

WZÓR UMOWY nr GKI.2510.76.2019
zawartej w Piszcu dnia 2019 r.

pomiędzy:

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

reprezentowaną przez:

Janusza Krzysztofa Puchalskiego – Zastępcę 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 przeprowadzonego zapytania ofertowego z dnia 2019 r. nr GKI.2510.76.2019 przeprowadzonego zgodnie z § 10 ust.1 Regulaminu udzielania zamówień w Urzędzie Miejskim w Piszcu stanowiącego załącznik do Zarządzenia Nr 121/19 Burmistrza Pisz z dnia 31 lipca 2019 r. polegającego na „Świadczenie usług w zakresie zarządzania budynkami, lokalami mieszkalnymi (w tym socjalnymi) oraz użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Pisz w 2020 r.” i wyboru najkorzystniejszej oferty złożonej w dniu strony zawierają umowę nr GKI.2510.76.2019 o następującej treści:

§ 1

Na podstawie oferty złożonej w dniu w postępowaniu o udzielenie zamówienia w przedmiocie „Świadczenie usług w zakresie zarządzania budynkami, lokalami mieszkalnymi (w tym socjalnymi) oraz użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Pisz w 2020 r.” Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje w zarządzanie:

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

a) 60 szt. lokali mieszkalnych, w tym 21 lokali socjalnych, wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali o łącznej powierzchni użytkowej 2 431, 36 m²,

b) 11 szt. lokali użytkowych wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali o łącznej powierzchni użytkowej 976,32 m²;

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

a) 262 szt. lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali o łącznej powierzchni użytkowej 11 628, 73 m²,

b) 18 szt. lokali użytkowych wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1 172, 87 m².

§ 2

Ilekoć w umowie jest mowa o:

1) nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomości określone w załącznikach

nr 1 i 2 do umowy;

2) wykazie najemców lub dzierżawców – należy przez to rozumieć wykaz osób będących stronami umowy najmu lub dzierżawy;

3) najemcy – należy przez to rozumieć osobę, która podpisała umowę najmu;

4) dzierżawcy – należy przez to rozumieć osobę, która podpisała umowę dzierżawy;

5) użytkownikowi – należy przez to rozumieć osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego;

6) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w tym socjalny lub lokal użytkowy, będący własnością Zamawiającego;

7) 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;

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

9) awarii – należy przez to rozumieć uszkodzenie lub zepsucie się urządzenia technicznego uniemożliwiające lub ograniczające właściwe użytkowanie danego budynku lub lokalu;

10) remoncie – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym budynku lub lokalu robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;

11) czynszu – należy przez to rozumieć opłatę z tytułu najmu lokalu mieszkalnego w tym socjalnego lub dzierżawy lokalu użytkowego;

12) odszkodowaniu za bezumowne korzystanie z lokalu – należy przez to rozumieć opłatę w wysokości czynszu, którą powinny uiszczać osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego;

13) opłacie za media – należy przez to rozumieć opłaty, które najemca, dzierżawca 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;

14) opłacie miesięcznej – należy przez to rozumieć łączną kwotę czynszu i zaliczek na media;

15) należnościach ubocznych – należy przez to rozumieć odsetki ustawowe za opóźnienie w uiszczaniu opłat wynikających z użytkowania lokalu;

16) adaptacji lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne – należy przez to rozumieć nadbudowę, przebudowę, rozbudowę, odbudowę pomieszczeń w budynkach stanowiących własność Zamawiającego na własny koszt przez osobę wskazaną przez Zamawiającego. Adaptacja dotyczy prac wykonywanych w pomieszczeniach strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeniach niemieszkalnych usytuowanych w budynkach stanowiących własność Zamawiającego, w celu wybudowania lub powiększenia najmowanego mieszkania.

