

**WZÓR UMOWY nr GKI.2510.133.2017**  
**zawartej w Piszcu dnia ..... 2017 r.**

pomiędzy:

**Gminą Pisz** z siedzibą w Piszcu, przy ul. Gustawa Gizewiusza 5, zwaną dalej „Zamawiającym”,

reprezentowaną przez:

Andrzeja Szymborskiego – Burmistrza Pisz

z kontrasygnatą Małgorzaty Biraga – Skarbnika Gminy Pisz

z jednej strony, a:

..... wpisaną w ..... pod numerem

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

zwaną dalej „Wykonawcą”

reprezentowaną przez:

..... – .....

z drugiej strony

wspólnie dalej zwanymi „**Stronami**”, oddzielnie zaś „**Stroną**”.

Reprezentanci obu Stron oświadczają, iż okazali sobie przy podpisywaniu niniejszej umowy dokumenty wskazujące ich tożsamość oraz dokumenty, z których wynika ich umocowanie do działania w imieniu reprezentowanych przez nich Stron.

**W wyniku wyboru złożonej oferty została zawarta umowa następującej treści:**

**§ 1**

Niniejsza umowa zwana dalej „umową” zostaje zawarta bez stosowania przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1579 z późn. zm.) w oparciu o art. 4 pkt 8 wymienionej ustawy, gdyż wartość zamówienia nie przekracza wyrażonej w złotych równowartości kwoty 30.000 euro.

**§ 2**

Na podstawie oferty złożonej w dniu ..... 2017 r. w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego w przedmiocie zamówienia „Świadczenie usług w zakresie zarządzania budynkami, lokalami mieszkalnymi (w tym socjalnymi) oraz użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Pisz” Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje w zarządzanie:

1) budynki stanowiące własność Zamawiającego, zgodnie z załącznikiem nr 1 do umowy, w tym:

a) 62 szt. lokali mieszkalnych, w tym lokale socjalne, wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali o łącznej powierzchni użytkowej 2.496,53 m<sup>2</sup>,

b) 13 szt. lokali użytkowych wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1.062,06 m<sup>2</sup>;

2) lokale mieszkalne i użytkowe stanowiące własność Zamawiającego znajdujące się we Wspólnotach Mieszkaniowych, zgodnie z załącznikiem nr 2 do umowy, w tym:

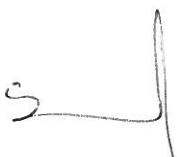
a) 270 szt. lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali o łącznej powierzchni użytkowej 12.125,34 m<sup>2</sup>,

b) 17 szt. lokali użytkowych wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1.128,28 m<sup>2</sup>.

**§ 3**

Ileokroć w umowie jest mowa o:

1) nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomości określone w załącznikach nr 1 i 2 do umowy;



- 2) wykazie najemców – należy przez to rozumieć wykaz osób będących stronami umowy najmu;
- 3) najemcy – należy przez to rozumieć osobę, która podpisała umowę najmu;
- 4) użytkownika – należy przez to rozumieć osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego;
- 5) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny (socjalny) lub lokal użytkowy, będący własnością Zamawiającego;
- 6) planie remontowym – należy przez to rozumieć plan potrzeb remontowych poszczególnych budynków lub lokali przygotowany przez Wykonawcę na podstawie dokumentacji technicznej i przeglądu stopnia zużycia technicznego budynków;
- 7) bieżącej konserwacji – należy przez to rozumieć bieżący remont oraz konserwację techniczną polegającą na dokonywaniu czynności remontowych i naprawczych, na koszt Zamawiającego, w miarę potrzeb, bez zbędnego opóźnienia, w celu utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem umożliwiającym najemcom i użytkownikom dostawę wody, gazu, energii elektrycznej i ciepłej oraz odprowadzanie ścieków i korzystanie z domofonu, anteny zbiorczej;
- 8) awarii – należy przez to rozumieć uszkodzenie lub zepsucie się urządzenia technicznego uniemożliwiające lub ograniczające właściwe użytkowanie danej nieruchomości;
- 9) remoncie – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;
- 10) czynszu – należy przez to rozumieć opłatę z tytułu najmu lokalu;
- 11) odszkodowaniu za bezumowne korzystanie z lokalu – należy przez to rozumieć opłatę w wysokości czynszu, którą powinny uiszczać osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego;
- 12) opłacie za media – należy przez to rozumieć opłaty, które najemca lub użytkownik uiszcza za energię ciepłą, gaz, wodę oraz inne świadczenia, w szczególności za odbiór nieczystości płynnych, odprowadzanie ścieków, oświetlenie klatek schodowych i piwnic, za korzystanie z domofonu i anteny zbiorczej;
- 13) opłacie miesięcznej – należy przez to rozumieć łączną kwotę czynszu i zaliczek na media;
- 14) należnościach ubocznych – należy przez to rozumieć odsetki ustawowe za opóźnienie w opłatach wynikających z użytkowania lokalu;
- 15) adaptacji lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne – należy przez to rozumieć nadbudowę, przebudowę, rozbudowę, odbudowę pomieszczeń w obiektach budowlanych na własny koszt przez osobę wskazaną przez Zamawiającego. Adaptacja dotyczy prac wykonywanych w pomieszczeniach strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeniach niemieszkalnych usytuowanych w obiektach stanowiących własność Zamawiającego, w celu wybudowania lub powiększenia najmowanego mieszkania.

