.
3. Wraz z nieruchomościami Skarbu Państwa o których mowa w ust. 1 Zamawiający przekaze Wykonawcy zbiory danych osobowych Klientów oraz pozostałą dokumentację będącą w posiadaniu Zamawiającego, niezbędną do wykonywania usług będących przedmiotem niniejszej umowy.
4. W przypadku braku dokumentów, o których mowa w ust. 3, strony sporządzą protokół, w którym zostanie uzgodniony sposób i terminy uzupełnienia przez Zamawiającego brakujących dokumentów. W przypadku nieuzupełnienia przez Zamawiającego brakujących dokumentów, zostanie sporządzony protokół rozbieżności z wyszczególnieniem rodzaju dokumentów, nieruchomości której dotyczą i uwagami dotyczącymi wykonywania przez Wykonawcę czynności w zakresie administrowania nieruchomością.
5. Całość dokumentacji związanej z nieruchomościami Skarbu Państwa powierzonymi do zarządzania, również zapisanej w formie elektronicznej, przekazanej oraz powstałej w czasie trwania umowy, stanowi własność Zamawiającego.
6. Wszelkie koszty przejęcia dokumentacji, o której mowa w ust. 3 i 4 pokrywa Wykonawca.

### §4

1. Czynności wymienione w załączniku nr 2, Wykonawca wykonuje przy pomocy wykonawców wyłonionych na zasadach określonych w przepisach UPZP oraz w § 8 niniejszej umowy.

2. Wykonawca odpowiedzialny jest za działania osób, przy pomocy których zobowiązanie swe wykonuje, jak również osób, którym wykonanie zobowiązania powierza.

## **ROZDZIAŁ II**

### **WYNAGRODZENIE WYKONAWCY**

#### §5

1. Za wykonanie przedmiotu umowy Wykonawcy przysługuje miesięczne wynagrodzenie, należne od dnia protokolarnego wydania przez Zamawiającego i przejęcia przez Wykonawcę nieruchomości Skarbu Państwa do zarządzania.
2. Na miesięczne wynagrodzenie składają się ceny określone w załączniku nr 4 za wykonywanie czynności zarządzania na poszczególnych nieruchomościach, określonych w załączniku nr 3, powierzonych do zarządzania niniejszą umową i protokolarnie wydanych.
3. Wynagrodzenie miesięczne ulegnie zmianie w przypadku zmiany powierzchni nieruchomości powierzonych do zarządzania, określonych w załączniku nr 3 (w wyniku np. zbycia, oddania w trybie administracyjno – prawnym w trwały zarząd).
4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, jeżeli protokolarne wydanie przez Zamawiającego i Wykonawcę nieruchomości nastąpiło w czasie miesiąca kalendarzowego, wynagrodzenie miesięczne za zarządzanie nieruchomością oblicza się w następujący sposób: wynagrodzenie miesięczne wyliczone na podstawie stawek umownych dzieli się przez liczbę dni w danym miesiącu. Otrzymałą stawkę dzienną mnoży się przez liczbę dni zarządzania, łącznie z dniem wydania nieruchomości.
5. Przy zmniejszeniu powierzchni nieruchomości powierzonych do zarządzania, wynagrodzenie miesięczne ulegnie zmniejszeniu o tyle procent, o ile procent ulegnie zmniejszeniu powierzchnia użytkowa

- nieruchomości w stosunku do powierzchni, określonej w załączniku nr 3. Zmniejszenie wynagrodzenia nastąpi z dniem, w którym miało miejsce zdarzenie będące podstawą pomniejszenia zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zgodnie z zasadą opisaną w ust. 4.
6. Wynagrodzenie Wykonawcy, za cały czas trwania umowy, tj. za okres 36 miesięcy, nie może przekroczyć kwoty brutto      zł (słownie złotych:      /100).

## §6

1. Należne Wykonawcy miesięczne wynagrodzenie płatne będzie na podstawie faktury VAT z dołu za miesiąc poprzedni, przelewem na wskazany rachunek bankowy Wykonawcy, w terminie 30 dni od daty wystawienia faktury w systemie KSeF i dostarczenia załączników zawierających zmiany powierzchni użytkowej nieruchomości Skarbu Państwa powierzonych do zarządzania na koniec miesiąca, za który będzie wystawiona faktura.
2. Załączniki do faktury powinny być dostarczone do Zamawiającego najpóźniej w dniu wystawienia faktury w systemie KSeF.
3. Za datę zapłaty przyjmuje się dzień uznania rachunku Wykonawcy.

## **ROZDZIAŁ III**

### **FINANSOWANIE WYDATKÓW Z TYTUŁU: REMONTÓW, KONSERWACJI I USUWANIA AWARII, EKSPLOATACJI BUDYNKÓW I TERENÓW ZIELONYCH**

## §7

1. Zamawiający określi i zapewni środki na pokrycie wydatków z tytułu:
  - 1) Remontów;
  - 2) konserwacji, usuwania awarii;
  - 3) eksploatacji budynków i terenów zewnętrznych.

2. Wydatki z tytułu remontów, konserwacji i usuwania awarii oraz eksploatacji budynków i terenów zewnętrznych, pokrywane będą za pisemną zgodą Zamawiającego, po uprzednim przedstawieniu przez Wykonawcę kosztorysu inwestorskiego szacującego zakres i wartość koniecznych robót remontowych lub zgłoszeniu o konieczności przeprowadzenia prac z zakresu konserwacji, usuwania awarii oraz eksploatacji. Niezastosowanie się do powyższego zapisu skutkuje realizacją czynności bez zlecenia Zamawiającego w rozumieniu art. 754 KC.
3. Wydatki o których mowa w ust. 2 pokrywane będą na podstawie faktur VAT na zasadach określonych w § 8 ust. 2 niniejszej umowy.
4. Strony zgodnie przyjmują, iż rozliczenie wydatków o których mowa w ust. 1, odbywać się będzie w oparciu o składniki cenotwórcze wynikające z umowy z wykonawcą wybranym w oparciu o przepisy UPZP.
5. Przy wyborze wykonawców będą obowiązywać następujące zasady:
  - 1) zasada uczciwej konkurencji, która wymaga przeprowadzenia postępowania w sposób zgodny z prawem, dobrymi obyczajami oraz interesem innego przedsiębiorcy bądź Klienta, zapewniający dostęp grupom wykonawców i ograniczający wykorzystywanie pozycji monopolistycznej przez inne podmioty;
  - 2) zasada równości, zgodnie z którą nie można preferować ani dyskryminować żadnego z podmiotów przystępujących do postępowania o udzielenie zamówienia; powinni oni być traktowani na równych prawach w toku całego postępowania, a stawiane im wymagania powinny być jasne i znane w chwili przygotowywania ofert;
  - 3) zasada bezstronności i obiektywizmu, która zakazuje między innymi uczestniczenia w postępowaniu osób związanych z wykonawcą;
  - 4) zasada efektywności, która wymaga wyboru najkorzystniejszej oferty;