§ 3

1. W przypadku zmiany dotychczasowego zarządcy Wykonawca zobowiązuje się do przejęcia budynków oraz lokali, stanowiących przedmiot umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy.¹⁾

2. Wykonawca sporządzi protokół inwentaryzacyjny obejmujący charakterystykę poszczególnych budynków oraz lokali w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy.²⁾

3. Stronami protokołu, o którym mowa w ust. 1, będą Zamawiający, Wykonawca oraz były zarządca.¹⁾

1) Dotyczy przypadku zmiany dotychczasowego zarządcy.

2) Dotyczy sytuacji, kiedy pozostaje dotychczasowy zarządca.

§ 4

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

1. W zakresie utrzymania budynków i lokali:

1) opracowania:

a) rocznego planu remontów dla poszczególnych budynków i lokali 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 2020 r.,

b) uzupełniającego planu remontów dla poszczególnych budynków i lokali 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 2020 r.;

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 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.);

3) wykonywania remontów wynikających z zatwierdzonych 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 niszczeniu budynków lub lokali 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 po zaakceptowaniu przez Zamawiającego planów remontów dla budynków lub lokali będących własnością Zamawiającego oraz innych remontów wynikających z bieżących potrzeb, zgodnie z obowiązującym w Urzędzie Miejskim w Piszku Regulaminem udzielania zamówień stanowiącym załącznik do Zarządzenia nr 121/19 Burmistrza Piszki z dnia 31 lipca 2019 r.;

7) pokrywania kosztów związanych z przygotowaniem i realizacją remontów wykonywanych zgodnie z rocznym i uzupełniającym 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 po jej usunięciu;

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 budynków i lokali stanowiących własność Zamawiającego 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, 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 2019 r. poz. 2010 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 stanie technicznym poszczególnych budynków i lokali oraz dostępu do dokumentów związanych z danym budynkiem lub lokalem;

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

16) prowadzenia windykacji należności z tytułu szkód wyrządzonych w budynkach i lokalach, 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 strat ciepła w ramach bieżącej konserwacji;

19) ubezpieczenia w imieniu Zamawiającego budynków zgodnie z wykazem budynków stanowiącym załącznik nr 1 do wzoru umowy, 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 adaptacje ze wskazanymi przez Burmistrza Pisz osoby;

21) sprawdzania stanu technicznego budynków, lokali i wszelkich instalacji, w które są one wyposażone, oraz sprawdzania czy lokal jest zamieszkały przez najemcę lub użytkownika;

22) na podstawie pisma Burmistrza Pisz wyrażającego zgodę na wykonanie, ulepszenia najmowanego lokalu - 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 budynków i lokali (koszty bieżącej konserwacji, koszty przeprowadzonych remontów, oraz koszty ubezpieczenia budynków i lokali) 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 gminnego zasobu komunalnego oraz wpływy z tytułu użytkowania lokali o których mowa w § 2 pkt 1, wpływy z opłat pozostałych oraz wielkość przypisów w rozbiu 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 § 1 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 2020 r., rocznego planu remontów w lokalach i budynkach, wraz z kosztorysami inwestorskimi, w przypadkach wynikających z orzeczeń lub ekspertyz potwierdzających zły stan techniczny lokalu lub budynku 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 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) oraz przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 r., poz. 1145, z późn. zm.),

b) w terminie do 30 lipca 2020 r., uzupełniającego planu remontów w lokalach

i budynkach, wraz z kosztorysami inwestorskimi, w przypadkach wynikających z orzeczeń lub ekspertyz potwierdzających zły stan techniczny lokalu lub budynku 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.

§ 5

W ramach przedmiotu zarządzania określonego w § 1 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 lokali (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 lokali oraz wpływy z tytułu użytkowania lokali o których mowa w § 2 pkt 2, wpływy z opłat pozostałych oraz wielkość przypisów w rozbiciu na lokale;
- 3) pobierania i rozliczania od najemców, dzierżawców i użytkowników opłat za media, które najemcy, dzierżawcy 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 i dzierżawców;
- 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, dzierżawy i 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, dzierżawców 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 § 1 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 2019 r., 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 2019 r., 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 § 4 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 po jej usunięciu;

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 i dzierżawcom na koszt Zamawiającego;

