

**UMOWA (WZÓR) nr .....**  
**zawarta w Piszcu dnia .....**

pomiędzy:

**Gminą Pisz** z siedzibą w Piszcu, przy ul. 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 .....  
 pod numerem ....., NIP .....  
 REGON/PESEL .....,

zwaną dalej „Wykonawcą”

reprezentowaną przez:

.....

.....

z drugiej strony

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

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

W wyniku wyboru najkorzystniejszej oferty w trybie przetargu nieograniczonego zgodnie z ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą”, **została zawarta umowa następującej treści:**

### § 1

Strony oświadczają, że niniejsza umowa, zwana dalej „umową”, została zawarta w wyniku udzielenia zamówienia publicznego przeprowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego na podstawie art. 39-46 ustawy.

### § 2

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

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

- a) 71 lokali mieszkalnych, w tym lokale socjalne, wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali o łącznej powierzchni użytkowej 3.241,39 m<sup>2</sup>,
- b) 18 lokali użytkowych wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1,254,67 m<sup>2</sup>;

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

- a) 337 lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali o łącznej powierzchni użytkowej 14.963,47 m<sup>2</sup>,
- b) 13 lokali użytkowych wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali o łącznej

powierzchni użytkowej 1.031,95 m<sup>2</sup>.

### § 3

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

### § 4

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



## § 5

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

1) opracowywania:

a) rocznych planów remontowych dla poszczególnych nieruchomości wraz z kosztorysami inwestorskimi wykonanymi na podstawie dokumentacji technicznej i aktualnego przeglądu stopnia zużycia technicznego budynków oraz przedstawiania go do akceptacji Zamawiającego w terminie do 30 kwietnia każdego roku,

b) uzupełniających planów remontowych dla poszczególnych nieruchomości wraz z kosztorysami inwestorskimi wykonanymi na podstawie zaakceptowanego uzasadnionego bieżącego wniosku najemcy po dokonaniu bieżącego przeglądu stopnia zużycia technicznego oraz przedstawiania go do akceptacji Zamawiającemu w terminie do 30 lipca każdego roku;

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

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

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

b) okresowej kontroli, co najmniej raz na 5 lat, dotyczącej:

- sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego,
- estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia,
- badania 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) wykonywania remontów wynikających z zatwierdzonego rocznego planu remontowego i uzupełniającego planu remontowego wynikającego z bieżących potrzeb powstałych po opracowaniu ww. planów;

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

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

6) przeprowadzania postępowań przetargowych na remonty budynków (przez „remont” należy rozumieć definicję podaną w art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane) zgodnie z ustawą oraz obowiązującym w Urzędzie Miejskim w Pisz Regulaminem udzielania zamówień stanowiącym załącznik do Zarządzenia Nr 25/10 Burmistrza Pisz z dnia 29 stycznia 2010 r. w sprawie zasad udzielania zamówień w Urzędzie Miejskim w Pisz zmienionego Zarządzeniem Nr 51/10 Burmistrza Pisz z dnia 2 kwietnia 2010 r., po zaakceptowaniu przez Zamawiającego planów remontowych dla poszczególnych nieruchomości;

7) pokrywania kosztów związanych z przygotowaniem i realizacją remontów wykonywanych zgodnie z rocznym i uzupełniającymi planami remontowymi wynikającymi z bieżących potrzeb oraz innych kosztów z zakresu robót uzgodnionych



z Zamawiającym, a także kosztów bieżącej konserwacji, z tym, że wydatki powyżej 1.000 zł wymagają akceptacji Zamawiającego;

8) obciążania Zamawiającego kosztami wykonanych prac, o których mowa w pkt 7 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;

9) zapewnienia bieżącej konserwacji;

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

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

12) utrzymania czystości w częściach budynku przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz utrzymania 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, okresowego strzyżenia żywopłotów wraz z wywożeniem odpadów, utrzymania nawierzchni utwardzonych (chodników, dróg dojazdowych) na terenie posesji,

b) w okresie zimowym – odśnieżania 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;

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

14) przedstawiania Zamawiającemu analizy finansowej, obejmującej roczne rozliczenie kosztów poniesionych w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy, nie później niż do ostatniego dnia kwartału roku następnego po roku, którego dotyczy analiza;

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

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

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

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

19) minimalizacji strat ciepła w ramach bieżącej konserwacji;

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

21) 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, podpisywania umów na adaptacje ze wskazanymi przez Burmistrza Pisz osobami.