#### § 4

1. W przypadku zmiany dotychczasowego zarządcy Wykonawca zobowiązuje się do przejęcia nieruchomości, stanowiących przedmiot umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy.
2. Wykonawca sporządzi protokół inwentaryzacyjny obejmujący charakterystykę poszczególnych nieruchomości w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy.
3. Stronami protokołu, o którym mowa w ust. 1, będą Zamawiający, Wykonawca oraz były zarządca,


#### § 5

W ramach przedmiotu zarządzania określonego w § 2 pkt 1 Wykonawca zobowiązuje się do:

1. W zakresie utrzymania nieruchomości:

- 1) opracowania:

- a) rocznego planu remontów dla poszczególnych nieruchomości wraz z kosztorysami inwestorskimi wykonanymi na podstawie dokumentacji technicznej i aktualnego przeglądu stopnia zużycia technicznego budynków



oraz przedstawienia ich do akceptacji Zamawiającego w terminie do 30 kwietnia,

b) uzupełniającego planu remontów dla poszczególnych nieruchomości wraz z kosztorysami inwestorskimi wykonanymi na podstawie zaakceptowanego uzasadnionego bieżącego wniosku najemcy po dokonaniu bieżącego przeglądu stopnia zużycia technicznego oraz przedstawienia ich do akceptacji Zamawiającego w terminie do 30 lipca;

2) przeprowadzania lub zlecenia wykonania należących do obowiązków właściciela czynności wynikających z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.);

3) wykonywania remontów wynikających z zatwierdzonego rocznego planu remontowego i uzupełniającego planu remontowego oraz wynikających z bieżących potrzeb powstałych po opracowaniu w/w planów;

4) zapewnienia całodobowej gotowości do usuwania awarii i ich skutków nieprzekraczających zakresu bieżącej konserwacji oraz usuwania awarii w budynku lub lokalu;

5) podjęcia działań mających na celu zapobieżenie dalszemu niszczeniu nieruchomości w przypadku wystąpienia awarii przekraczającej zakres bieżącej konserwacji oraz poinformowania Zamawiającego o zaistniałej awarii wraz z przedłożeniem kosztów usunięcia jej skutków do zaakceptowania przez Zamawiającego;

6) przeprowadzania postępowań przetargowych na remonty budynków („remontem” jest wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym), po zaakceptowaniu przez Zamawiającego planów remontów dla nieruchomości lub lokali będących własnością Gminy Pisz oraz innych remontów wynikających z bieżących potrzeb, zgodnie z obowiązującym w Urzędzie Miejskim w Pisz Regulaminem udzielania zamówień stanowiącym załącznik do Zarządzenia Nr 25/10 Burmistrza Pisz z dnia 29 stycznia 2010 r. w sprawie zasad udzielania zamówień w Urzędzie Miejskim w Pisz zmienionego Zarządzeniem Nr 51/10 Burmistrza Pisz z dnia 2 kwietnia 2010 r. Zarządzeniem Nr 109/11 Burmistrza Pisz z dnia 26 sierpnia 2011 r. Zarządzeniem Nr 84/13 Burmistrza Pisz z dnia 13 sierpnia 2013 r. Zarządzeniem Nr 21/14 Burmistrza Pisz z dnia 26 lutego 2014 r. Zarządzeniem Nr 44/14 Burmistrza Pisz z dnia 14 kwietnia 2014 r. oraz Zarządzeniem Nr 165/16 Burmistrza Pisz z dnia 21 listopada 2016 r.

7) pokrywania kosztów związanych z przygotowaniem i realizacją remontów wykonywanych zgodnie z rocznymi i uzupełniającymi planami remontowymi oraz wynikających z bieżących potrzeb oraz innych kosztów z zakresu robót uzgodnionych z Zamawiającym, a także kosztów bieżącej konserwacji, z tym, że wydatki powyżej 1.000,00 zł wymagają akceptacji Zamawiającego za wyjątkiem wydatków poniesionych na usunięcie awarii. Wykonawca zobowiązany jest do powiadomienia Zamawiającego o wystąpieniu awarii oraz wysokości wydatków poniesionych na jej usunięcie najpóźniej następnego dnia po jej usunięciu, a w wypadku wystąpienia awarii w dniach wolnych od pracy w pierwszy dzień roboczy;

8) obciążania Zamawiającego kosztami wykonanych prac, o których mowa w pkt 7 w kwocie wynikającej z poniesionych nakładów. Zapłata zostanie dokonana w terminie 21 dni od daty dostarczenia przez Wykonawcę faktury (refaktury) za wykonane prace oraz dokumentów potwierdzających należyte wykonanie tych prac;

9) zapewnienia bieżącej konserwacji;

10) zawierania w imieniu Zamawiającego umów dla nieruchomości na dostawę: energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, odprowadzanie ścieków i wywóz nieczystości płynnych;

11) pokrywania dostawcom należności za dostarczone media określone w pkt 10 w terminach określonych przez dostawców;



12) utrzymywania czystości w częściach budynku przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz utrzymywania czystości i porządku na terenie nieruchomości, na której położony jest budynek zarządzany w ramach umowy:

- a) w okresie letnim – zbierania i usuwania zanieczyszczeń z terenu posesji, koszenia trawy, grabienia, pielęgnacji żywopłotów w tym okresowego ich strzyżenia, prześwietlania i formowania koron drzew, podcinania konarów, występowania z wnioskami o wydanie zezwolenia na usunięcie drzew nierokujących szans na przeżycie i stanowiących zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia w istniejących obiektach budowlanych, usuwania obumarłych drzew i krzewów wraz z wywożeniem odpadów, utrzymania nawierzchni utwardzonych (chodników, dróg dojazdowych) na terenie posesji,
- b) w okresie zimowym – odśnieżania schodów wejściowych oraz dojścia do budynku, opaski przy budynku, dojścia do kontenera, nawierzchni utwardzonych na terenie posesji, zwalczania śliskości, usuwania nawisów śnieżnych i sopli lodowych z krawędzi dachu budynku, w miarę potrzeby wywożenia zgromadzonego śniegu;
- c) utrzymania chodników położonych wzdłuż nieruchomości – zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach ( Dz. U. z 2017 r. poz. 1289 z późn. zm.).