7) na podstawie pisma Burmistrza Pisha wyrażającego zgodę na wykonanie, staraniem najemcy lub dzierżawcy, ulepszenia 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, dzierżawców i użytkowników oraz zawiadamiania Zamawiającego o zbliżającym się terminie wygaśnięcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub umowy dzierżawy lokalu użytkowego zawartej na czas oznaczony;

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

3) wydawania lokali najemcom lub dzierżawcom na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, wzywania do wydania lokalu przez dotychczasowego najemcę, dzierżawcę lub użytkownika albo jego spadkobierców, przyjmowania lokali na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego łącznie z rozliczeniem dotychczasowego

najemcy, dzierżawcy 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 przekaze Zamawiającemu kopię tego wyroku i jednocześnie obciąży Zamawiającego udowodnionymi opłatami związanymi z wniesieniem pozwu.

5) wprowadzania zmian w warunkach umowy najmu lub umowy dzierżawy 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 lub umowy dzierżawy) 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, dzierżawców 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;

§ 6

1. Zamawiający pokrywa koszty utrzymania lokali zajmowanych przez najemców, dzierżawców 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, dzierżawców 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 za lokale będące przedmiotem zarządzania na podstawie umowy oraz do dostarczania oryginałów faktur najemcom, dzierżawcom lub użytkownikom. Zestawienia JPK_VAT oraz JPK_Faktury za dany miesiąc wraz z kopiami faktur mają być dostarczone Zamawiającemu do 10 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w jakim faktury zostały wystawione.

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

§ 7

1. Wykonawca jest zobowiązany do prowadzenia windykacji zaległych należności z tytułu opłat za media ustalonych na dzień 31 grudnia 2019 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 2019 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 2019 r. na zasadach określonych w § 1 załącznika nr 3 do umowy.

§ 8

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

§ 9

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 2 431,36 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych (w tym socjalnych) oraz

b) zł brutto (słownie złotych:/100), w tym podatek VAT 23% - (słownie złotych:), za zarządzanie 976,32 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych;

2) za zarządzanie lokalami we Wspólnotach Mieszkaniowych:

a)zł brutto (słownie złotych: /100), w tym podatek VAT 0% za zarządzanie 11 628,73 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz

b) zł brutto (słownie złotych: /100), w tym podatek VAT 23% - zł (słownie złotych: /100), za zarządzanie 1 172,87 m² 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 m² 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 m²

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 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz
- b) zł brutto (słownie złotych: /100), w tym podatek VAT 23% - zł (słownie złotych: /100), za zarządzanie 1 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.

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

§ 10

1. Zamawiający będzie płacił Wykonawcy wynagrodzenie w terminie 14 dni od daty dostarczenia prawidłowo wystawionej miesięcznej faktury zgodnie z ustaleniami opisanymi w § 9 ust. 4, przelewem na konto Wykonawcy nr w Banku

2. Wykonawca potwierdza, że wskazany wyżej numer rachunku bankowego jest numerem właściwym dla dokonywania rozliczeń na zasadach podzielonej płatności (split payment) zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. u. z 2018 r. poz. 2174 z późn. zm.).

3. 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.

4. W przypadku niedostarczenia potwierdzenia, o którym mowa w ust. 3, Zamawiający zatrzyma z należności Wykonawcy, kwotę w wysokości równej należności Podwykonawcy, do czasu otrzymania tego potwierdzenia.

§ 11

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.

§ 12

1. Umowa zawarta jest na okres od dnia 1 stycznia 2020 r. do dnia 31 grudnia 2020 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) 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 § 6 ust. 6 kwoty z tytułu czynszów oraz odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu.

§ 13

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.

§ 14

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 § 4 ust. 2 pkt 9 i 10, § 5 ust. 1 pkt 12 oraz § 6 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 § 4 ust. 1 pkt 1 lit. a i b oraz ust. 3 pkt 1 lit. a i b oraz § 5 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 i winna zostać uregulowana na jego rzecz w terminie 7 dni, od dnia jej naliczenia i poinformowania o tym fakcie Wykonawcy.
6. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, leżących po stronie Zamawiającego – 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.
10. Strony ustalają możliwość łączenia kar umownych naliczanych z różnych tytułów i ich łącznego dochodzenia od Wykonawcy.

