

WZÓR

UMOWA nr GK.7142 - /07

**zawarta w Pisz dnia .....2007r o „Świadczenie usług w zakresie zarządzania budynkami i lokalami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Pisz oraz zarządzania lokalami mieszkalnymi i użytkowymi Gminy Pisz we Wspólnotach Mieszkaniowych”.**

poędzy:

Gminą Pisz z siedzibą w Pisz przy ulicy Gizewiusza 5 zwaną dalej „Zamawiającym”

reprezentowaną przez:

Jana Alickiego – Burmistrza Pisz

z kontrasygnatą Aldony Anny Klimek - Skarbnika Gminy Pisz

z jednej strony, a:

.....

z siedzibą w .....

zarejestrowanym/ą w .....pod numerem .....

NIP

REGON

zwanym/ą dalej „Wykonawcą”

reprezentowanym/ą przez:

.....

.....

z drugiej strony.

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 najkorzystniejszej oferty w trybie przetargu nieograniczonego zgodnie z ustawą z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2007r., Nr 223 poz. 1655 )

**została zawarta umowa następującej treści:**

**§ 1**

1. Na podstawie oferty złożonej w dniu ..... w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego w przedmiocie zamówienia: „ Świadczenie usług w zakresie zarządzania budynkami i lokalami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Pisz oraz zarządzania lokalami mieszkalnymi i użytkowymi Gminy Pisz we Wspólnotach Mieszkaniowych” Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje w zarządzanie 23 budynki mieszkalne stanowiące własność Gminy Pisz zgodnie z załącznikiem nr 1A do niniejszej umowy, w tym:

1) 62 lokale mieszkalne wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali o łącznej powierzchni

użytkowej 3048,59 m<sup>2</sup>;

2) 12 lokali użytkowych wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1293,71 m<sup>2</sup>;

2. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje w zarządzanie lokale mieszkalne i użytkowe Gminy Pisz znajdujące się we wspólnotach mieszkaniowych, zgodnie z załącznikiem nr 1B do niniejszej umowy, w tym:

1) 462 lokale mieszkalne wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali o łącznej powierzchni użytkowej 20448,22 m<sup>2</sup>;

2) 16 lokali użytkowych wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1104,59 m<sup>2</sup>;

## § 2

Ileć w umowie jest mowa o:

1) nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomości określone w załącznikach nr 1A, 1B do niniejszej 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) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny lub lokal użytkowy;

5) planie remontowym – należy przez to rozumieć plan potrzeb remontowych poszczególnych budynków przygotowany przez Wykonawcę na podstawie dokumentacji technicznej i przeglądu stopnia zużycia technicznego budynków;

6) 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 niepogorszonym stanie zgodnie z jej przeznaczeniem umożliwiającym najemcom dostawę wody, gazu, energii elektrycznej i ciepłej oraz odprowadzanie ścieków i korzystanie z domofonu, anteny zbiorczej;

7) awarii – należy przez to rozumieć uszkodzenie lub zepsucie się urządzenia technicznego uniemożliwiające lub ograniczające właściwe użytkowanie danej nieruchomości;

8) remoncie – należy przez to rozumieć wykonanie 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;

9) czynszu – należy przez to rozumieć opłatę z tytułu najmu lokalu;

10) opłacie za media - należy przez to rozumieć opłaty, które najemca uiszcza za energię ciepłą, wodę oraz inne świadczenia w szczególności za odbiór nieczystości stałych i płynnych, odprowadzanie ścieków, oświetlenie klatek schodowych i piwnic, za korzystanie z domofonu i anteny zbiorczej;

11) opłacie miesięcznej – należy przez to rozumieć łączną kwotę czynszu i opłaty za media;

- 12) należnościach ubocznych – należy przez to rozumieć odsetki za zwłokę za opłatę miesięczną.

### § 3

1. W przypadku zmiany zarządcy Wykonawca zobowiązuje się do przejęcia nieruchomości, stanowiących przedmiot umowy, od byłego zarządcy na podstawie „protokołu zdawczo - odbiorczego” sporządzonego w terminie do 31 stycznia 2008r.
2. Wykonawca sporządzi „Protokół inwentaryzacji” obejmujący charakterystykę poszczególnych nieruchomości, zgodnie z załącznikiem nr 3 do niniejszej umowy, w terminie do 31 maja 2008r.
3. Stronami protokołu, o którym mowa w ust.1, będą Zamawiający i Wykonawca.