- 5) zasada jawności, która oznacza, że informacje i dokumenty z postępowania powinny być powszechnie dostępne;
- 6) zasada przejrzystości, która wymaga, aby postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego zawierało jasne reguły i aby istniały środki do weryfikacji prawidłowości ich stosowania oraz wcześniej ustalone kryteria, na podstawie których podejmowane są czynności;
- 7) zasada pisemności i prowadzenia postępowania w języku polskim, która oznacza, że postępowanie o udzielenie zamówienia prowadzi się pisemnie i w języku polskim.

## §8

1. Procedury o udzielenie zamówień publicznych na usługi i roboty, o których mowa w § 7 niniejszej umowy, których szacunkowa wartość przekracza równowartość 216 000,00 euro, będzie realizował bezpośrednio Zamawiający. Wykonawca będzie zawierał umowy w imieniu i na rzecz Zamawiającego.  
Podstawą zapłaty będzie faktura VAT wystawiona przez wykonawcę robót i usług na Zamawiającego.
2. W przypadku gdy wartość zamówień na usługi i roboty, o których mowa w §7 niniejszej umowy nie będzie przekraczała równowartości 216 000,00 euro, postępowanie o zamówienie publiczne przeprowadzał będzie Wykonawca według następujących zasad:
  - 1) Gdy wartość zamówienia nie będzie przekraczała równowartości 170 000,00 zł, umowy będzie zawierał Zamawiający. Podstawę zapłaty stanowić będzie faktura wystawiona przez wykonawcę robót i usług na Zamawiającego;
  - 2) Gdy wartość zamówienia będzie przekraczała równowartość 170 000,00 zł, umowy będzie zawierał Wykonawca w imieniu i na rzecz Zamawiającego. Podstawę zapłaty stanowić będzie faktura wystawiona przez wykonawcę robót i usług na Zamawiającego;

- 3) Wartość zamówień na usługi i roboty zostanie ustalona na podstawie art. 36 PUZP;
  - 4) Terminy zapłaty faktur, o których mowa w pkt. 1 i 2 ustala się na 30 dni od daty wystawienia faktury w systemie KSeF.
3. Do zawierania powyższych umów określonych w ust. 1 i w ust. 2 pkt 2 Zamawiający udzieli Wykonawcy pełnomocnictwo zgodnie z § 17 niniejszej umowy
4. Wykonawca zobowiązany jest do:
- 1) sprawowania kontroli formalnej, merytorycznej i finansowej wykonywania zadań wynikających z umów zawartych z wykonawcami;
  - 2) sporządzania rozliczeń wykonanych zadań i przedstawianie ich Zamawiającemu do weryfikacji.

## §9

1. W ramach podejmowanych czynności, o których mowa w § 8 ust. 1 niniejszej umowy, Wykonawca zaciąga zobowiązania wobec uczestników procesu budowlanego w zakresie przygotowania i realizacji robót budowlanych, a w szczególności: Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego odpowiedzialność za wyrządzone szkody, będące następstwem nienależytego wykonania czynności objętych niniejszą umową. Naprawienie szkody obejmuje wyłącznie straty, które Zamawiający poniósł.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo domagania się bezpośrednich informacji i danych co do postępu prac przygotowawczych, aktualizacji dokumentacji oraz postępu robót budowlanych. Na Wykonawcy ciąży obowiązek niezwłocznego zawiadomienia Zamawiającego o zajętym stanowisku (względnie podjętych działaniach), jeżeli Zamawiający zgłosi w powyższej materii uwagi lub zastrzeżenia.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **POZOSTAŁE OBOWIĄZKI WYKONAWCY**

#### §10

1. W przypadku zaistnienia zdarzeń o charakterze klęsk żywiołowych lub katastrof, Wykonawca na zarządzanych nieruchomościach Skarbu Państwa, ma obowiązek podjąć niezwłoczne czynności mające na celu zabezpieczenie powierzonych nieruchomości.
2. Wykonawca zobowiązany jest do organizacji, prowadzenia planowej i doraźnej ewakuacji lub przekwaterowania ludności z zagrożonych terenów, budynków i lokali w obsługiwanym sektorze z jednoczesną współpracą w tym zakresie z właściwymi jednostkami organizacyjnymi Zamawiającego.
3. Czynności nagłe wykonane przez Wykonawcę zostaną rozliczone na podstawie kalkulacji sporządzonej wg obowiązujących katalogów robót oraz cen materiałów sprzętu budowlanego zawartych w kwartalniku SEKOCENBUD, w średniej wysokości obowiązującej w okresie wykonania czynności nagłych.

#### §11

Wykonawca w okresie trwania umowy, ma obowiązek posiadać aktualną polisę ubezpieczeniową od odpowiedzialności cywilnej swojej działalności (deliktowej i kontraktowej), z tytułu wykonywania usług zarządzania nieruchomościami Skarbu Państwa na kwotę stanowiącą równowartość w złotych 50 000,00 euro. Na miesiąc przed wygaśnięciem umowy ubezpieczenia Wykonawca winien przedstawić Zamawiającemu dowód przedłużenia polisy. Kopia dokumentu ubezpieczenia, aktualnego na dzień zawarcia niniejszej umowy stanowi załącznik do tej umowy.

## §12

Wykonawca zobowiązany jest do:

1. Współpracy z właściwymi jednostkami organizacyjnymi Zamawiającego w zakresie ujętym w załączniku nr 1.
2. Okazania lub wydania na każde żądanie Zamawiającego dokumentacji lub wskazanej części dokumentacji dotyczącej nieruchomości Skarbu Państwa zawartych w załączniku nr 3 i przekazanych Wykonawcy do zarządzania.
3. Ponoszenia wszelkich kosztów związanych z odtworzeniem utraconej i uszkodzonej dokumentacji związanej z nieruchomościami przekazanymi Wykonawcy do zarządzania.
4. Zapewnienia całodobowej gotowości w zakresie usuwania awarii instalacji i urządzeń technicznych w budynkach należących do Skarbu Państwa oraz przypadku klęsk żywiołowych i katastrof (tzw. Pogotowie Techniczne).
5. Przekazywania w formie elektronicznej informacji w zakresie uzgodnionym ze Zamawiającym, wszelkich danych związanych z prowadzoną przez niego ewidencją, w szczególności budowlaną, prawną i finansową.
6. Przygotowywania, wypełniania i przesyłania do podpisu umów o dostawę mediów i usług.