§ 15

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.

§ 16

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

§ 17

1. Przedstawicielem Zamawiającego jest Pan Emil Sajdak – Podinspektor Wydziału Gospodarki Komunalnej i Inwestycji Urzędu Miejskiego w Piszczu, tel. (87) 424 12 46 lub Pani Monika Rogińska – Maconko – Inspektor Wydziału Gospodarki Komunalnej i Inwestycji Urzędu Miejskiego w Piszczu.

2. Przedstawicielem Wykonawcy jestPan/Pani posiadający /posiadająca licencję zarządcy nieruchomości nr, tel.

3. Zmiana osób wskazanych w ust. 1 i 2 nie stanowi zmiany umowy i jest skuteczna dla drugiej Strony z chwilą jej pisemnego powiadomienia o tym fakcie.

§ 18

1. Wszelkie zmiany umowy mogą być dokonywane wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności w formie aneksu do umowy, z zastrzeżeniem § 9 ust. 2 i § 17 ust. 3.

2. W sprawach nieuregulowanych umową stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2019 r. poz. 737 z późn. zm.), 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 integralne części.

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

**Wykaz budynków stanowiących własność Zamawiającego
stan na dzień 31.10.2019r.**

Lp.	Budynek	Lokale mieszkalne		Lokale użytkowe	
		Liczba	Powierzchnia (w m ²)	Liczba	Powierzchnia (w m ²)
1.	Borki 10	10	323,62	1	257,49
2.	Daszyńskiego 2	1	4,92		
3.	Dworcowa 4	6	379,23	1	79,35
4.	Karwik 9	1	36,88	3	132,42
5.	1 Maja 4A	3	134,57		
6.	Mickiewicza 39	15	373,76		
7.	Olsztyńska 11	4	156,19		
8.	Pogobie Średnie 20	1	99,20		
9.	Rakowo Piskie 3	1	39,80		
10.	Rostki 41	5	257,35	4	68,40
11.	Rostki 46	1	71,40		
12.	Sienkiewicza 17	3	115,98		
13.	Snopki 1	2	113,05	1	77,00
14.	Snopki 52	1	57,00		
15.	Turowo Duże 20	1	68,34	1	361,66
16.	Wojska Polskiego 14	5	200,07		
	Razem	60	2 431,36	11	976,32

Załącznik nr 2 do umowy z dnia

Zawartej w Pieszku dnia

**Wykaz lokali mieszkalnych i użytkowych Zamawiającego znajdujących się we
Wspólnotach Mieszkaniowych stan na dzień 31.10.2019r.**

Lp.	Nazwa wspólnoty/budynek	Lokale mieszkalne		Lokale użytkowe	
		Liczba	Powierzchnia (w m ²)	Liczba	Powierzchnia (w m ²)
1.	Chopina 2	3	94,90		
2.	Ciesina 11A	2	124,70	1	62,72
3.	Czerniewskiego 3	5	303,15		
4.	Czerniewskiego 4	1	25,47		
5.	Daszyńskiego 2	4	135,78	1	156,94
6.	Daszyńskiego 8	3	166,99		
7.	Daszyńskiego 9	3	162,54		
8.	Daszyńskiego 11	1	24,25	1	5,20
9.	Daszyńskiego 12	2	108,14		
10.	Dworcowa 1	1	66,95		
11.	Dworcowa 11A	3	152,50		
12.	Dworcowa 11B	3	155,70		
13.	Dworcowa 13	2	96,10		
14.	Fabryczna 2	6	217,22		
15.	Gałczyńskiego 2	1	18,10		
16.	Gałczyńskiego 4	2	66,98		
17.	Gałczyńskiego 6	1	29,00		
18.	Gałczyńskiego 8	1	18,00		
19.	Gdańska 4	3	122,48		
20.	Gdańska 8	4	162,01		
21.	Gdańska 10	5	158,00		
22.	Gdańska 14	4	114,71		
23.	Gizewiusza 7	8	295,89		
24.	Jeże 5	1	42,83		
25.	Kałęczyn 1	2	123,12		
26.	Klementowskiego 6	4	355,05		
27.	Klementowskiego 10	2	107,50		
28.	Klementowskiego 11	11	430,32		
29.	Klementowskiego 12	3	99,53		
30.	Klementowskiego 14	2	117,36		
31.	Klementowskiego 16	6	376,12		
32.	Kociołek Szlachecki 1	1	62,60		
33.	Kopernika 2	1	94,20		
34.	Kościuszki 7	2	102,64		
35.	Kościuszki 14	5	200,50		
36.	Leśna 10	2	69,59		
37.	Lipowa 6	2	68,77		