### § 4

**1.W ramach przedmiotu zarządzania określonego w §1 ust.1 Wykonawca zobowiązuje się do:**

1) opracowania planu remontowego dla poszczególnych nieruchomości na podstawie dokumentacji technicznej i aktualnego przeglądu stopnia zużycia technicznego budynków oraz przedstawienia go do akceptacji Zamawiającemu w terminie do 31 maja 2008 roku;

2) przeprowadzenia lub zlecenia wykonania należących do obowiązków właściciela czynności wynikających z art.62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane ( Dz. U. z 2006r., Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) w tym:

- okresowej kontroli, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:

- a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);

- okresowej kontroli, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów.

3) zapewnienia całodobowej gotowości do usuwania awarii i ich skutków nie przekraczających zakresu bieżącej konserwacji oraz usunięcia awarii w budynku i lokalu;

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

5) przeprowadzania postępowań przetargowych na remonty budynków (przez „remont” należy rozumieć definicję podaną w art. 3 pkt. 8 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane ( Dz. U. z 2006r., Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), zgodnie z ustawą z 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2007r., Nr 223, poz. 1655 ) po zaakceptowaniu przez Zamawiającego planu

potrzeb remontowych dla poszczególnych nieruchomości;

6) pokrywania kosztów remontów realizowanych zgodnie z planem remontowym oraz innych kosztów z zakresu robót uzgodnionych z Zamawiającym;

7) obciążania Zamawiającego kosztami wykonanych prac o których mowa w pkt. 6 w kwocie wynikającej z poniesionych nakładów nie więcej jednak niż w kwocie uzgodnionej z Zamawiającym. Zapłata zostanie dokonana w terminie 21 dni od daty dostarczenia przez Wykonawcę faktury /refaktury/ za wykonane prace oraz dokumentów potwierdzających należyte wykonanie remontu.

8) zapewnienia bieżącej konserwacji;

9) zawierania umów dla nieruchomości na dostawę: energii elektrycznej, ciepła, wody, odprowadzanie ścieków i wywóz nieczystości stałych i płynnych;

10) zawiadomienia Zamawiającego o przygotowywanych postępowaniach przetargowych, o których mowa w pkt. 5, w celu umożliwienia udziału przedstawicielowi Zamawiającego w pracach komisji przetargowej;

11) przedstawienia Zamawiającemu analizy finansowej, obejmującej roczne rozliczenie kosztów poniesionych w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy;

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

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

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

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

16) minimalizacji strat ciepła w ramach bieżącej konserwacji;

17) ubezpieczenia budynków zgodnie z wykazem nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych.

## **2.W zakresie obsługi finansowo – księgowej Wykonawca zobowiązuje się do:**

- 1) prowadzenia miesięcznej ewidencji analitycznej czynszów i pozostałych opłat za lokale komunalne w imieniu Gminy na kontach pozabilansowych, sporządzania rejestru sprzedaży z czynszów i innych opłat; wpływy z czynszów i innych opłat za lokale komunalne są dochodami Gminy; koszty związane z utrzymaniem zasobów komunalnych są kosztami Gminy;
- 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 opłat pozostałych oraz wielkość przypisów w

rozbiciu na lokale;

3) pobierania i rozliczania należności od najemców lub dzierżawców z tytułu używania mediów, które najemca lub dzierżawca uiszcza oprócz czynszu, w tym:

- a) za dostawę wody i odprowadzanie nieczystości płynnych;
- b) za dostawę ciepła;
- c) za wywóz nieczystości stałych i płynnych;
- d) za użytkowanie anten zbiorczych;
- e) za energię elektryczną do oświetlenia pomieszczeń użyteczności wspólnej;
- f) za domofon.

4) naliczania, pobierania i przekazywania w terminie 7 dni od daty wpływu odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego na konto Zamawiającego;

5) pobierania i rozliczania czynszów od najemców i dzierżawców;

6) przekazywania należności z tytułu pobranego czynszu oraz należności ubocznych, wg obowiązującej stawki z uwzględnieniem zmian ilościowych, na konto Zamawiającego co 10 dni;

7) zapewnienia Zamawiającemu wglądu w dokumenty finansowe dotyczące wielkości zgromadzonych opłat z tytułu najmu i dzierżawy;

8) windykacji należności z tytułu: czynszu i opłat za zużyte media od najemców i dzierżawców (włącznie ze skierowaniem sprawy na drogę postępowania egzekucyjnego) oraz opłat za bezumowne użytkowanie lokalu;

9) przedstawienia Zamawiającemu analizy finansowej, obejmującej roczne rozliczenie kosztów poniesionych w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy.