## §13

1. Wykonawca zobowiązany jest zorganizować od dnia przejęcia nieruchomości Skarbu Państwa i prowadzić na własny koszt Biuro Obsługi Klienta (BOK), którego zakres i sposób działania określony został w załączniku nr 1.
2. Wykonawca jest zobowiązany do dysponowania BOK, spełniającym warunki wynikające z obowiązujących przepisów o powierzchni i usytuowaniu umożliwiającym właściwą obsługę Klientów. W trakcie

trwania umowy, za pisemną zgodą Zamawiającego, Wykonawca może zmienić lokalizację biura, o ile biuro będzie spełniało wymagania określone w załączniku nr 1.

3. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia archiwizacji dokumentów zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### §14

Wykonawca zobowiązany jest dysponować przez cały okres trwania umowy minimum jedną osobą posiadającą wiedzę i doświadczenie niezbędne do wykonywania usług w zakresie zarządzania nieruchomościami.

#### §15

Wykonawca zobowiązany jest dysponować przez cały czas trwania umowy minimum po jednej osobie posiadającej uprawnienia budowlane do sprawowania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, bez ograniczeń w branżach: budowlanej, sanitarnej i elektrycznej i co najmniej 2 letnie doświadczenie w pełnieniu funkcji inspektora nadzoru na podstawie w/w uprawnień.

#### §16

1. Zamawiający wymaga, aby czynności w zakresie administrowania, były wykonywane przez osoby, zatrudnione na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy (Dz. U. z 2025 r., poz. 277 z późn. zm.).
2. Wykonawca, na wezwanie zamawiającego, będzie zobowiązany do złożenia w trakcie realizacji umowy następujących dokumentów:
  - 1) oświadczenia potwierdzającego zatrudnienie na umowę o pracę osoby/osób wykonującej/ych czynności, o których mowa w ust. 1. Oświadczenie to powinno zawierać w szczególności: dokładne określenie podmiotu składającego oświadczenie, datę złożenia oświadczenia, wskazanie, że objęte wezwaniem czynności

- wykonywają osoby zatrudnione na podstawie umowy o pracę wraz ze wskazaniem liczby tych osób, imion i nazwisk tych osób, rodzaju umowy o pracę i podpis osoby uprawnionej do złożenia oświadczenia w imieniu Wykonawcy lub
- 2) zaświadczenia właściwego oddziału ZUS, potwierdzającego opłacanie przez Wykonawcę składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne z tytułu zatrudnienia na podstawie umów o pracę za ostatni okres rozliczeniowy,
- w terminie nie krótszym, niż 7 dni od wezwania.
3. Zamawiający uprawniony będzie do żądania w określonym terminie złożenia wyjaśnień przez Wykonawcę, w zakresie zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób, o których mowa w ust. 1.

## **ROZDZIAŁ V**

### **PEŁNOMOCNICTWA DLA WYKONAWCY**

#### §17

1. W przypadkach gdy Wykonawca podejmować będzie działania i dokonywać czynności prawnych w imieniu i na rzecz Zamawiającego – Zamawiający udzieli Wykonawcy, na jego wniosek niezbędnych pełnomocnictw.
2. Ilekroć w trakcie realizacji niniejszej umowy wystąpiłyby zdarzenia nieprzewidziane przez Strony, Wykonawca ma obowiązek kierować się przepisami prawa, wiedzą i praktyką w zakresie zarządzania nieruchomościami, z zachowaniem należytej staranności o powierzone mu nieruchomości Skarbu Państwa i z poszanowaniem interesu Klientów i Zamawiającego, podejmując niezbędne czynności oraz występując bezzwłocznie o udzielenie pełnomocnictw dla dokonania czynności przekraczających zwykły zarząd.
3. Wykonawca jest uprawniony i zobowiązany do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu bez zgody Zamawiającego (tzw. czynności zachowawcze), jeżeli są to

czynności nagłe, których konieczności nie można było przewidzieć i których zaniechanie mogłoby narazić Zamawiającego i Klientów na straty. W takim przypadku o zaistnieniu nagłego zdarzenia, o jego zakresie i podjętych czynnościach Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Zamawiającego telefonicznie i na piśmie, a w ciągu 14 dni zobowiązany jest załatwić wszelki sprawy formalno – prawne wynikłe z powstałych czynności, w tym uzyskać potwierdzenie dokonania czynności.

## **ROZDZIAŁ VI**

### **ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA NIEWYKONANIE LUB NIENALEŻYTE WYKONANIE UMOWY**

#### §18

1. Za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy, strony ustalają obowiązek zapłaty kar umownych z tytułów, w przypadkach i wysokościach określonych poniżej, a w szczególności za:
  - 1) nieusunięcie przyczyn i skutków awarii z winy Wykonawcy w wysokości 100,00 zł (słownie: sto złotych) za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia w usunięciu awarii liczony od ustalonej daty na usunięcie awarii (dotyczy budynków stanowiących 100% własności Skarbu Państwa), za każdy stwierdzony przypadek;
  - 2) nieterminową aktualizację inwentaryzacji stanu nieruchomości Skarbu Państwa lub wykazu Klientów w wysokości 200,00 zł (słownie: dwieście złotych) za każdy rozpoczęty miesiąc opóźnienia, liczony od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiły zmiany, chyba że do opóźnienia doszło z przyczyn nieleżących po stronie Wykonawcy;
  - 3) stwierdzenie na terenie nieruchomości Skarbu Państwa zarządzanego przez Wykonawcę istnienia niezgłoszonych