38.	Lipowa 6A	4	174,89		
39.	Lipowa 8	4	187,92		
40.	Lipowa 9	6	256,26		
41.	Lipowa 10	2	92,20		
42.	Lipowa 11	1	52,86		
43.	Lipowa 13	5	208,51		
44.	1 Maja 7	2	79,10		
45.	1 Maja 9	1	42,80		
46.	1 Maja 11	3	122,70		
47.	Matejki 1	10	429,05		
48.	Matejki 2	4	213,89		
49.	Matejki 3	11	426,67		
50.	Młodzieżowa 3	4	216,33		
51.	Młodzieżowa 5	1	69,28		
52.	Moniuszki 9	2	136,12		
53.	Niedźwiedzie 1	1	75,00		
54.	Okopowa 4	1	19,39	3	285,61
55.	Okopowa 5	4	164,22		
56.	Okopowa 8	3	120,20		
57.	Parkowa 5	5	341,89		
58.	Parkowa 5A	8	196,96	1	44,59
59.	Rakowo Piskie 20	1	77,62		
60.	Rybacka 2	1	31,59		
61.	Rybacka 4	3	67,10		
62.	Rybacka 10	2	118,02		
63.	Rybacka 16	1	42,20		
64.	Rybacka 24	3	191,15		
65.	Słowackiego 11	1	50,23		
66.	Słowackiego 13	3	161,48		
67.	Słowackiego 14	2	87,05		
68.	Szeroki Bór Piski 58	1	70,30		
69.	Szeroki Bór Piski 59	1	50,70		
70.	Szeroki Bór Piski 97	2	43,70		
71.	Szeroki Bór Piski 119	1	47,30		
72.	Turośl 5	3	118,55	1	79,98
73.	Warszawska 17	9	415,61		
74.	Warszawska 19	2	65,72		
75.	Warszawska 38	0	0,00	9	461,20
76.	Warszawska 55	2	95,00		
77.	Wojska Polskiego 2	9	360,66	1	76,63
78.	Wojska Polskiego 6	1	17,71		
79.	Wojska Polskiego 8	1	39,10		
80.	Wojska Polskiego 10	1	29,00		
81.	Wojska Polskiego 12	1	18,30		

82.	Wojska Polskiego 17	4	171,05		
83.	Wojska Polskiego 19	1	51,54		
84.	Wojska Polskiego 25	1	48,43		
85.	Wojska Polskiego 27	2	78,28		
86.	Wojska Polskiego 29	2	82,20		
87.	Wojska Polskiego 31	2	81,79		
88.	Wojska Polskiego 88	1	37,50		
89.	Wyzwolenia 1	1	46,58		
90.	Wyzwolenia 2	1	46,58		
91.	Wyzwolenia 3	1	45,38		
92.	Wyzwolenia 4	1	45,38		
	Razem	262	11 628,73	18	1 172,87

Załącznik nr 3 do umowy nr
Zawartej w Piszcu dnia

**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.**

§ 1

1. Jeżeli najemca, dzierżawca lub użytkownik lokalu mieszkalnego lub użytkowego jest w zwłocie w opłacie czynszu i opłat za media lub odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu Wykonawca jest zobowiązany:

- a) ustalić stan zaległości najemcy, dzierżawcy lub użytkownika na koniec miesiąca w którym płatność winna być dokonana,
- b) w terminie do 15 dnia następnego miesiąca wezwać najemcę, dzierżawcę lub użytkownika pozostającego w zwłocie do uiszczenia zaległości,
- c) w przypadku bezskuteczności wezwania do zapłaty sporządzić wniosek do Zamawiającego o dokonanie płatności za najemcę, dzierżawcę lub użytkownika zalegającego w opłatach za media,
- d) po bezskutecznym wezwaniu skierować do najemcy, dzierżawcy lub użytkownika kolejne przedsądowe wezwanie do zapłaty,
- e) jednocześnie w terminie 30 dni od dnia upływu terminu bezskutecznego przedsądowego wezwania do zapłaty jeżeli zaległości przekraczają sześciokrotność miesięcznych należnych opłat tj. czynszu, opłat za media, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu wystąpić w imieniu Zamawiającego do sądu z pozwem o zapłatę należności z tytułu zaległości w opłacie czynszu, opłat za media lub odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz występować przed sądem w imieniu Zamawiającego podczas całego postępowania sądowego. W przypadku gdy zaległości nie przekraczają sześciokrotności miesięcznych opłat (łącznie czynszu, opłat za media, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu) Wykonawca może wystąpić do sądu z pozwem o zapłatę,
- f) w sytuacji gdy uzyskany w postępowaniu sądowym prawomocny wyrok (nakaz zapłaty) nie zostanie wykonany, w terminie 30 dni od dnia bezskutecznego upływu terminu do wykonania wyroku (nakazu zapłaty) złożyć wniosek do Komornika Sądowego o przeprowadzenie egzekucji,
- g) w przypadku dokonania płatności przez najemcę, dzierżawcę lub użytkownika zalegającego w opłatach za media po terminie złożenia wniosku o którym mowa w lit. f, lub wyegzekwowania tych należności przez Komornika Sądowego, do przekazania uregulowanego zobowiązania na konto Zamawiającego w terminie 10 dni od dnia wpływu tych środków na konto Wykonawcy,
- h) w przypadku dokonania płatności przez najemcę, dzierżawcę lub użytkownika zalegającego w opłatach czynszu albo odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu lub wyegzekwowania tych należności przez Komornika Sądowego, do przekazania uregulowanego zobowiązania na konto Zamawiającego w terminie 10 dni od dnia wpływu tych środków na konto Wykonawcy.

2. W przypadku zgonu najemcy, dzierżawcy lub użytkownika lokalu mieszkalnego lub użytkowego i braku osób współodpowiedzialnych za zobowiązania finansowe z tytułu czynszu i opłat za media lub odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu Wykonawca jest zobowiązany ustalić spadkobierców odpowiedzialnych za zobowiązania finansowe z w/w tytułów w celu wyegzekwowania zaległych należności.
3. Koszty prowadzonych postępowań windykacyjnych, w tym koszty postępowań sądowych i komorniczych pokrywa Wykonawca, z zastrzeżeniem ust. 5.
4. W przypadku wpłacenia przez dłużnika lub wyegzekwowania przez Komornika Sądowego kosztów o których mowa w ust. 5 Wykonawca jest zobowiązany do przekazania tych kosztów na konto Zamawiającego.
5. W przypadku bezskuteczności egzekucji koszty postępowań windykacyjnych, w tym koszty postępowań sądowych oraz komorniczych pokrywa Zamawiający w terminie 14 dni od dnia przedłożenia dokumentacji potwierdzającej bezskuteczną egzekucję.
6. W przypadku stwierdzenia przez Komornika Sądowego bezskuteczności egzekucji Wykonawca, by nie dopuścić do przedawnienia oraz w celu wyegzekwowania należności z tytułu czynszu, opłat za media, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, kosztów postępowań windykacyjnych, w tym kosztów postępowań sądowych oraz komorniczych z poprzedniej egzekucji wystąpi z wnioskiem do Komornika Sądowego o przeprowadzenie egzekucji.
7. Wykonawca po każdej bezskutecznej egzekucji o której mowa w ust. 6, by nie dopuścić do przedawnienia oraz w celu wyegzekwowania należności będzie występował z wnioskiem do Komornika Sądowego o przeprowadzenie ponownej egzekucji należności o których mowa w ust. 6.
8. W przypadku wpłacenia przez dłużnika lub wyegzekwowania przez Komornika Sądowego należności o których mowa w ust. 6 i 7 Wykonawca jest zobowiązany do przekazania uregulowanych zobowiązań na konto Zamawiającego w terminie 10 dni od dnia wpływu tych środków na konto Wykonawcy.