W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego nieprawidłowości dotyczących wykonania w/w prac, Wykonawca powinien niezwłocznie przystąpić do usuwania nieprawidłowości w wykonaniu usługi, natomiast usunięcie nieprawidłowości powinno nastąpić w czasie do 5 godzin od zgłoszenia przez Zamawiającego. Zamawiający naliczy Wykonawcy kary umowne w wysokości 50,00 zł za każdą godzinę zwłoki, po upływie w/w terminu;

13) zawiadamiania Zamawiającego o przygotowywanych postępowaniach przetargowych, o których mowa w pkt 6, w celu umożliwienia przedstawicielowi Zamawiającego udziału w pracach komisji przetargowej;

14) zapewnienia Zamawiającemu informacji o sytuacji poszczególnych nieruchomości oraz dostępu do dokumentów związanych z daną nieruchomością;

15) sporządzania protokołu szkód i utrzymywania w tych sprawach kontaktów z firmami ubezpieczeniowymi;

16) prowadzenia windykacji należności z tytułu szkód wyrządzonych na nieruchomości, po uzyskaniu pełnomocnictwa szczególnego od Zamawiającego oraz przekazywania uzyskanych środków na konto Zamawiającego w terminie 14 dni od daty ich wpływu na konto Wykonawcy;

17) gromadzenia i przechowywania dokumentacji nieruchomości, w tym dokumentacji finansowo-księgowej, technicznej i prawnej;

18) minimalizacji start ciepła w ramach bieżącej konserwacji;

19) ubezpieczenia w imieniu Zamawiającego budynków zgodnie z wykazem nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych. Koszty ubezpieczenia ponosi Zamawiający;

20) sprawowania nadzoru nad przeprowadzanymi adaptacjami lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne. Do obowiązków Wykonawcy należy również typowanie obiektów budowlanych i lokali przewidzianych do adaptacji, uzyskiwanie pozytywnej opinii organu nadzoru budowlanego (urbanistyczno-architektonicznej) co do możliwości przeprowadzenia remontu lub adaptacji, podpisywanie umów na adaptację ze wskazanymi przez Burmistrza Pisza osobami.

21) na wezwanie Zamawiającego - sprawdzania stanu technicznego lokali i wszelkich instalacji, w które wyposażony jest lokal, oraz sprawdzania czy lokal jest zamieszkały przez najemcę lub użytkownika;

22) na podstawie pisma Burmistrza Pisza wyrażającego zgodę na wykonanie, staraniem najemcy i na jego koszt, ulepszenia najmowanego lokalu mieszkalnego lub użytkowego - zawierania umów o ulepszanie lokali wraz z określeniem sposobu



rozliczeń z tytułu wykonanych ulepszeń. Do obowiązków Wykonawcy należy również kontrola wykonania prac.

2. W zakresie obsługi finansowo-księgowej Wykonawca zobowiązuje się do:

1) prowadzenia miesięcznej ewidencji analitycznej czynszów i pozostałych opłat za lokale w imieniu Zamawiającego, na kontach pozabilansowych, sporządzania rejestru sprzedaży z czynszów i innych opłat; wpływy z czynszów i innych opłat (z wyjątkiem opłat za media) za lokale są dochodami Zamawiającego; koszty związane z utrzymaniem zasobów komunalnych (koszty bieżącej konserwacji, koszty przeprowadzonych remontów, oraz koszty ubezpieczenia nieruchomości) są kosztami Zamawiającego;

2) ustalenia z Zamawiającym szczegółowego sposobu prowadzenia ewidencji miesięcznej rozliczeń, przedstawiania Zamawiającemu informacji z tym związanej. Ewidencja winna obejmować wyłącznie zdarzenia i operacje odnoszące się do zasobu gminnego oraz wpływy czynszowe uzyskane z zasobu gminnego, wpływy z opłat pozostałych oraz wielkość przypisów w rozbiciu na lokale;

3) pobierania i rozliczania od najemców i użytkowników opłat za media, które najemcy i użytkownicy uiszczają oprócz czynszu (odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu), w tym:

- a) za dostawę wody i odprowadzanie nieczystości płynnych,
- b) za dostawę energii cieplnej,
- c) za dostawę gazu,
- d) za wywóz nieczystości płynnych,
- e) za domofon,
- f) za energię elektryczną;

4) pobierania i rozliczania odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu od użytkowników;

5) pobierania i rozliczania czynszów od najemców;

6) przekazywania należności z tytułu pobranego czynszu według obowiązującej stawki oraz należności ubocznych, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu wraz z należnościami ubocznymi, na konto Zamawiającego do 5. dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni;

7) zapewnienia Zamawiającemu wglądu w dokumenty finansowe dotyczące wielkości zgromadzonych opłat z tytułu najmu, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu, opłat za media oraz należności ubocznych;

8) windykacji należności z tytułu: czynszu, opłat za media, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu, należnych odsetek, kosztów postępowań windykacyjnych, w tym kosztów postępowań sądowych i komorniczych od najemców i użytkowników włącznie ze skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego i postępowania egzekucyjnego;

9) informowania Zamawiającego w terminie do 10. dnia każdego miesiąca, o zmianach w naliczeniach i zasobach lokali, w ramach przedmiotu zarządzania określonego w § 2 pkt 1;

10) przedstawiania w terminie do 10 dnia każdego miesiąca informacji umożliwiającej spełnienie przez Zamawiającego obowiązku w zakresie podatku od towarów i usług za poprzedni miesiąc w formie elektronicznej zestawień JPK\_VAT oraz JPK\_Faktury.