### **3.W zakresie utrzymania lokali w nieruchomościach wykonawca zobowiązuje się do:**

1) przygotowywania do zaakceptowania planów remontów w lokalach mieszkalnych, wraz z kosztorysami, koniecznych do wykonania w przypadkach wynikających z orzeczeń lub ekspertyz potwierdzających zły stan techniczny lokalu mieszkalnego oraz w oparciu o uzasadnione wnioski najemców w zakresie nie obciążającym najemców wynikającym z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz.266 z późn. zm.),

2) realizacji planów wymienionych w pkt. 1 na koszt Zamawiającego w trybie zamówień publicznych po wcześniejszym zaakceptowaniu ich przez Zamawiającego;

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

4) przygotowania lokali do przekazania kolejnym najemcom,

### **4.W zakresie wykorzystywania lokali w nieruchomościach Wykonawca zobowiązuje się do:**

1) prowadzenia i aktualizowania wykazu lokali i najemców oraz dzierżawców;

2) zawierania umów najmu lub dzierżawy lokali mieszkalnych lub lokali użytkowych, w oparciu o przydział lub zawiadomienie wydane przez Zamawiającego zgodnie z ustalonymi przez

Zamawiającego wzorami, egzekwowania od najemców wypełniania obowiązków meldunkowych; wypowiedzania umów najmu lub dzierżawy w trybie określonym przez obowiązujące przepisy lub rozwiązywania umów najmu lub dzierżawy bez wypowiedzenia z przyczyn określonych w ich treści w oparciu o obowiązujące przepisy prawne;

3) wydawania lokali najemcom lub dzierżawcom protokołem zdawczo-odbiorczym, wzywania do wydania lokalu przez dotychczasowego najemcę, dzierżawcę lub jego spadkobierców, przyjmowania lokali protokołem zdawczo-odbiorczym.

4) opróżniania lokali wg zasad postępowania określonych w załączniku nr 4 do niniejszej umowy,

5) wprowadzania zmian w warunkach umowy najmu lub dzierżawy w zakresie:

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

6) sprawowania dozoru (plombowania, przechowania kluczy, udostępniania lokali do obejrzenia osobom kierowanym do zawarcia umowy najmu i dzierżawy lub kupna) oraz zawiadamiania niezwłocznie Zamawiającego o osobach zajmujących lokal bez tytułu prawnego;

7) wydawania zaświadczeń lub poświadczania wniosków najemców lokali o przyznanie dodatku mieszkaniowego lub pomocy społecznej;

8) powiadamiania najemców i dzierżawców o zmianach w wysokości obowiązujących ich czynszów i opłat miesięcznych oraz zmianach rachunku bankowego;

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

10) przedstawienia Zamawiającemu sprawozdania z wykonania umowy w zakresie rzeczowo-finansowym.

## **§ 5**

**W ramach przedmiotu zarządzania określonego w §1 ust.2 Wykonawca zobowiązuje się:**

### **1. W zakresie obsługi finansowo – księgowej do:**

- 1) prowadzenia miesięcznej ewidencji analitycznej czynszów i pozostałych opłat za lokale komunalne w imieniu Gminy na kontach pozabilansowych, sporządzania rejestru sprzedaży z czynszów i innych opłat; wpływy z czynszów i innych opłat za lokale komunalne są dochodami Gminy; koszty związane z utrzymaniem zasobów komunalnych są kosztami Gminy;
- 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 opłat pozostałych oraz wielkość przypisów w rozbiciu na lokale;
- 3) pobierania i rozliczania należności od najemców lub dzierżawców z tytułu używania mediów, które najemca lub dzierżawca uiszcza oprócz czynszu, w tym:

- a) za dostawę wody i odprowadzanie nieczystości płynnych;
  - b) za dostawę ciepła;
  - c) za wywóz nieczystości stałych i płynnych;
  - d) za użytkowanie anten zbiorczych;
  - e) za energię elektryczną do oświetlenia pomieszczeń użyteczności wspólnej;
  - f) za domofon.
- 4) naliczania, pobierania i przekazywania w terminie 7 dni od daty wpływu odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego na konto Zamawiającego;
  - 5) pobierania i rozliczania czynszów od najemców i dzierżawców;
  - 6) przekazywania należności z tytułu pobranego czynszu oraz należności ubocznych, wg obowiązującej stawki z uwzględnieniem zmian ilościowych, na konto Zamawiającego co 10 dni;
  - 7) zapewnienia Zamawiającemu wglądu w dokumenty finansowe dotyczące wielkości zgromadzonych opłat z tytułu najmu i dzierżawy;
  - 8) windykacji należności z tytułu: czynszu i opłat za zużyte media od najemców i dzierżawców (włącznie ze skierowaniem sprawy na drogę postępowania egzekucyjnego) oraz opłat za bezumowne użytkowanie lokalu,
  - 9) przedstawienia Zamawiającemu analizy finansowej, obejmującej roczne rozliczenie kosztów poniesionych w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy.
  - 10) przekazywania opłat za media w lokalach gminnych na konta właściwych wspólnot mieszkaniowych w terminie 5 dni od daty wpływu środków na konto określone w §6 ust. 6.

## **2.W zakresie utrzymania lokali (obowiązki wynajmującego) do:**

- 1) opracowania planu remontów lokali mieszkalnych, wraz z kosztorysami, koniecznych do wykonania w przypadkach wynikających z orzeczeń lub ekspertyz potwierdzających zły stan techniczny lokalu mieszkalnego oraz w oparciu o uzasadnione wnioski najemców w zakresie nie obciążającym najemców wynikającym z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz.266 z późn. zm.) oraz przedstawienia go do akceptacji Zamawiającemu do dnia 30.04.2008r.
- 2) realizacji planu wymienionego w pkt. 1 na koszt Zamawiającego w trybie zamówień publicznych po wcześniejszym zaakceptowaniu ich przez Zamawiającego;
- 3) odbioru zakończonych prac i sprawdzania kosztorysów powykonawczych przez uprawnione osoby,
- 4) przygotowania lokali do przekazania kolejnym najemcom,

## **3.W zakresie użytkowania lokali przez Gminę do:**

- 1) prowadzenia i aktualizowania wykazu lokali i najemców oraz dzierżawców;
- 2) zawierania umów najmu lub dzierżawy lokali mieszkalnych lub lokali użytkowych, w oparciu o przydział lub zawiadomienie wydane przez Zamawiającego zgodnie z ustalonymi przez

Zamawiającego wzorami, egzekwowania od najemców wypełniania obowiązków meldunkowych; wypowiedzania umów najmu lub dzierżawy w trybie określonym przez obowiązujące przepisy lub rozwiązywania umów najmu lub dzierżawy bez wypowiedzenia z przyczyn określonych w ich treści w oparciu o obowiązujące przepisy prawne;

3) wydawania lokali najemcom lub dzierżawcom protokołem zdawczo-odbiorczym, wzywania do wydania lokalu przez dotychczasowego najemcę, dzierżawcę lub jego spadkobierców, przyjmowania lokali protokołem zdawczo-odbiorczym.

4) opróżniania lokali wg zasad postępowania określonych w załączniku nr 4 do niniejszej umowy,

5) wprowadzania zmian w warunkach umowy najmu lub dzierżawy w zakresie:

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

6) sprawowania dozoru (plombowanie, przechowanie kluczy, udostępnianie lokali do obejrzenia osobom kierowanym do zawarcia umowy najmu i dzierżawy lub kupna) oraz zawiadamiania niezwłocznie Zamawiającego o osobach zajmujących lokal bez tytułu prawnego;

7) wydawania zaświadczeń lub poświadczania wniosków najemców lokali o przyznanie dodatku mieszkaniowego lub pomocy społecznej;

8) powiadamiania najemców i dzierżawców o zmianach w wysokości obowiązujących ich czynszów i opłat miesięcznych oraz zmianach rachunku bankowego;

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

10) przedstawiania Zamawiającemu sprawozdania z wykonania umowy w zakresie rzeczowo-finansowym.