§ 2

1. Jeżeli najemca lokalu mieszkalnego jest w zwłoce z opłatą czynszu i opłat za media Wykonawca jest zobowiązany jednocześnie:
 - a) przy zaległościach w opłatach przekraczających trzy pełne okresy płatności na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019r., poz. 1182 z późn. zm.) pisemnie uprzedzić najemcę o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego z wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
 - b) w wypadku bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego w trybie opisanym w lit. a wystąpić do Zamawiającego z pisemnym wnioskiem o zgodę na wypowiedzenie umowy najmu,
 - c) wypowiedzieć umowę najmu najemcy po otrzymaniu od Zamawiającego pisemnej zgody na wypowiedzenie umowy najmu,

- d) po upływie okresu wypowiedzenia umowy najmu w przypadku niespłacenia zaległości przez najemcę wystąpić do Sądu z pozwem o wydanie lokalu mieszkalnego,
 - e) informować Zamawiającego o zamiarze dokonania czynności o których mowa w lit. d,
 - f) prowadzić postępowanie egzekucyjne o wydanie lokalu na podstawie wcześniej uzyskanych orzeczeń sądowych oraz klauzul wykonalności uzyskanych w tym zakresie.
2. Koszty prowadzonych postępowań windykacyjnych, w tym koszty postępowań sądowych i komorniczych o wydanie lokalu pokrywa Wykonawca z zastrzeżeniem ust. 4.
 3. W przypadku wpłacenia przez dłużnika lub wyegzekwowania przez Komornika Sądowego kosztów o których mowa w ust. 2 Wykonawca jest zobowiązany do przekazania tych kosztów na konto Zamawiającego.
 4. W przypadku bezskuteczności egzekucji koszty postępowań windykacyjnych, w tym koszty postępowań sądowych oraz komorniczych pokrywa Zamawiający w terminie 14 dni od dnia przedłożenia dokumentacji potwierdzającej bezskuteczną egzekucję.
 5. W przypadku stwierdzenia przez Komornika Sądowego bezskuteczności egzekucji Wykonawca, by nie dopuścić do przedawnienia oraz w celu wyegzekwowania należności z tytułu kosztów postępowań windykacyjnych, w tym kosztów postępowań sądowych i komorniczych o wydanie lokalu wystąpi z wnioskiem do Komornika Sądowego o przeprowadzenie egzekucji
 6. Wykonawca po każdej bezskutecznej egzekucji o której mowa w ust. 5 by nie dopuścić do przedawnienia oraz w celu wyegzekwowania należności będzie występował z wnioskiem do Komornika Sądowego o przeprowadzenie ponownej egzekucji należności o których mowa w ust. 5.
 7. W przypadku wpłacenia przez dłużnika lub wyegzekwowania przez Komornika Sądowego należności o których mowa w ust. 5 i 6 Wykonawca jest zobowiązany do przekazania uregulowanych zobowiązań na konto Zamawiającego w terminie 10 dni od dnia wpływu tych środków na konto Wykonawcy.