3. W zakresie planowanych i wykonywanych remontów Wykonawca zobowiązuje się do:

1) przygotowania do zaakceptowania:

- a) w terminie do 30 kwietnia, rocznego planu remontów w lokalach, wraz z kosztorysami inwestorskimi, w przypadkach wynikających z orzeczeń lub ekspertyz potwierdzających zły stan techniczny lokalu oraz w oparciu o uzasadnione wnioski najemców w zakresie nieobciążającym najemców wynikającym z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) oraz przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r., poz 459, z późn. zm.),



- b) w terminie do 30 lipca, uzupełniającego planu remontów w lokalach, wraz z kosztorysami inwestorskimi, w przypadkach wynikających z orzeczeń lub ekspertyz potwierdzających zły stan techniczny lokalu oraz w oparciu o uzasadnione wnioski najemców po dokonaniu bieżącego przeglądu stopnia zużycia technicznego w zakresie nieobciążającym najemców wynikającym z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisów Kodeksu cywilnego;
- 2) realizacji planów wymienionych w pkt 1 na koszt Zamawiającego po wcześniejszym zaakceptowaniu ich przez Zamawiającego zgodnie z postanowieniami ust. 1 pkt 6; a także wykonywania remontów wynikających z bieżących potrzeb uzgodnionych z Zamawiającym;
- 3) odbioru zakończonych prac i sprawdzania kosztorysów powykonawczych przez uprawnione osoby;
- 4) przygotowywania lokali do przekazania kolejnym najemcom na koszt Zamawiającego.
4. W zakresie wykorzystywania lokali stanowiących własność Zamawiającego, Wykonawca zobowiązuje się do:
- 1) prowadzenia i aktualizowania wykazu lokali, najemców i użytkowników oraz zawiadamiania Zamawiającego o zbliżającym się terminie wygaśnięcia umowy najmu zawartej na czas oznaczony;
- 2) zawierania w imieniu Zamawiającego umów najmu lokali, w oparciu o przydział lub zawiadomienie wydane przez Zamawiającego zgodnie z ustalonymi przez Zamawiającego wzorami, egzekwowania wypełniania obowiązków meldunkowych, wypowiedzania umów najmu w trybie określonym przez obowiązujące przepisy lub rozwiązywania umów najmu bez wypowiedzenia z przyczyn określonych w ich treści w oparciu o obowiązujące przepisy prawne;
- 3) wydawania lokali najemcom na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, wzywania do wydania lokalu przez dotychczasowego najemcę lub użytkownika albo jego spadkobierców, przyjmowania lokali na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego łącznie z rozliczeniem dotychczasowego najemcy lub użytkownika z tytułu zużycia technicznego urządzeń wynikającego z protokołu przyjęcia lokalu i protokołu zdania lokalu;
- 4) opróżniania lokali łącznie z ich odzyskaniem, po przeprowadzeniu pełnego postępowania sądowego o wydanie lokalu oraz prowadzenia spraw związanych z wykonaniem eksmisji do wskazanego lokalu (egzekucja komornicza o wydanie lokalu) po wyczerpaniu zasad postępowania określonych w załączniku nr 3 do umowy; Po uzyskaniu prawomocnego wyroku sądowego nakazującego pozwanemu wydanie lokalu i braku zasądzenia od pozwanego zwrotu kosztów procesu, Wykonawca niezwłocznie przekaże Zamawiającemu kopię tego wyroku i jednocześnie obciąży Zamawiającego udowodnionymi opłatami związanymi z wniesieniem pozwu.
- 5) wprowadzania zmian w warunkach umowy najmu w zakresie:
- a) wysokości opłaty miesięcznej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- b) korekty powierzchni lokalu na podstawie operatów lub inwentaryzacji wykonanych przez uprawnione osoby;
- 6) sprawowania dozoru (plombowania, przechowania kluczy, udostępniania lokali do obejrzenia osobom, którym zaproponowano zawarcie umowy najmu) oraz zawiadamiania niezwłocznie Zamawiającego o osobach zajmujących lokal bez tytułu prawnego;
- 7) poświadczania wniosków najemców w sprawach o przyznanie dodatku mieszkaniowego, wydawania zaświadczeń dla celów pomocy społecznej oraz potwierdzania wniosków o wykup lokali;
- 8) informowania najemców i użytkowników o zmianach w wysokości obowiązujących ich opłat z tytułu czynszów, opłat za media i odszkodowań za bezumowne

korzystanie z lokalu oraz o zmianach rachunku bankowego;

9) wydrukowania i dostarczania książeczek – blankietów opłat miesięcznych dla najemców.

## § 6

W ramach przedmiotu zarządzania określonego w § 2 pkt 2 Wykonawca zobowiązuje się:

1. W zakresie obsługi finansowo-księgowej do:

1) prowadzenia miesięcznej ewidencji analitycznej czynszów i pozostałych opłat za lokale w imieniu Zamawiającego, na kontach pozabilansowych, sporządzania rejestru sprzedaży z czynszów i innych opłat; wpływy z czynszów i innych opłat (z wyjątkiem opłat za media) za lokale są dochodami Zamawiającego; koszty związane z utrzymaniem zasobów komunalnych (koszty remontów lokali, koszty bieżących konserwacji, koszty ubezpieczeń) są kosztami Zamawiającego;

2) ustalenia z Zamawiającym szczegółowego sposobu prowadzenia ewidencji miesięcznej rozliczeń, przedstawiania Zamawiającemu informacji z tym związanej. Ewidencja winna obejmować wyłącznie zdarzenia i operacje odnoszące się do zasobu gminnego oraz wpływy czynszowe uzyskane z zasobu gminnego, wpływy z opłat pozostałych oraz wielkość przypisów w rozbiciu na lokale;