## § 6

1. Płatności związane z realizacją obowiązków Wykonawcy regulowane będą przez Zamawiającego na podstawie wystawionych przez Wykonawcę zbiorczych faktur i zestawień.
2. Zamawiający pokrywa koszty utrzymania lokali komunalnych zajmowanych przez najemców nie wnoszących opłat, po bezskutecznej egzekucji, na podstawie dokumentów dostarczonych do 30.09.2011 r., nie później niż do 31.12.2011 r.
3. Środki o których mowa w ust.1 i 2 przekazywane będą na konto Wykonawcy w terminie 14 dni od dnia przyjęcia przez Zamawiającego, zestawienia.
4. 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.
5. Wykonawca zobowiązuje się do założenia wyodrębnionych rachunków bankowych, na



które będą wpływały: czynsze oraz należności uboczne, opłaty za media w lokalach gminnych. Wpływy z czynszów i należności ubocznych o których mowa wyżej nie mogą być rozdysponowane przez Wykonawcę na inne cele niż wymienione w ust.6. Wpływy z opłat za media w lokalach gminnych o których mowa wyżej nie mogą być rozdysponowane na inne cele niż wymienione w § 4 ust. 2 pkt 3 i § 5 ust.1 pkt 10.

6. Wykonawca zobowiązuje się do przekazywania w terminie co 10 dni należności z tytułu pobranych czynszów oraz należności ubocznych, wg obowiązującej stawki z uwzględnieniem zmian ilościowych, na konto Zamawiającego nr 28 9364 0000 2002 0007 2065 0001 w Warmińsko – Mazurskim Banku Spółdzielczym O/Pisz.
7. Zamawiający upoważnia Wykonawcę do wystawiania w jego imieniu faktur VAT za lokale użytkowe oraz do dostarczania oryginału faktury VAT najemcom. Zestawienie faktur VAT za dany miesiąc wraz z kopią faktury VAT ma być dostarczone Zamawiającemu do 10 dnia miesiąca następującego po miesiącu w jakim faktury VAT zostały wystawione.
8. Wykonawca zobowiązuje się że nie będzie dysponował środków pieniężnych z wyodrębnionych kont na które wpłacane będą czynsze i opłaty z tytułu najmu na inne cele niż określone w ust. 5.
9. Wykonawca zapewni Zamawiającemu wgląd w dokumenty finansowe dotyczące wielkości zgromadzonych opłat z tytułu najmu.

## § 7

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

## § 8

1. Za wykonanie obowiązków wynikających z niniejszej umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie w wysokości:
  - a) za zarządzanie budynkami i lokalami w budynkach gminnych .....**zł brutto** ( słownie:.....) za zarządzanie 3048,59 m2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz .....**zł brutto** (słownie:.....) w tym podatek VAT (22%)- .....zł (słownie:.....) za zarządzanie 1293,71 m2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych ;
  - b) za zarządzanie lokalami gminnymi we Wspólnotach Mieszkaniowych ..... **zł brutto** ( słownie: .....) za zarządzanie 20448,22 m2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz ..... **zł brutto** (słownie: .....) w tym podatek VAT(22%)- ..... zł (słownie.....) za zarządzanie 1104,59 m2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych.
- Łącznie .....**zł brutto** ( słownie: .....).
2. W przypadku zmniejszenia ilości powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych lub

użytkowych wynagrodzenie określone w ust.1 ulegnie proporcjonalnemu zmniejszeniu.

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

a) za zarządzanie budynkami i lokalami w budynkach gminnych - cenę brutto ..... zł (słownie:.....) za zarządzanie 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz cenę brutto ..... zł (słownie:.....) w tym VAT (22%) - ..... zł (słownie: ..... ) za zarządzanie 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego;

b) za zarządzanie lokalami gminnymi we Wspólnotach Mieszkaniowych - cenę brutto .....zł (słownie:.....) za zarządzanie 1m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz cenę brutto .....zł (słownie: ..... ) w tym VAT (22%) - .....zł (słownie:.....) za zarządzanie 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu użytkowego w budynkach gminnych.

4. Podstawą do ustalenia wysokości wynagrodzenia w danym miesiącu są ilości m2 zarządzanych lokali mieszkalnych i użytkowych w miesiącu poprzedzającym oraz ceny jednostkowe określone w ust.3.