- Zamawiającemu, w terminie określonym w załączniku nr 1 - pustostanów – w wysokości 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc zł) za każdy nieujawniony pustostan;
- 4) nieprzygotowanie dokumentacji zgodnie z załącznikiem nr 1 związanej z uregulowaniem tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego – w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset zł), za każdy stwierdzony przypadek;
  - 5) niezapewnienie Klientom dostaw mediów lub usług komunalnych bądź spowodowanie przerw w ich dostawach, z winy Wykonawcy – w wysokości 300,00 zł (słownie: trzysta złotych), za każdy stwierdzony przypadek;
  - 6) błędne zweryfikowanie faktur otrzymanych od dostawców mediów i usług przekazanych Zamawiającemu celem zapłaty – w kwocie równej dwukrotnej wysokości błędu zweryfikowanej faktury;
  - 7) nieterminowe przekazanie faktury VAT z opisem formalno-prawnym i merytorycznym Zamawiającemu – w kwocie równej dwukrotnej wysokości odsetek za zwłokę, jakie Zamawiający zobowiązany będzie zapłacić dostawcy mediów; za nieterminowe przekazanie uznaje się trwające dłużej niż 3 dni robocze, licząc od daty otrzymania faktury VAT od dostawcy mediów lub usług, dla faktur VAT z 14 – dniowym terminem płatności oraz trwające dłużej niż 7 dni roboczych, licząc od daty otrzymania faktury VAT od dostawcy mediów, dla faktur VAT z 30 – dniowym terminem płatności;
  - 8) nieprawidłowe lub nieterminowe rozliczenie zużycia mediów na każdego Klienta – w wysokości 200,00 zł (słownie: dwieście złotych) za każdy stwierdzony przypadek;
  - 9) niewystawianie najemcom lokali, będącym w zwłoce z zapłatą czynszu i innych opłat wynikających z umowy najmu za co najmniej 2 miesiące, wezwań do zapłaty – w wysokości 200,00 zł (słownie: dwieście złotych) za każdy stwierdzony przypadek;

- 10) niewykonanie lub nieterminowe przeprowadzenie okresowych kontroli technicznych w zakresie wynikającym z art. 62 ust.1 pkt 1 i 2 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz. U. z 2026 r. poz. 524), zwanej dalej „UPB”, - 2 000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych) za każdą nieobjętą w/w kontrolami nieruchomości (dot. budynku stanowiącego 100% własność Skarbu Państwa);
- 11) niewykonanie lub nieterminowe wykonanie prac remontowo – budowlanych, na wykonanie których Wykonawca uzyskał zgodę Zamawiającego i Zamawiający zarezerwował środki na pokrycie kosztów wykonania robót - w wysokości 2 000,00 zł (słownie: dwa tysiące zł) za każdy stwierdzony przypadek;
- 12) nieterminowe wystawianie faktur VAT w imieniu Zamawiającego – w kwocie równej wysokości odsetek od powstania zaległości podatkowej, jakie Zamawiający zobowiązany będzie zapłacić organowi podatkowemu;
- 13) brak udokumentowanej inwentaryzacji przy samowolnym zajęciu lokalu Skarbu Państwa w wysokości 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) za każdy stwierdzony brak inwentaryzacji;
- 14) naruszenie przepisów wynikających z UPB, w szczególności przygotowania, rozpoczynania i wykonywania remontów, rozbiórek i inwestycji bez wymaganych zgłoszeń lub pozwoleń na budowę – w wysokości 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych), za każdy stwierdzony przypadek;
- 15) stwierdzenie przez Zamawiającego nierzetelnie sporządzonego protokołu przeglądu technicznego budynku (dot. budynku stanowiącego 100% własność Skarbu Państwa), protokołu badania stanu instalacji, protokołu zdawczo – odbiorczego lokalu, o którym mowa w załączniku nr 1 – w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset złotych) za każdy stwierdzony przypadek;
- 16) stwierdzenie przez Zamawiającego uchybienia w zakresie nadzorowania wykonania usług utrzymania porządku i czystości

- terenów zewnętrznych lub części budynków przeznaczonych do wspólnego użytku - w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset złotych) za każdy stwierdzony przypadek;
- 17) stwierdzenia w sporządzonych sprawozdaniach, zestawieniach VAT i pozostałych zestawieniach nieprawidłowości lub niezgodności z ustalonymi zasadami, wzorami albo przekazywanie ich po terminie – w wysokości 250,00 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt złotych) za każdy stwierdzony przypadek powiększony o równowartość sankcji nałożonej przez organ podatkowy z tego tytułu oraz odsetek za zwłokę;
- 18) nieprawidłowe sporządzenie kosztorysów inwestorskich oraz niewłaściwe zweryfikowanie kosztorysów zamiennych lub powykonawczych – w wysokości dwukrotnej wartości błędu sporządzonego lub zweryfikowanego kosztorysu;
- 19) posługiwanie się przez Wykonawcę bazą danych w zakresie wykraczającym poza zakres czynności wynikających z niniejszej umowy - w wysokości 30 000,00 zł (słownie: trzydzieści tysięcy złotych), za każdy stwierdzony przypadek;
- 20) nieprzygotowanie nieruchomości Skarbu Państwa powierzonych do zarządzania wraz z dokumentacją do zwrotu w terminie określonym w § 27 ust. 1 niniejszej umowy – w wysokości 10 000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych), za każdy miesiąc zwłoki lub rozpoczęty miesiąc zwłoki;
- 21) nieudzielenie w terminie 30 dni pisemnej odpowiedzi na pisemne wystąpienie Klienta lub Zamawiającego – w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset złotych) za każdy stwierdzony przypadek;
- 22) nieprawidłowe przygotowanie dokumentów potwierdzających roszczenie Zamawiającego niezbędnych do skierowania sprawy do sądu - w wysokości 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych), za każdy stwierdzony przypadek;
- 23) niespełnienie przez Wykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności

- wskazanych w § 16 ust. 1 skutkować będzie możliwością nałożenia na Wykonawcę kary umownej, w wysokości 1000,00 zł (słownie: tysiąc złotych), od każdej niezatrudnionej na podstawie umowy o pracę osoby. Niezłożenie przez wykonawcę w wyznaczonym przez zamawiającego terminie żądanych przez zamawiającego dowodów, o których mowa w § 16 ust. 2 pkt. 1-2 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 § 16 ust. 1 czynności.
2. Łączna maksymalna wysokość kar umownych, którą mogą dochodzić strony umowy nie może przekroczyć 20% wartości umowy brutto.

#### §19

Zamawiającemu i Wykonawcy przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, w przypadku jeżeli poniesiona szkoda przekroczy wartość kar umownych, o których mowa w §18 ust. 1.