3) pobierania i rozliczania od najemców i użytkowników opłat za media, które najemcy i użytkownicy uiszczają oprócz czynszu (odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu), w tym:

a) za dostawę wody i odprowadzanie nieczystości płynnych,

b) za dostawę energii cieplnej,

c) za wywóz nieczystości płynnych,

d) za domofon;

e) za gospodarowanie odpadami komunalnymi

4) pobierania i rozliczania odszkodowania za bezumowne korzystanie lokalu;

5) pobierania i rozliczania czynszów od najemców;

6) przekazywania należności z tytułu pobranego czynszu według obowiązującej stawki oraz należności ubocznych, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu wraz z należnościami ubocznymi, na konto Zamawiającego do 5. dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni;

7) zapewnienia Zamawiającemu wglądu w dokumenty finansowe dotyczące wielkości zgromadzonych opłat z tytułu najmu, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu, opłat za media oraz należności ubocznych;

8) windykacji należności z tytułu: czynszu, opłat za media, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu, należnych odsetek, kosztów postępowań windykacyjnych, w tym kosztów postępowań sądowych i komorniczych od najemców i użytkowników, włącznie ze skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego i postępowania egzekucyjnego;

9) przekazywania należnych opłat z tytułu zaliczek na media za lokale gminne na konta właściwych Wspólnot Mieszkaniowych w terminie do 10. dnia każdego miesiąca za dany miesiąc;

10) przekazywania należności wynikających z rozliczeń zaliczek na media.

11) informowania Zamawiającego w terminie do 10. dnia każdego miesiąca, o zmianach w naliczeniach i zasobach lokali, w ramach przedmiotu zarządzania określonego w § 2 pkt 2;

12) przedstawiania w terminie do 10 dnia każdego miesiąca informacji umożliwiającej spełnienie przez Zamawiającego obowiązku w zakresie podatku od towarów i usług za poprzedni miesiąc w formie elektronicznej zestawień JPK\_VAT oraz JPK\_Faktury.

2. W zakresie utrzymania lokali do:

1) opracowania:

a) do dnia 30 kwietnia, rocznego planu remontów lokali, wraz z kosztorysami inwestorskimi, w przypadkach wynikających z orzeczeń lub ekspertyz potwierdzających zły stan techniczny lokalu oraz w oparciu o uzasadnione

wnioski najemców w zakresie nieobciążającym najemców wynikającym z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisów Kodeksu cywilnego oraz przedstawienia go do akceptacji Zamawiającego, b) do dnia 30 lipca, uzupełniającego planu remontów lokali, wraz z kosztorysami inwestorskimi, w przypadkach wynikających z orzeczeń lub ekspertyz potwierdzających zły stan techniczny lokalu oraz w oparciu o bieżące uzasadnione wnioski najemców po dokonaniu bieżącego przeglądu stopnia zużycia technicznego w zakresie nieobciążającym najemców wynikającym z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisów Kodeksu cywilnego oraz przedstawiania go do akceptacji Zamawiającego;

2) realizacji planów wymienionych w pkt 1 na koszt Zamawiającego po wcześniejszym zaakceptowaniu ich przez Zamawiającego na zasadach określonych w § 5 ust. 1 pkt 6, a także wykonywania remontów wynikających z bieżących potrzeb uzgodnionych z Zamawiającym;

3) odbioru zakończonych prac i sprawdzania kosztorysów powykonawczych przez uprawnione osoby;

4) pokrywania kosztów związanych z przygotowaniem i realizacją remontów wykonywanych zgodnie z rocznym i uzupełniającym planami remontów oraz wynikających z bieżących potrzeb, a także innych kosztów z zakresu robót uzgodnionych z Zamawiającym, z tym, że wydatki powyżej 1.000,00 zł wymagają akceptacji Zamawiającego za wyjątkiem wydatków poniesionych na usunięcie awarii. Wykonawca zobowiązany jest do powiadomienia Zamawiającego o wystąpieniu awarii oraz wysokości wydatków poniesionych na jej usunięcie najpóźniej następnego dnia po jej usunięciu, a w wypadku wystąpienia awarii w dniach wolnych od pracy w pierwszy dzień roboczy;

5) obciążania Zamawiającego kosztami wykonanych prac, o których mowa w pkt 4 w kwocie wynikającej z poniesionych nakładów. Zapłata zostanie dokonana w terminie 21 dni od daty dostarczenia przez Wykonawcę faktury (refaktury) za wykonane prace oraz dokumentów potwierdzających należyte wykonanie tych prac;

6) przygotowywania lokali do przekazania kolejnym najemcom na koszt Zamawiającego;

7) na podstawie pisma Burmistrza Pisz wyrażającego zgodę na wykonanie, staraniem najemcy i na jego koszt, ulepszenia najmowanego lokalu mieszkalnego lub użytkowego - zawierania umów o ulepszanie lokali wraz z określeniem sposobu rozliczeń z tytułu wykonanych ulepszeń. Do obowiązków Wykonawcy należy również kontrola wykonania prac.

3. W zakresie wykorzystywania lokali stanowiących własność Zamawiającego do:

1) prowadzenia i aktualizowania wykazu lokali, najemców i użytkowników oraz zawiadamiania Zamawiającego o zbliżającym się terminie wygaśnięcia umowy najmu zawartej na czas oznaczony;

2) zawierania w imieniu Zamawiającego umów najmu lokali, w oparciu o przydział lub zawiadomienie wydane przez Zamawiającego zgodnie z ustalonymi przez Zamawiającego wzorami, egzekwowania wypełniania obowiązków meldunkowych, wypowiedzania umów najmu w trybie określonym przez obowiązujące przepisy lub rozwiązywania umów najmu bez wypowiedzenia z przyczyn określonych w ich treści w oparciu o obowiązujące przepisy prawne;