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

1) prowadzenia miesięcznej ewidencji analitycznej czynszów i pozostałych opłat za lokale w imieniu Zamawiającego, na kontach pozabilansowych, sporządzania rejestru sprzedaży z czynszów i innych opłat; wpływy z czynszów i innych opłat (z wyjątkiem



- opłat za media) za lokale są dochodami Zamawiającego; koszty związane z utrzymaniem zasobów komunalnych są kosztami Zamawiającego;
- 2) ustalenia z Zamawiającym szczegółowego sposobu prowadzenia ewidencji miesięcznej rozliczeń, przedstawiania Zamawiającemu informacji z tym związanej. Ewidencja winna obejmować wyłącznie zdarzenia i operacje odnoszące się do zasobu gminnego oraz wpływy czynszowe uzyskane z zasobu gminnego, wpływy z opłat pozostałych oraz wielkość przypisów w rozbiciu na lokale;
- 3) pobierania i rozliczania od najemców (użytkowników) opłat za media, które najemcy (użytkownicy) uiszczają oprócz czynszu (odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu), w tym:
- a) za dostawę wody i odprowadzania nieczystości płynnych,
  - b) za dostawę energii cieplnej,
  - c) za dostawę gazu,
  - d) za wywóz nieczystości stałych i płynnych,
  - e) za domofon,
  - f) za energię elektryczną;
- 4) pobierania i rozliczania odszkodowania za bezumowne korzystanie lokalu;
- 5) pobierania i rozliczania czynszów od najemców;
- 6) przekazywania należności z tytułu pobranego czynszu oraz należności ubocznych, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu wraz z należnościami ubocznymi według 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, opłat za media, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu od najemców (użytkowników) włącznie ze skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego i postępowania egzekucyjnego;
- 9) przedstawiania Zamawiającemu analizy finansowej, obejmującej roczne rozliczenie kosztów poniesionych w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy nie później niż do ostatniego dnia kwartału następnego po roku, którego dotyczy analiza.
3. W zakresie utrzymania lokali w nieruchomościach Wykonawca zobowiązuje się do:
- 1) przygotowywania do zaakceptowania:
    - a) w terminie do 30 kwietnia każdego roku rocznych planów remontowych w lokalach, wraz z kosztorysami inwestorskimi, w przypadkach wynikających z orzeczeń lub ekspertyz potwierdzających zły stan techniczny lokalu oraz w oparciu o uzasadnione wnioski najemców w zakresie nieobciążającym najemców wynikającym z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.) oraz przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.),
    - b) w terminie do 30 lipca każdego roku uzupełniających planów remontowych w lokalach, wraz z kosztorysami inwestorskimi, w przypadkach wynikających z orzeczeń lub ekspertyz potwierdzających zły stan techniczny lokalu oraz w oparciu o uzasadnione wnioski najemców po dokonaniu bieżącego przeglądu stopnia zużycia technicznego w zakresie nieobciążającym najemców wynikającym z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisów Kodeksu cywilnego;
  - 2) realizacji planów wymienionych w pkt 1 na koszt Zamawiającego po wcześniejszym zaakceptowaniu ich przez Zamawiającego zgodnie z postanowieniami ust. 1 pkt 6;
  - 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 w nieruchomościach Wykonawca zobowiązuje się do:
- 1) prowadzenia i aktualizowania wykazu lokali i najemców 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 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 łącznie z rozliczeniem dotychczasowego najemcy z tytułu zużycia technicznych 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;
  - 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 lokali w sprawach o przyznanie dodatku mieszkaniowego, wydawania zaświadczeń dla celów pomocy społecznej oraz potwierdzania wniosków o wykup lokali;
  - 8) informowania najemców (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) przedstawiania Zamawiającemu rocznego sprawozdania z wykonania umowy w zakresie rzeczowo-finansowym nie później niż do 31 stycznia roku następnego po roku, którego dotyczy sprawozdanie.

