

Załącznik nr 5 do SIWZ - wzór umowy

UMOWA nr GK.7142 - ... /08
zawarta w Pisz dnia

pomiedzy:

Gminą Pisz z siedzibą w **Piszu** przy **ulicy Gustawa 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
zarejestrowaną w KRS pod numerem
NIP REGON/PESEL

zwaną dalej „**Wykonawcą**”

reprezentowaną 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 (t.j. Dz. U. z 2007r. Nr 223, poz. 1655 z późn. zm.) **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 24 budynki mieszkalne stanowiące własność Zamawiającego zgodnie z załącznikiem nr 1A do niniejszej umowy, w tym:

- 1) 64 lokale mieszkalne wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali o łącznej powierzchni użytkowej 3149,54 m²;
- 2) 12 lokali użytkowych wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1293,74 m²;

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

- 1) 427 lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali o łącznej powierzchni użytkowej 19100,77 m²;
- 2) 16 lokali użytkowych wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali o łącznej powierzchni użytkowej 945,12 m²;

§ 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 nie pogorszonym 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 opłatą 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 14 dni od dnia podpisania umowy.
2. Wykonawca sporządzi „Protokół inwentaryzacji” obejmujący charakterystykę poszczególnych nieruchomości w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy..
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) opracowywania rocznych planów remontowych dla poszczególnych nieruchomości wraz z szacunkowym kosztem wykonania na podstawie dokumentacji technicznej i aktualnego przeglądu stopnia zużycia technicznego budynków oraz przedstawiania go do akceptacji Zamawiającemu w terminie do 31 maja każdego 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 z późn. zm.) oraz obowiązującym w Urzędzie Miejskim w Piszku Regulaminem Udzielania Zamówień Publicznych stanowiącym załącznik do Zarządzenia Nr 43/07 Burmistrza Piszki z dnia 10.04.2007 r. po zaakceptowaniu przez Zamawiającego planu potrzeb remontowych dla poszczególnych nieruchomości;

6) pokrywania kosztów związanych z przygotowaniem i realizacją remontów wykonywanych zgodnie z planem remontowym 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.

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 tych prac.

8) zapewnienia bieżącej konserwacji;

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

10) pokrywania dostawcom należności za dostarczone media określone w pkt 9 w terminach określonych przez dostawców.

11) utrzymania czystości w częściach budynku przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz utrzymania czystości i porządku na terenach przyległych (dojścia do budynku, opaski przy budynku, dojścia do kontenera) wraz z ich utrzymaniem w okresie zimowym – odśnieżanie, zwalczanie śliskości.

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

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

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 przekazania 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 nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych. Koszty ubezpieczenia ponosi Zamawiający.

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

1) prowadzenia miesięcznej ewidencji analitycznej czynszów i pozostałych opłat za lokale

komunalne 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 komunalne są dochodami Zamawiającego; koszty związane z utrzymaniem zasobów

komunalnych 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 opłat pozostałych oraz wielkość przypisów w rozbiu na lokale;

3) pobierania i rozliczania należności od najemców z tytułu używania mediów,

które najemca 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 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;

6) przekazywania należności z tytułu pobranego czynszu oraz należności ubocznych, wg obowiązującej stawki z uwzględnieniem zmian ilościowych, 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;

8) windykacji należności z tytułu: czynszu i opłat za zużyte media od najemców (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 po wcześniejszym zaakceptowaniu ich przez Zamawiającego zgodnie z postanowieniami § 4 ust. 1 pkt 5.

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

4) przygotowania lokali do przekazania kolejnym najemcom na koszt Zamawiającego.

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

1) prowadzenia i aktualizowania wykazu lokali i najemców;

2) zawierania w imieniu Zamawiającego umów najmu 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 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 protokołem zdawczo-odbiorczym, wzywania do wydania lokalu przez dotychczasowego najemcę lub jego spadkobierców, przyjmowania lokali protokołem zdawczo-odbiorczym.

4) opróżniania lokali wg zasad postępowania określonych w załączniku nr 3 do niniejszej umowy,

5) wprowadzania zmian w warunkach umowy najmu 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 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 o zmianach w wysokości obowiązujących ich czynszów i opłat miesięcznych oraz zmianach rachunku bankowego;

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

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 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 komunalne są dochodami Zamawiającego; koszty związane z utrzymaniem zasobów komunalnych 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 opłat pozostałych oraz wielkość przypisów w rozbiu na lokale;

3) pobierania i rozliczania należności od najemców z tytułu używania mediów,

które najemca 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 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;

6) przekazywania należności z tytułu pobranego czynszu oraz należności ubocznych, wg obowiązującej stawki z uwzględnieniem zmian ilościowych, 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;

8) windykacji należności z tytułu: czynszu i opłat za zużyte media od najemców (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 do 10 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc

2. W zakresie utrzymania lokali (obowiązków wynajmującego) do:

1) opracowania rocznego 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 kwietnia każdego roku.