3) wydawania lokali najemcom na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, wzywania do wydania lokalu przez dotychczasowego najemcę lub użytkownika albo jego spadkobierców, przyjmowania lokali na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego łącznie z rozliczeniem dotychczasowego najemcy lub użytkownika z tytułu zużycia technicznego urządzeń wynikającego z protokołu przyjęcia lokalu i protokołu zdania lokalu;



4) opróżniania lokali łącznie z ich odzyskaniem, po przeprowadzeniu pełnego postępowania sądowego o wydanie lokalu oraz prowadzenia spraw związanych z wykonaniem eksmisji do wskazanego lokalu (egzekucja komornicza o wydanie lokalu) po wyczerpaniu zasad postępowania określonych w załączniku nr 3 do umowy. Po uzyskaniu prawomocnego wyroku sądowego nakazującego pozwanemu wydanie lokalu i braku zasądzenia od pozwanego zwrotu kosztów procesu, Wykonawca niezwłocznie przekaże Zamawiającemu kopię tego wyroku i jednocześnie obciąży Zamawiającego udowodnionymi opłatami związanymi z wniesieniem pozwu.

5) wprowadzania zmian w warunkach umowy najmu w zakresie:

- a) wysokości opłaty miesięcznej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- b) korekty powierzchni lokalu na podstawie operatów lub inwentaryzacji wykonanych przez uprawnione osoby;

6) sprawowania dozoru (plombowania, przechowania kluczy, udostępniania lokali do obejrzenia osobom, którym zaproponowano zawarcie umowy najmu) oraz zawiadamiania niezwłocznie Zamawiającego o osobach zajmujących lokal bez tytułu prawnego;

7) poświadczania wniosków najemców w sprawach o przyznanie dodatku mieszkaniowego, wydawania zaświadczeń dla celów pomocy społecznej oraz potwierdzania wniosków o wykup lokali;

8) informowania najemców i użytkowników o zmianach w wysokości obowiązujących ich opłat z tytułu czynszów, opłat za media i odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu oraz o zmianach rachunku bankowego;

9) wydrukowania i dostarczania książeczek – blankietów opłat miesięcznych dla najemców;

10) na wezwanie Zamawiającego - sprawdzania stanu technicznego lokali i wszelkich instalacji w które wyposażony jest lokal oraz sprawdzania czy lokal jest zamieszkały przez najemcę.

## § 7

1. Zamawiający pokrywa koszty utrzymania budynków i lokali zajmowanych przez najemców lub użytkowników niewnoszących opłat po bezskutecznym wezwaniu ich do uregulowania należności.

2. Środki, o których mowa w ust. 1 przekazywane będą na konto Wykonawcy w terminie 14 dni od dnia dostarczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionych zestawień i faktur.

3. Wykonawca będzie przekazywał Zamawiającemu raz w miesiącu zbiorcze zestawienie obciążeń za utrzymanie zasobów gminnych we Wspólnotach Mieszkaniowych, w szczególności zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, opłat za media, opłat na fundusz remontowy.

4. Wykonawca będzie przekazywał Zamawiającemu comiesięczne zbiorcze zestawienia sald początkowych, przypisów, wpływów, sald końcowych i odsetek należnych z tytułu czynszu, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłat za media – w terminie do 5. dnia następnego miesiąca, za miesiąc poprzedni.

5. Wykonawca zobowiązuje się do założenia wyodrębnionych rachunków bankowych, na które będą wpływały: czynsze oraz należności uboczne, opłaty za media wraz z należnościami ubocznymi, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu wraz z należnościami ubocznymi, uzyskane od najemców i użytkowników. Wpływy z tytułu czynszów wraz z należnościami ubocznymi i wpływy z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu wraz z należnościami ubocznymi nie mogą być rozdysponowane przez Wykonawcę na inne cele niż wymienione w ust. 6.

6. Wykonawca zobowiązuje się do przekazywania w terminie do 5. dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni należności z tytułu pobranych czynszów oraz należności ubocznych, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu wraz z należnościami ubocznymi według obowiązującej stawki, na konto Zamawiającego nr 28 9364 0000 2002 0007 2065 0001 w Warmińsko-Mazurskim Banku Spółdzielczym O/Pisz, z zastrzeżeniem § 1 ust. 1 lit. h

załącznika nr 3 do umowy.

7. Zamawiający upoważnia i zobowiązuje Wykonawcę do wystawiania w jego imieniu faktur VAT za lokale będące przedmiotem zarządzania na podstawie umowy oraz do dostarczania oryginału faktury VAT najemcom lub użytkownikom. Zestawienia JPK\_VAT oraz JPK\_Faktury za dany miesiąc wraz z kopiami faktur VAT ma być dostarczone Zamawiającemu do 10 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w jakim faktury VAT zostały wystawione.

8. Wykonawca zapewni Zamawiającemu wgląd w dokumenty finansowe dotyczące wielkości zgromadzonych opłat, o których mowa w ust. 5.

## § 8

1. Wykonawca jest zobowiązany do prowadzenia windykacji zaległych należności z tytułu opłat za media ustalonych na dzień 31 grudnia 2017 r. na zasadach określonych w § 1 załącznika nr 3 do umowy.

2. Wykonawca jest zobowiązany do prowadzenia windykacji zaległych czynszów oraz odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu ustalonych na dzień 31 grudnia 2017 r. na zasadach określonych w § 1 załącznika nr 3 do umowy.

3. Wykonawca jest zobowiązany do prowadzenia windykacji zaległości z tytułu należnych odsetek, kosztów postępowań windykacyjnych, w tym kosztów postępowań sądowych i komorniczych ustalonych na dzień 31 grudnia 2017 r. na zasadach określonych w § 1 załącznika nr 3 do umowy.

## § 9

W odniesieniu do lokali położonych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych zadania określone w umowie nie obejmują obowiązków dotyczących zarządzania częściami wspólnymi nieruchomości.