### **ROZDZIAŁ VII**

#### **KONTROLA WYKONANIA UMOWY PRZEZ ZAMAWIAJĄCEGO**

#### §20

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo kontroli prawidłowości wykonania niniejszej umowy.
2. Kontrole, o których mowa w ust. 1 mogą być bieżące, doraźne i okresowe.

## **ROZDZIAŁ VIII**

### **ZMIANA UMOWY**

#### §21

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają zachowania formy pisemnej w postaci aneksu do umowy podpisanego przez obie strony pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Strony zobowiązują się do pisemnego powiadomienia drugiej ze Stron o zmianie nazwy, siedziby i/lub adresu korespondencyjnego, rachunków bankowych.
3. Zmiany dokonane zgodnie z ust. 2 uznaje się za zmiany informacyjne, które nie wymagają sporządzania aneksu do umowy.
4. Strony mają możliwość dokonania istotnej zmiany postanowień niniejszej umowy w zakresie wysokości wynagrodzenia Wykonawcy, o którym mowa w § 5, w przypadku zmiany:
  - 1) obowiązującej stawki podatku od towarów i usług;
  - 2) wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (tj.: z 2024 r., poz. 1773 z późn. zm.),
  - 3) zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne,
  - 4) zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych, o których mowa w ustawie z dnia 4 października 2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych (tj.: z 2026 r., poz. 192),jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Wykonawcę.
5. W przypadku zmiany, o której mowa w ust. 4 pkt 1 wartość netto wynagrodzenia Wykonawcy nie zmieni się, a wartość wynagrodzenia

brutto zostanie wyliczona na podstawie nowych, obowiązujących przepisów.

6. W przypadku zmiany, o której mowa w ust. 4 pkt 2 wynagrodzenie Wykonawcy może ulec zmianie o wartość wzrostu całkowitego kosztu Wykonawcy, wynikającą ze zwiększenia wynagrodzeń osób bezpośrednio wykonujących zamówienie, do wysokości aktualnie obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej, z uwzględnieniem wszystkich obciążeń publicznoprawnych od kwoty wzrostu minimalnego wynagrodzenia albo wysokości minimalnej stawki godzinowej.
7. W przypadku zmiany, o której mowa w ust. 4 pkt. 3 i 4 wynagrodzenie Wykonawcy ulegnie zmianie o wartość wzrostu całkowitego kosztu Wykonawcy, jaką będzie on zobowiązany dodatkowo ponieść w celu uwzględnienia tej zmiany, przy zachowaniu dotychczasowej kwoty netto wynagrodzenia osób bezpośrednio wykonujących zamówienie na rzecz Zamawiającego.
8. Obowiązek wykazania, że zmiany określone w ust. 4 pkt. 2-4 mają bezpośredni wpływ na koszty wykonania zamówienia spoczywa na Wykonawcy.
9. W celu dokonania zmian umowy, o których mowa w ust. 4 pkt. 2-4 Wykonawca zobowiązany jest wystąpić do Zamawiającego z pisemnym wnioskiem o zmianę wynagrodzenia, przedkładając odpowiednie kalkulacje i dokumenty, w tym m.in.: kopie umów z pracownikami realizującymi przedmiot zamówienia, dokumenty/deklaracje ZUS:
  - 1) potwierdzające zasadność i bezpośredni wpływ zaistniałych zmian na koszty wykonania zamówienia;
  - 2) określające stopień, w jakim zmiana, o której mowa w ust. 4 pkt. 2-4 wpłynie na wysokość wynagrodzenia.
10. Zmiana wynagrodzenia Wykonawcy zgodnie z zapisami § 21 nastąpi od dnia:

- 1) wejścia w życie przepisów uzasadniających zmianę, jeżeli Wykonawca złoży wniosek w terminie do 30 dni, licząc od dnia wejścia w życie tych przepisów, lub
  - 2) złożenia wniosku przez Wykonawcę, jeżeli wniosek wpłynie do Zamawiającego po upływie terminu określonego w pkt. 1.
11. Po upływie 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy Zamawiający przewiduje jedną dodatkową zmianę umowy w przypadku dokonania waloryzacji wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy, w związku ze zmianą kosztów związanych z realizacją umowy.
12. Zmiana wynagrodzenia, o której mowa w ust. 11, będzie mogła zostać dokonana w przypadku, gdy średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszany w Monitorze Polskim w komunikatach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wyniesie powyżej 110 (wzrost cen o 10%) w roku X w stosunku do roku X-1 (X = rok poprzedzający rok dokonywania waloryzacji).
13. W przypadku zmiany, o której mowa w ust. 11 i 12, wskaźnik waloryzacji wynagrodzenia jednostkowego netto wyliczony zostanie zgodnie z poniższym wzorem:
- $$W = 1 + ((RW - 110) \times 0,5) / 100$$
- gdzie:
- W – wskaźnik waloryzacji wynagrodzenia jednostkowego netto  
RW – średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku X w stosunku do roku X-1 (X = rok poprzedzający rok dokonywania waloryzacji), ogłaszany w Monitorze Polskim w komunikatach Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
14. Nowa zwaloryzowana stawka wynagrodzenia jednostkowego netto obliczana będzie zgodnie z następującą zasadą:
- 1) zwaloryzowane wynagrodzenie jednostkowe netto = wynagrodzenie jednostkowe netto x wskaźnik waloryzacji W;
  - 2) maksymalna wartość wskaźnika waloryzacji wynagrodzenia jednostkowego netto w poszczególnych latach nie będzie mogła przekroczyć 1,10;

- 3) waloryzowana stawka wynagrodzenia jednostkowego netto obliczana będzie z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku;
- 4) stawka wynagrodzenia jednostkowego netto po waloryzacji będzie wprowadzana do stosowania aneksem do umowy.
15. W celu dokonania zmian umowy, o których mowa w ust. 11-14, po ogłoszeniu w Monitorze Polskim w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, w roku X w stosunku do roku X-1 (X = rok poprzedzający rok dokonywania waloryzacji), Wykonawca zobowiązany jest wystąpić do Zamawiającego z pisemnym wnioskiem o zmianę wynagrodzenia, przedkładając odpowiednie kalkulacje i dokumenty:
- 1) potwierdzające zasadność i bezpośredni wpływ zaistniałych zmian na koszty wykonania zamówienia;
  - 2) określające stopień w jakim zmiana, o której mowa w ust. 11-14, wpłynie na wysokość wynagrodzenia.
16. Zmiana wynagrodzenia Wykonawcy zgodnie z zapisami ust. 11-14, nastąpi od następnego miesiąca rozliczeniowego, przypadającego po terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku przez Wykonawcę.
17. Dopuszczalne są również zmiany umowy bez przeprowadzenia nowego postępowania o udzielenie zamówienia, opisane w art. 455 UPZP, w przypadku wystąpienia okoliczności nieprzewidzianych powodujących konieczność przekazania do zarządzania innych nieruchomości Skarbu Państwa.