## § 9

Zamawiający będzie płacił Wykonawcy wynagrodzenie w terminie 14 dni od daty dostarczenia miesięcznej, prawidłowo wystawionej faktury VAT zgodnie z ustaleniami opisanymi w § 8 ust. 4 niniejszej umowy, przelewem na konto Wykonawcy nr:.....

## § 10

1. Wykonawca będzie sporządzał wymagane przepisami prawa sprawozdania z zakresu zarządzania nieruchomościami dla potrzeb GUS.
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą w stosunku do Zamawiającego za zawinione działania lub zaniechania własne oraz działania i zaniechania osób, za których pomocą wykonuje 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 współpracuje z Urzędem Miejskim w Piszcu w zakresie uzyskania niezbędnych informacji o treści podjętych Uchwał Rady Miejskiej w przedmiocie spraw związanych z realizacją umowy o zarządzanie.

## § 11

1. Umowa zawarta jest na okres od dnia 01 stycznia 2008 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2.
2. Umowa może zostać rozwiązana w trybie natychmiastowym (bez wypowiedzenia) jedynie w przypadku rażącego naruszenia przez jedną ze stron jej warunków.
3. 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) nie przekazanie w terminie określonym w § 6 ust.6 kwoty należnej opłaty z tytułu czynszów.

## **§ 12**

W razie rozwiązania umowy Wykonawca jest obowiązany do:

- 1) przekazania Zamawiającemu powierzonego 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.

## **§ 13**

1. W razie odstąpienia od umowy lub nienależytego wykonania umowy Zamawiający ma prawo naliczyć Wykonawcy kary umowne w następujących przypadkach:
  - 1) w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca, w wysokości 9 000,00 złotych (słownie złotych: dziewięć tysięcy),
  - 2) za zwłokę w wykonywaniu czynności wchodzących w zakres przedmiotu umowy, o których mowa w § 6 ust.6 w wysokości 100 złotych (słownie złotych: sto) za każdy dzień zwłoki.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które nie ponosi odpowiedzialności Wykonawca w wysokości 9 000,00 złotych (słownie złotych: dziewięć tysięcy), z zastosowaniem art.145 ustawy Prawo zamówień publicznych.

## **§ 14**

1. Przekazanie wykonania przedmiotu umowy przez Wykonawcę osobie trzeciej w całości lub części wymaga pisemnej zgody Zamawiającego.
2. Za czynności związane z realizacją umowy, a podjęte przez podwykonawcę, ponosi odpowiedzialność Wykonawca.

## **§ 15**

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

## **§ 16**

1. Przedstawicielem Zamawiającego jest – Naczelnik Wydziału Piotr Grochal legitymujący się licencją zarządcy nieruchomości nr 352, Nr tel. 087 4241222.
2. Przedstawicielem Wykonawcy jest – ..... legitymujący się licencją zarządcy nieruchomości nr ....., Nr tel. ....

## **§ 17**

Spory wynikające z realizacji niniejszej umowy strony będą rozstrzygać ugodowo, a w innym

przypadku będzie rozstrzygał sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.

#### **§ 18**

Strony ustanawiają odpowiedzialność za nie wykonanie lub nienależyte wykonanie umowy w formie odszkodowania na ogólnych zasadach art. 471 Kodeksu Cywilnego.

#### **§ 19**

1. Wszelkie załączniki do niniejszej umowy stanowią integralną część umowy.
2. Załącznikami do niniejszej umowy są uwierzytelnione przez Zamawiającego kserokopie:
  - 1) wykazu nieruchomości,
  - 2) polisy ubezpieczeniowej,
  - 3) protokołu inwentaryzacji,
  - 4) zasad postępowania w sprawie zaległości w opłatach czynszu i mediów.

#### **§ 20**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 21**

W kwestiach nieunormowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają przepisy ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz.903 z późn. zm. ) oraz przepisy Kodeksu cywilnego

#### **§ 22**

Niniejsza umowa została spisana w czterech jednobrzmiących egzemplarzach – dwa egzemplarze dla wykonawcy, dwa egzemplarze dla Zamawiającego.

#### **§ 23**

Każda ze stron oświadcza, iż przeczytała osobiście niniejszą umowę w pełni ją rozumie i akceptuje, na dowód czego składa poniżej własnoręcznie swoje podpisy i pieczęcie.

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**