## § 10

1. Za wykonanie obowiązków wynikających z umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie w wysokości:

1) za zarządzanie budynkami i lokalami w budynkach gminnych:

a) ..... zł brutto (słownie złotych: ..... /100), w tym podatek VAT 0% za zarządzanie 2.496,53 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych (w tym socjalnych) oraz

b) ..... zł brutto (słownie złotych: ..... /100), w tym podatek VAT 23% - ..... zł (słownie złotych: ..... ), za zarządzanie 1.062,06 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych;

2) za zarządzanie lokalami we Wspólnotach Mieszkaniowych:

a) ..... zł brutto (słownie złotych: ..... /100), w tym podatek VAT 0% za zarządzanie 12.125,34 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz

b) ..... zł brutto (słownie złotych: ..... /100), w tym podatek VAT 23% - ..... zł (słownie złotych: ..... /100), za zarządzanie 1.128,28 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych.

2. W przypadku zmiany (zmniejszenia lub zwiększenia) ilości powierzchni użytkowej lokali wynagrodzenie określone w ust. 1 ulegnie proporcjonalnej zmianie. Zmiany takie nie wymagają sporządzenia aneksu do umowy.

3. Wynagrodzenie określone w ust. 1 obejmuje następujące miesięczne ceny jednostkowe:

1) za zarządzanie budynkami i lokalami w budynkach gminnych:

a) ..... zł brutto (słownie złotych: ..... /100), w tym podatek VAT 0% za zarządzanie 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego (w tym socjalnego) oraz

b) ..... zł brutto (słownie złotych: ..... /100), w tym podatek VAT 23% - ..... zł (słownie złotych: ..... /100), za zarządzanie 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;

2) za zarządzanie lokalami we Wspólnotach Mieszkaniowych:

- a) ..... zł brutto (słownie złotych: ..... /100), w tym podatek VAT 0% za zarządzanie 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz  
b) ..... zł brutto (słownie złotych: ..... /100), w tym podatek VAT 23% - ..... zł (słownie złotych: ..... /100), za zarządzanie 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.

4. Podstawą do ustalenia wysokości wynagrodzenia w danym miesiącu jest powierzchnia zarządzanych lokali na koniec miesiąca poprzedzającego oraz ceny jednostkowe określone w ust. 3.

#### **§ 11**

1. Zamawiający będzie płacił Wykonawcy wynagrodzenie w terminie 14 dni od daty dostarczenia prawidłowo wystawionej miesięcznej faktury VAT zgodnie z ustaleniami opisanymi w § 10 ust. 4, przelewem na konto Wykonawcy nr ..... w ..... Banku .....
2. W przypadku wystąpienia podwykonawcy Wykonawca zobowiązany jest dołączyć do faktury pisemne potwierdzenie przez podwykonawcę, którego wierzytelność jest częścią składową wystawionej faktury o dokonaniu zapłaty na rzecz tego podwykonawcy. Potwierdzenie powinno zawierać zestawienie kwot, które były należne podwykonawcy z tej faktury. Za dokonanie zapłaty przyjmuje się datę uznania rachunku podwykonawcy.
3. W przypadku niedostarczenia potwierdzenia, o którym mowa w ust. 2, Zamawiający zatrzyma z należności Wykonawcy, kwotę w wysokości równej należności podwykonawcy, do czasu otrzymania tego potwierdzenia

#### **§ 12**

1. Wykonawca będzie sporządzał wymagane przepisami prawa sprawozdania z zakresu zarządzania nieruchomościami dla potrzeb Głównego Urzędu Statystycznego.
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą w stosunku do Zamawiającego za zawinione działania lub zaniechania własne oraz działania i zaniechania osób, za których pomocą wykonują zobowiązania, według zasad Kodeksu cywilnego.
3. Wykonawca oświadcza, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej (OC) za szkody, jakie mogą powstać w związku z wykonywaniem czynności zarządzania poszczególnymi nieruchomościami.
4. Wykonawca będzie współpracował z Zamawiającym w zakresie uzyskania niezbędnych informacji o treści podjętych uchwał Rady Miejskiej w Piszcu w przedmiocie spraw związanych z realizacją umowy.

#### **§ 13**

1. Umowa zawarta jest na okres od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 grudnia 2018 r.
2. Zamawiający ma prawo odstąpić od umowy w razie niewykonywania jej w sposób określony w umowie, po uprzednim wezwaniu do zaprzestania wykonywania prac niezgodnie z umową.
3. Umowa może zostać rozwiązana w trybie natychmiastowym (bez wypowiedzenia) jedynie w przypadku rażącego naruszenia przez jedną ze Stron jej warunków.
4. Za rażące naruszenie warunków umowy może być uznane w szczególności:
  - 1) pozbawienie Wykonawcy licencji zawodowej zarządcy nieruchomości;
  - 2) zawinione dopuszczenie przez Wykonawcę do katastrofy budowlanej;
  - 3) zawinione narażenie Zamawiającego na znaczną szkodę w jego majątku;
  - 4) nieprzekazanie w terminie określonym w § 7 ust. 6 kwoty z tytułu czynszów oraz odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu.

#### **§ 14**

W razie rozwiązania umowy Wykonawca jest obowiązany do:

- 1) przekazania Zamawiającemu powierzonych mu majątku i dokumentacji nieruchomości, w tym: dokumentacji technicznej, prawnej i finansowej, na podstawie



sporządzonego przez Wykonawcę protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie 1 miesiąca od daty rozwiązania umowy;

2) przedłożenia w terminie, o którym mowa w pkt 1 sprawozdania z dotychczasowego wykonania umowy w zakresie rzeczowo-finansowym.

### § 15

1. Odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań umownych Strony ponosić będą na ogólnych zasadach Kodeksu cywilnego oraz przez zapłatę kar umownych.