## **ROZDZIAŁ IX**

### **ROZWIĄZANIE UMOWY**

#### §22

Zamawiający ma prawo odstąpienia od umowy w każdym czasie w przypadku ujawnienia, że Wykonawca nie spełnia warunków wskazanych w ofercie złożonej w przetargu i ustalonych w SWZ, w szczególności gdy:

- 1) Wykonawca nie dysponuje wymaganą liczbą osób z wymaganiami, o których mowa odpowiednio w § 14 i 15 niniejszej umowy;
- 2) Złożone przez Wykonawcę oświadczenia okażą się nieprawdziwe.

### §23

Zamawiający ma prawo rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, gdy:

- 8) Wykonawca bez uzasadnienia nie podjął wykonywania obowiązków wynikających z niniejszej umowy lub przerwał ich wykonywanie na okres co najmniej miesiąca;
- 9) Wykonawca rażąco narusza podstawowe obowiązki wynikające z niniejszej umowy lub spowodował swoim zachowaniem lub zaniechaniem zagrożenie życia lub zdrowia Klienta;
- 10) Wykonawca zostanie postawiony w stan likwidacji albo na skutek zaprzestania płacenia zobowiązań otwarte zostanie dla niego postępowanie układowe lub złożony zostanie wniosek o ogłoszenie upadłości, lub na podstawie sprawozdań finansowych Zamawiający poweźmie uzasadnioną obawę, że fakt ten może nastąpić w najbliższej przyszłości;
- 11) Wykonawca nie uruchomi BOK zgodnie z warunkami określonymi w §13 niniejszej umowy lub przeniósł siedzibę BOK poza teren miasta Wrocławia;
- 12) Wykonawca naruszy przepisy ustawy UDO;
- 13) Wykonawca nie dopełnił obowiązku wynikającego z art. 186 ust. 3a ustawy UGN po uprzednim wezwaniu przez Zamawiającego w formie pisemnej do przedłożenia kopii dokumentu ubezpieczenia w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania;

### §24

Zamawiający może wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzy miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego,

jeśli Wykonawca naruszać będzie ciężące na nim obowiązki lub prawa, wynikające z aktów prawnych lub przepisów gminnych albo postanowień niniejszej umowy, a w szczególności gdy:

- 1) Wykonawca narusza postanowienia niniejszej umowy i mimo wezwania ze strony Zamawiającego nie usuwa tych naruszeń w ciągu jednego miesiąca od dnia zgłoszenia zastrzeżeń.
- 2) Wykonawca nie będzie wywiązywał się ze swoich zobowiązań wobec Skarbu Państwa.

## **ROZDZIAŁ X**

### **ODPOWIEDZIALNOŚĆ CYWILNA**

#### §25

1. Jeżeli następstwem działania Wykonawcy jest wyrządzenie szkody osobom trzecim, za które Zamawiający ponosi odpowiedzialność jak za własne działanie lub zaniechanie – Wykonawca zobowiązany jest do naprawienia szkody Zamawiającemu z dniem, w którym roszczenie odszkodowawcze stanie się wymagalne względem Zamawiającego.
2. W przypadku opóźnienia w spełnieniu świadczenia odszkodowawczego Wykonawca zapłaci Zamawiającemu odsetki umowne w wysokości równej dwukrotności odsetek ustawowych.
3. Wykonawca oświadcza, że zrzeka się domagania od Zamawiającego zwrotu świadczeń spełnionych w miejsce Zamawiającego, o których mowa wyżej.
4. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za efekty prowadzenia działalności gospodarczej przez Wykonawcę, w szczególności za nieopłacalność tej działalności lub prowadzenie jej ze stratą.
5. Strony zgodnie ustalają, że wyłączają odpowiedzialność Zamawiającego wobec Wykonawcy z tytułu odstąpienia przez

Zamawiającego od niniejszej umowy lub jej rozwiązania w przypadkach przewidzianych kodeksem cywilnym oraz określonych niniejszą umową, a także we wszystkich innych przypadkach wywołanych nie wykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy przez Wykonawcę.

## §26

1. Wykonawca przyjmuje na siebie odpowiedzialność wobec Zamawiającego z tytułu niniejszej umowy na zasadzie winy w okresie jej trwania oraz po jej ustaniu i oświadcza, że odpowiedzialny jest względem Zamawiającego za szkody wynikłe z niewykonania lub nienależytego wykonania umowy Wykonawcy lub osób, którym powierza on wykonanie czynności objętych niniejszą umową, jeżeli szkoda powstała wskutek zdarzenia, które miało miejsce w czasie trwania umowy, chyba że szkoda jest skutkiem działania siły wyższej.
2. Wykonawca zobowiązany jest zwrócić Zamawiającemu, w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania, kwoty stanowiącej równowartość wszelkiego rodzaju podatków, kar pieniężnych, grzywien i innych należności lub opłat nałożonych w postępowaniu administracyjnym lub karnym na Zamawiającego powstałe na skutek wszelkich zaniedbań Wykonawcy lub zaniedbań osób, przy pomocy których wykonuje on czynności wynikające z niniejszej umowy albo którym wykonywanie tych czynności powierza.

## **ROZDZIAŁ XI**

### **ZWROT NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA**

## §27

1. Wykonawca zobowiązany jest do przygotowania nieruchomości Skarbu Państwa i dokumentacji w celu zwrócenia Zamawiającemu w okresie ostatnich trzech miesięcy przed datą upływu terminu

zakończenia umowy. Wykonawca na żądanie Zamawiającego ma obowiązek etapowego przekazywania w/w dokumentacji w terminach wskazanych w żądaniu.