2) realizacji planów wymienionych w pkt. 1 na koszt Zamawiającego po wcześniejszym zaakceptowaniu

ich przez Zamawiającego zgodnie z postanowieniami § 4 ust. 1 pkt 5.

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

4) przygotowania lokali do przekazania kolejnym najemcom na koszt Zamawiającego.

3. W zakresie użytkowania lokali przez Zamawiającego do:

1) prowadzenia i aktualizowania wykazu lokali i najemców;

2) zawierania w imieniu Zamawiającego umów najmu 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 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 protokołem zdawczo-odbiorczym, wzywania do wydania lokalu przez dotychczasowego najemcę lub jego spadkobierców, przyjmowania lokali protokołem zdawczo-odbiorczym.

4) opróżniania lokali wg zasad postępowania określonych w załączniku nr 3 do niniejszej umowy,

5) wprowadzania zmian w warunkach umowy najmu 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 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 o zmianach w wysokości obowiązujących ich czynszów i opłat miesięcznych oraz zmianach rachunku bankowego;

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

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 (refaktur), zestawień oraz innych dokumentów potwierdzających dokonanie płatności przez Wykonawcę.
2. Zamawiający pokrywa koszty utrzymania budynków i lokali komunalnych zajmowanych przez najemców nie wnoszących opłat po drugim bezskutecznym wezwaniu do uregulowania należności.
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.
6. Wykonawca zobowiązuje się do przekazywania w terminie do 5 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni 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

1. Wykonawca zobowiązuje się do uregulowania zaległych należności z tytułu zaliczek na media we wspólnotach mieszkaniowych oraz u dostawców mediów, które na dzień 15 września 2008 r. wynoszą ok. 320.000,00 zł (słownie złotych: trzysta dwadzieścia tysięcy) w terminie do dnia 31.12.2008 r. a następnie prowadzenia ich windykacji od najemców, którzy nie uiścili w/w opłat zgodnie z procedurą określoną w § 5 załącznika Nr 3 do niniejszej umowy.
2. Wykonawca jest zobowiązany do prowadzenia windykacji zaległych opłat czynszowych , które na dzień 15 września 2008 r. wynoszą ok. 160.000,00 zł (słownie złotych: pięćdziesiąt tysięcy) na zasadach określonych w § 1 załącznika nr 3 do niniejszej umowy oraz do ich przekazywania na konto Zamawiającego zgodnie z postanowieniami § 6 ust. 6.

§ 8

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

§ 9

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:.....) w tym podatek VAT-0 zł (słownie: zero złotych) za zarządzanie 3149,54 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz**zł brutto** (słownie:.....) w tym podatek VAT (22%)-zł (słownie:.....) za zarządzanie 1293,74 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych ;

b) za zarządzanie lokalami gminnymi we Wspólnotach Mieszkaniowych **zł brutto** (słownie:) w tym podatek VAT-0 zł (słownie: zero złotych) za zarządzanie 19 100,77 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz **zł brutto** (słownie:) w tym podatek VAT (22%)- zł (słownie:.....) za zarządzanie 945,12 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:.....) w tym podatek VAT-0 zł (słownie: zero złotych) 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 bruttozł (słownie:.....) w tym podatek VAT-0 zł (słownie: zero złotych) za zarządzanie 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz cenę bruttozł (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.

§ 10

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

§ 11

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 współpracować będzie 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.

§ 12

1. Umowa zawarta jest na okres od dnia 16 października 2008 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku.
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.

§ 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. 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.
 - 3) w przypadku nieuzasadnionej zwłoki w podjęciu czynności określonych w § 1 ust. 1 lit. e, f, g i § 5 lit. d załącznika nr 3 do niniejszej umowy oraz przekroczenia wskazanych w nim terminów, co najmniej o 7 dni w wysokości dochodzonych zobowiązań jednakże nie niższej niż 100 zł za każdą dochodzoną należność.
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.

§ 15

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.

§ 16

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

§ 17

1. Przedstawicielem Zamawiającego jest –
2. Przedstawicielem Wykonawcy jest – legitymujący się licencją zarządcy nieruchomości nr, Nr tel.

§ 18

Spory wynikające z realizacji niniejszej umowy strony będą rozstrzygać ugodowo, a w innym przypadku będzie rozstrzygał sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.

§ 19

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

§ 20

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) zasad postępowania w sprawie zaległości w opłatach czynszu i mediów,
 - 4) Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia,

5) Oferty Wykonawcy.

§ 21

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 22

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

§ 23

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

§ 24

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