§ 3

1. Jeżeli dzierżawca lokalu użytkowego jest w zwłoce z opłatą czynszu i opłat za media Wykonawca jest zobowiązany:
 - a) pisemnie uprzedzić dzierżawcę zalegającego w opłatach co najmniej za dwa pełne okresy płatności o zamiarze wypowiedzenia umowy dzierżawy lokalu użytkowego z wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności na podstawie art. 687 Kodeksu cywilnego,
 - b) w wypadku bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego w trybie opisanym w lit. a wystąpić do Zamawiającego z pisemnym wnioskiem o wypowiedzenie umowy dzierżawy,
 - c) wypowiedzieć umowę dzierżawy najemcy po otrzymaniu od Zamawiającego pisemnej zgody na wypowiedzenie umowy dzierżawy,
 - d) wystąpić do Sądu z powództwem o wydanie lokalu w przypadku odmowy opróżnienia lokalu po rozwiązaniu umowy najmu dzierżawy,

- e) informować Zamawiającego o zamiarze dokonania czynności o których mowa w lit. d,
 - f) prowadzić postępowanie egzekucyjne o wydanie lokalu na podstawie wcześniej uzyskanych orzeczeń sądowych oraz klauzul wykonalności uzyskanych w tym zakresie,
2. Koszty prowadzonych postępowań windykacyjnych, w tym koszty postępowań sądowych i komorniczych o wydanie lokalu pokrywa Wykonawca z zastrzeżeniem ust. 4.
3. W przypadku wpłacenia przez dłużnika lub wyegzekwowania przez Komornika Sądowego kosztów o których mowa w ust. 2 Wykonawca jest zobowiązany do przekazania tych kosztów na konto Zamawiającego.
4. W przypadku bezskuteczności egzekucji koszty postępowań windykacyjnych, w tym koszty postępowań sądowych oraz komorniczych pokrywa Zamawiający w terminie 14 dni od dnia przedłożenia dokumentacji potwierdzającej bezskuteczną egzekucję.
5. W przypadku stwierdzenia przez Komornika Sądowego bezskuteczności egzekucji Wykonawca, by nie dopuścić do przedawnienia oraz w celu wyegzekwowania należności z tytułu kosztów postępowań windykacyjnych, w tym kosztów postępowań sądowych i komorniczych o wydanie lokalu wystąpi z wnioskiem do Komornika Sądowego o przeprowadzenie egzekucji.
6. Wykonawca po każdej bezskutecznej egzekucji o której mowa w ust. 5, by nie dopuścić do przedawnienia oraz w celu wyegzekwowania będzie występował z wnioskiem do Komornika Sądowego o przeprowadzenie ponownej egzekucji należności o których mowa w ust. 5.
7. W przypadku wpłacenia przez dłużnika lub wyegzekwowania przez Komornika Sądowego należności o których mowa w ust. 5 i 6 Wykonawca jest zobowiązany do przekazania uregulowanych zobowiązań na konto Zamawiającego w terminie 10 dni od dnia wpływu tych środków na konto Wykonawcy.

§ 4

W przypadku stosowania umorzeń, odroczeń lub rozkładania na raty spłat wierzytelności przez Zamawiającego, Wykonawca jest zobowiązany do nadzoru nad wywiązywaniem się z realizacji zawieranych porozumień w zakresie odroczenia i rozłożenia na raty spłat z jednoczesnym przyjmowaniem wpłat.

§ 5

W zakresie windykacji należności o których mowa w § 8 umowy Wykonawca jest zobowiązany :

- a) ustalić stan zaległości najemcy, dzierżawcy lub użytkownika na dzień poprzedzający dzień podpisania umowy o zarządzanie,
- b) wobec najemcy, dzierżawcy lub użytkownika będącego w zwłoce z opłatą za czynsz lub odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, opłatą za media oraz opłatą kosztów postępowań windykacyjnych, w tym kosztów postępowań sądowych i komorniczych Wykonawca stosuje odpowiednio § 1 Załącznika nr 3 do umowy.

§ 6

Zamawiający udziela Wykonawcy upoważnienia do występowania w jego imieniu przed sądami i organami w zakresie wynikającym z obowiązków opisanych w § 1-5.