2. Częściowe przekazanie dokumentacji nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku realizacji w całości przedmiotu niniejszej umowy.
3. Zwrot nieruchomości Skarbu Państwa objętych przedmiotem niniejszej umowy nastąpi z dniem zakończenia umowy.
4. Zwrot dokumentacji nastąpi z dniem zakończenia umowy, z wyjątkiem dokumentów finansowo – księgowych niezbędnych do dokonania ostatecznego rozliczenia, o którym mowa w załączniku nr 1.
5. Dokumentację finansowo – księgową przedmiotowej nieruchomości, o której mowa w ust. 4 po ostatecznym rozliczeniu Wykonawca zobowiązany jest przekazać Zamawiającemu w terminie 30 dni od dnia zakończenia umowy.
6. Nieruchomości Skarbu Państwa, o których mowa w § 2 ust. 1 niniejszej umowy oraz dokumentacja zostaną zwrócone przez Wykonawcę i przekazane wskazanemu przez Zamawiającego nowemu zarządcy trójstronnym protokołem zdawczo – odbiorczym. Przekazanie nastąpi w siedzibie Wykonawcy.

## §28

1. Dla każdej nieruchomości wyszczególnionej w załączniku nr 3 Wykonawca przekaze wskazanemu zarządcy, o którym mowa w § 27 ust. 6 niniejszej umowy, będące własnością Zamawiającego dokumenty, w szczególności:
  - 1) posiadaną dokumentację dotyczącą Klientów;
  - 2) posiadane mapy ewidencyjne nieruchomości Skarbu Państwa;
  - 3) posiadaną dokumentację finansowo – księgową;
  - 4) inne dokumenty będące w posiadaniu Wykonawcy.

2. W przypadku braku dokumentów, o których mowa w ust. 1 strony sporządzą protokół, w którym określone zostaną terminy i sposób uzupełnienia przez Wykonawcę brakujących dokumentów.

#### §29

1. Przygotowanie dla poszczególnych nieruchomości aktualnych na dzień zwrotu protokołów zdawczo – odbiorczych cięży na Wykonawcy.
2. Koszty przekazania nieruchomości i dokumentacji, o których mowa w § 27 i § 28 niniejszej umowy, pokrywa Wykonawca.

## **ROZDZIAŁ XII DEFINICJE UMOWY**

#### §30

Strony postanawiają, że przyjęte niniejszą umową definicje i skróty oznaczają:

- 1) Zarządzanie nieruchomościami Skarbu Państwa - podejmowanie wszelkich decyzji, dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w te nieruchomości w zakresie uprawnień i obowiązków wynikających z przepisów UGN, z przepisów innych ustaw oraz postanowień niniejszej umowy, z uwzględnieniem obowiązku uzyskania pełnomocnictw w rozumieniu KC, w tym w sprawach przekraczających zwykły zarząd. Dla celów niniejszej umowy, czynności zarządzania w zakresie administrowania, konserwacji i usuwania awarii, eksploatacji oraz prowadzenia remontów zostały zawarte w załączniku nr 1 i 2;
- 2) Nieruchomości Skarbu Państwa – przedstawione w załączniku nr 3;

- 3) Zasób mieszkalny – budynki mieszkalne stanowiące w 100% własność Skarbu Państwa oraz lokale mieszkalne w budynkach wspólnotowych;
- 4) Zasób niemieszkalny – budynki niemieszkalne stanowiące w 100% własność Skarbu Państwa, lokale niemieszkalne w budynkach wspólnotowych, garaże wolnostojące i tereny zewnętrzne;
- 5) Budynek mieszkalny – budynek, w którym co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystana do celów mieszkalnych (PKOB-11), w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30.12.1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów budowlanych (PKOB) (Dz. U. Nr 112 poz. 1316 z późn. zm.);
- 6) Budynek niemieszkalny – budynek, w którym co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystana do celów niemieszkalnych (PKOB-12), w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30.12.1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów budowlanych (PKOB) (Dz. U. Nr 112 poz. 1316 z późn. zm.);
- 7) Lokal użytkowy (niemieszkalny) – lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne lub garaż w budynku;
- 8) Tereny zewnętrzne – place zabaw, tereny zielone, wnętrza międzyblokowe, ogródki przydomowe, chodniki w granicach nieruchomości oraz chodniki przylegające do nieruchomości Skarbu Państwa i inne tereny funkcjonalnie związane z nieruchomościami Skarbu Państwa powierzonymi do zarządzania stanowiące 100% własności Zleceniodawcy lub będące w jego wieczystym użytkowaniu;
- 9) Budynek wspólnotowy – budynek, w którym Zamawiający jest właścicielem lokali niewyodrębnionych prawnie, a pozostałe lokale mają innych właścicieli;
- 10) Zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną – przypadająca proporcjonalnie do posiadanych udziałów

w nieruchomości wspólnej, część opłat jakie właściciele lokali zobowiązani są wносить na rzecz wspólnoty mieszkaniowej i inne opłaty uchwalane przez wspólnotę mieszkaniową w trybie określonym przepisami UWL;

- 11) Czynności zwykłego zarządu – załatwianie bieżących spraw związanych z administrowaniem, konserwacją i usuwaniem awarii, eksploatacją nieruchomości i utrzymaniem jej w stanie nie pogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia wraz z egzekucją należności zgodnie z definicją zawartą w pkt.13;
- 12) Klient – najemca, dzierżawca, posiadacz na podstawie innego tytułu prawnego, a także posiadacz bez tytułu prawnego;
- 13) Administrowanie- czynności ujęte w załączniku nr 1;
- 14) Konserwacja, usuwanie awarii, eksploatacja budynków i terenów zewnętrznych - nadzorowane przez Zleceniobiorcę czynności określone w załączniku nr 2;
- 15) Egzekucja – wszelkie działania Wykonawcy zmierzające do odzyskania należności Zamawiającego z wyłączeniem postępowania sądowego;
- 16) Należności Zamawiającego zwane dalej należnościami:
  - a) opłaty – czynsz określony w umowie najmu, dzierżawy, odszkodowanie za zajmowanie lokalu, garażu, terenu zewnętrznego bez tytułu prawnego,
  - b) opłaty za media – opłaty za dostawę do lokalu zimnej i ciepłej wody użytkowej, energii elektrycznej, energii cieplnej i gazu, oraz odbiór ścieków, nieczystości stałych i płynnych w przypadku gdy Klient nie posiada indywidualnej umowy na dostawę mediów lub usług,
  - c) opłaty niezależne od właściciela – opłaty za media lub dostawę innych usług do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, o ile Klient nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług,

- d) opłaty inne – np. za wynajem powierzchni pod reklamę, spłata udzielonej pomocy finansowej tzw. pożyczek remontowych;
- 17) Plan remontów – zestawienie rzeczowo- finansowe remontów budynków, lokali lub obiektów małej architektury, sporządzone przez Wykonawcę i zatwierdzone przez Zamawiającego, niezbędne do wykonania w określonym przez Zamawiającego okresie, np. rocznym;
- 18) Nierzetelne – niezgodne z przepisami prawa, przyjętymi standardami działania, obowiązującymi normami i zasadami;
- 19) SWZ – Specyfikacja Warunków Zamówienia;
- 20) WSP – Wydział Nieruchomości Skarbu Państwa, ul. Kuźnicza 43-45, 50-138 Wrocław;
- 21) KC – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025, poz. 1071 ze zm.);
- 22) UGN – Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399);
- 23) UOPL - Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.);
- 24) UWL – ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2026 r. poz. 232 ze zm.);
- 25) UDO – ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781 ze zm.).