2. Zamawiający naliczy Wykonawcy kary umowne za zwłokę w wykonywaniu czynności wchodzących w zakres przedmiotu umowy, o których mowa w § 5 ust. 2 pkt. 9 i 10, § 6 ust. 1 pkt. 12 oraz § 7 ust. 4, 6, 7 – w wysokości 100,00 zł (słownie: sto złotych) za każdy dzień zwłoki.

3. Zamawiający naliczy Wykonawcy kary umowne za zwłokę w wykonywaniu czynności wchodzących w zakres przedmiotu umowy, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt. 1 lit. a i b oraz ust. 3 pkt. 1 lit. a i b oraz § 6 ust. 2 pkt. 1 lit. a i b – w wysokości 100,00 zł (słownie: sto złotych) za każdy dzień zwłoki.

4. Zamawiający naliczy Wykonawcy kary umowne w przypadku zwłoki w podjęciu czynności określonych w § 1 ust. 1 lit. e, f, g, h i § 5 załącznika nr 3 do umowy oraz przekroczenia wskazanych w nim terminów co najmniej o 7 dni – w wysokości dochodzonych zobowiązań, jednakże nie niższej niż 100,00 zł (słownie: sto złotych) za każdą dochodzoną należność.

5. Zamawiający zastrzega sobie prawo potrącenia należnej kary umownej z dowolnej należności Wykonawcy. Strony ustalają, że kara umowna staje się wymagalna z dniem jej naliczenia przez Zamawiającego.

6. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które nie ponosi odpowiedzialności Wykonawca – w wysokości 10.000,00 zł (słownie złotych: dziesięć tysięcy).

7. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn, za które nie ponosi odpowiedzialności Zamawiający – w wysokości 10.000,00 zł (słownie złotych: dziesięć tysięcy).

8. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca – w wysokości 10.000,00 zł (słownie złotych: dziesięć tysięcy).

9. Zamawiający zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości poniesionej szkody.

### § 16

1. Wykonawca może powierzyć wykonywanie prac objętych przedmiotem umowy podwykonawcom w całości lub części.

2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za działania lub zaniechania podwykonawców działających na jego rzecz jak za własne działania lub zaniechania.

3. Do zawarcia umowy przez Wykonawcę z podwykonawcą wymagana jest pisemna zgoda Zamawiającego. W tym celu Wykonawca zobowiązany jest przedstawić Zamawiającemu projekt umowy z podwykonawcą. Jeżeli Zamawiający w terminie 14 dni od przedstawienia mu przez Wykonawcę projektu umowy, o którym mowa powyżej, nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń, uważa się, że wyraził zgodę na zawarcie umowy przez Wykonawcę z podwykonawcą.

4. Do zawarcia przez podwykonawców umów z dalszymi podwykonawcami wymagana jest zgoda Zamawiającego oraz Wykonawcy. Jeżeli Zamawiający oraz Wykonawca, w trybie określonym w ust. 3, nie zgłoszą na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń, uważa się, że Zamawiający oraz Wykonawca wyrazili zgodę na zawarcie umowy.

5. Umowy wskazane w ust. 3 i 4 powinny być zawarte w formie pisemnej pod rygorem nieważności.





### § 17

Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim w zakresie realizacji przedmiotu umowy.

### § 18

1. Przedstawicielem Zamawiającego jest Pani Elżbieta Sadłowska – Naczelnik Wydziału Gospodarki Komunalnej i Inwestycji Urzędu Miejskiego w Pisz, tel. (87) 424 12 22 lub Pan Emil Sajdak – Podinspektor Wydziału Gospodarki Komunalnej i Inwestycji Urzędu Miejskiego w Pisz, tel. (87) 424 12 46.
2. Przedstawicielem Wykonawcy jest .....Pan/Pani ..... posiadający /posiadająca licencję zarządcy nieruchomości nr ....., tel. ....

### § 19

1. Wszelkie zmiany umowy mogą być dokonywane wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności w formie aneksu do umowy, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2.
2. W sprawach nieuregulowanych umową stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892), Kodeksu cywilnego oraz innych ustaw.
3. Wszelkie spory powstałe na tle wykonania umowy, co do których Strony nie doszły do porozumienia, rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
4. W okresie realizacji przedmiotu umowy Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego zawiadamiania Zamawiającego w terminie siedmiu dni od wystąpienia jednej z poniższych okoliczności o:
  - 1) zmianie siedziby firmy,
  - 2) zmianie osób reprezentujących Wykonawcę,
  - 3) ogłoszeniu upadłości Wykonawcy,
  - 4) rozpoczęciu likwidacji firmy Wykonawcy.
5. Umowę sporządzono w 3 (trzech) jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem dwóch egzemplarzy dla Zamawiającego, a jednego egzemplarza dla Wykonawcy.
6. Wszelkie załączniki do umowy stanowią jej integralną część.
7. Załącznikami do umowy są:
  - 1) załącznik nr 1 – wykaz budynków stanowiących własność Zamawiającego;
  - 2) załącznik nr 2 – wykaz lokali mieszkalnych i użytkowych Zamawiającego znajdujących się we Wspólnotach Mieszkaniowych;
  - 3) załącznik nr 3 – Zasady windykacji opłat czynszowych, opłat za media, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu, należnych odsetek, kosztów postępowań windykacyjnych, w tym kosztów postępowań sądowych i komorniczych;
  - 4) uwierzytelniona przez Zamawiającego kopia oferty Wykonawcy.
8. Każda ze stron oświadcza, iż przeczytała osobiście umowę, w pełni ją rozumie i akceptuje, na dowód, czego składa poniżej własnoręcznie swoje podpisy i pieczęcie.

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**

ADWOKAT  
Sebastian Woźniak