## **ROZDZIAŁ XIII**

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### §31

Umowa zostaje zawarta na okres 36 miesięcy i obowiązuje od dnia podpisania.

**Przetwarzanie i poufność danych**

1. Strony działając jako odrębni administratorzy danych w rozumieniu art. 4 ust 7 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. U. UE. L. 2016 r. Nr 119, str. 1 z późn. zm.) (dalej: RODO) udostępniają sobie wzajemnie dane (w tym dane osobowe) wyłącznie w zakresie niezbędnym do wykonania niniejszej umowy oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Strony udostępniają dane osobowe osób upoważnionych do wykonywania określonych czynności w związku z realizacją niniejszej umowy, w szczególności dane osobowe reprezentantów lub pełnomocników Stron, osób do kontaktu, osób odpowiedzialnych za nadzór bądź realizację niniejszej umowy w zakresie: imienia i nazwiska.
3. Udostępnione dane przetwarzane będą przez Strony wyłącznie w celu i zakresie wynikającym z niniejszej umowy oraz powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
4. Jeżeli w celu realizacji niniejszej umowy niezbędne będzie udostępnienie danych osobowych innych niż określone w ust. 2, Strony w załączniku nr 6 do niniejszej umowy określą sposób udostępnienia, zakres, rodzaj oraz kategorie udostępnianych danych.
5. Strony oświadczają, że przy przetwarzaniu udostępnionych danych osobowych postępować będą zgodnie z postanowieniami RODO oraz ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 1781).
6. Każda ze Stron zobowiązuje się w szczególności do:

- 1) zachowania w tajemnicy wszelkich informacji (w tym danych osobowych) udostępnionych lub pozyskanych w związku z wykonywaniem (w tym przy okazji wykonywania) niniejszej umowy oraz do wykorzystywania (w tym przekazywania lub ujawniania) przedmiotowych informacji jedynie w celach wskazanych w niniejszej umowie lub w związku z realizacją obowiązków prawnych nałożonych na Stronę na podstawie przepisów prawa,
  - 2) zachowania w tajemnicy sposobów zabezpieczenia informacji, o których mowa w pkt 1,
  - 3) stałego monitorowania procesu przetwarzania danych i nadzoru nad bezpieczeństwem przetwarzanych danych,
  - 4) podejmowania wszelkich niezbędnych, przewidzianych prawem działań w celu zapewnienia, by żadna z osób personelu Strony, która przetwarza informacje, o których mowa w pkt 1, nie ujawniła ani w trakcie trwania umowy, ani po jej ustaniu, ani rzeczonych informacji, ani sposobów ich zabezpieczenia.
7. Każda ze Stron przyjmuje do wiadomości, iż postępowanie sprzeczne ze zobowiązaniami wskazanymi w ust. 5 może być uznane przez drugą Stronę za nienależyte wykonanie niniejszej umowy.
8. Z uwagi na udostępnienie danych osobowych każda ze Stron zobowiązana jest do spełnienia obowiązku informacyjnego wobec osób, których udostępnione dane dotyczą przewidzianego w art. 14 RODO. Strony upoważniają się wzajemnie do przekazania w imieniu drugiej Strony obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzednim.
9. W celu realizacji obowiązku, o którym mowa w ust. 7:
- 1) Zamawiający w załączniku nr 3 do załącznika nr 6 do niniejszej umowy przekazuje treść obowiązku informacyjnego,
  - 2) Wykonawca zobowiązany jest w terminie 7 dni od zawarcia niniejszej umowy do przekazania Zamawiającemu treści obowiązku informacyjnego, o którym mowa w ust 7, a po tym terminie, zobowiązany będzie do samodzielnej realizacji obowiązku

informacyjnego, poprzez przekazanie go osobom, których dane dotyczą.

### §33

Wykonawca nie może bez zgody Zamawiającego przenieść wierzytelności wynikające z niniejszej umowy na osobę trzecią.

### §34

10. Spory, mogące powstać na tle realizacji niniejszej umowy, strony będą starały się rozstrzygać w drodze negocjacji, które będą trwały nie dłużej niż 30 dni.
11. Jeżeli negocjacje, o których mowa w ust. 1 nie doprowadzą do rozstrzygnięcia sporu, właściwym do rozstrzygnięcia ewentualnych sporów między stronami umowy jest właściwy rzeczowo sąd powszechny we Wrocławiu.

### §35

1. Wszelkie oświadczenia woli składane w trakcie wykonywania niniejszej umowy (wypowiedzenia, zawiadomienia) przez strony wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Umowę sporządzono w 6 (słownie: sześciu) jednobrzmiących egzemplarzach, z tego 2 egzemplarze dla Wykonawcy, 4 egzemplarze dla Zamawiającego.
3. W sprawach, których nie reguluje niniejsza umowa, będą miały zastosowanie przepisy UPZP wraz z aktami wykonawczymi oraz odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego i innych aktów prawnych związanych bezpośrednio z przedmiotem umowy.

## §36

Integralną część niniejszej umowy stanowią załączniki:

Nr 1 - wykaz czynności zarządzania wykonywanych samodzielnie przez Wykonawcę,

Nr 2 – wykaz czynności nadzorowanych i kontrolowanych przez Zamawiającego, a realizowanych na podstawie odrębnych umów,

Nr 3 – wykaz nieruchomości Skarbu Państwa objętych zarządzaniem,

Nr 4 - formularz cenowy,

Nr 5 – kopia polisy,

Nr 6 – Umowa o powierzeniu przetwarzania danych osobowych

**Zamawiający**

**Wykonawca**