## **§ 6**

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

1. W zakresie obsługi finansowo-księgowej do:

- 1) prowadzenia miesięcznej ewidencji analitycznej czynszów i pozostałych opłat za lokale w imieniu Zamawiającego, na kontach pozabilansowych, sporządzania rejestru sprzedaży z czynszów i innych opłat; wpływy z czynszów i innych opłat (z wyjątkiem opłat za media) za lokale są dochodami Zamawiającego; koszty związane z utrzymaniem zasobów komunalnych są kosztami Zamawiającego;
- 2) ustalenia z Zamawiającym szczegółowego sposobu prowadzenia ewidencji miesięcznej rozliczeń, przedstawiania Zamawiającemu informacji z tym związanej. Ewidencja winna obejmować wyłącznie zdarzenia i operacje odnoszące się do zasobu gminnego oraz wpływy czynszowe uzyskane z zasobu gminnego, wpływy z opłat pozostałych oraz wielkość przypisów w rozbiciu na lokale;
- 3) pobierania i rozliczania od najemców (użytkowników) opłat za media, które



najemcy (użytkownicy) uiszczają oprócz czynszu (odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu), w tym:

- a) za dostawę wody i odprowadzania nieczystości płynnych,
  - b) za dostawę energii cieplnej,
  - c) za wywóz nieczystości stałych i płynnych,
  - d) za domofon;
- 4) pobierania i rozliczania odszkodowania za bezumowne korzystanie lokalu;
  - 5) pobierania i rozliczania czynszów od najemców;
  - 6) przekazywania należności z tytułu pobranego czynszu oraz należności ubocznych, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu wraz z należnościami ubocznymi według 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, opłat za media, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu od najemców (użytkowników) włącznie ze skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego i postępowania egzekucyjnego;
  - 9) przedstawiania Zamawiającemu analizy finansowej, obejmującej roczne rozliczenie kosztów poniesionych w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy nie później niż do ostatniego dnia kwartału następnego po roku, którego dotyczy analiza;
  - 10) 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;
  - 11) przekazywania należności wynikających z rozliczeń zaliczek na media.
2. W zakresie utrzymania lokali (obowiązki wynajmującego) do:
- 1) opracowywania:
    - a) do dnia 30 kwietnia każdego roku rocznego planu remontowego 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 przedstawiania go do akceptacji Zamawiającemu,
    - b) do dnia 30 lipca każdego roku uzupełniającego planu remontowego 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 Zamawiającemu;
  - 2) realizacji planów wymienionych w pkt 1 na koszt Zamawiającego po wcześniejszym zaakceptowaniu ich przez Zamawiającego na zasadach określonych w § 5 ust. 1 pkt 6;
  - 3) odbioru zakończonych prac i sprawdzania kosztorysów powykonawczych przez uprawnione osoby;
  - 4) przygotowywania lokali do przekazania kolejnym najemcom na koszt Zamawiającego.
3. W zakresie użytkowania lokali przez Zamawiającego do:
- 1) prowadzenia i aktualizowania wykazu lokali i najemców 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 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 łącznie z rozliczeniem dotychczasowego najemcy 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;
- 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 lokali w sprawach o przyznanie dodatku mieszkaniowego, wydawania zaświadczeń dla celów pomocy społecznej oraz potwierdzania wniosków o wykup lokali;
- 8) informowania najemców (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) przedstawiania Zamawiającemu rocznego sprawozdania z wykonania umowy w zakresie rzeczowo-finansowym nie później niż do 31 stycznia roku następnego po roku, którego dotyczy sprawozdanie.

## § 7

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 zajmowanych przez najemców (użytkowników) niewnoszących opłat po drugim bezskutecznym wezwaniu ich do uregulowania należności.
3. Środki, o których mowa w ust. 1 i 2 przekazywane będą na konto Wykonawcy w terminie 14 dni od dnia dostarczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionych zestawień i faktur.
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 będzie przekazywał Zamawiającemu zbiorcze zestawienia sald początkowych, przypisów, wpływów, sald końcowych i odsetek należnych z tytułu czynszu, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłat za media za lokale – kwartalnie do 8. dnia miesiąca następującego po zakończeniu kwartału.
6. 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 (użytkowników) lokali. 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. 7.

7. 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 z uwzględnieniem zmian ilościowych, 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.

8. Zamawiający upoważnia Wykonawcę do wystawiania w jego imieniu faktur VAT za lokale użytkowe będące przedmiotem zarządzania na podstawie umowy 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.

9. Wykonawca zapewni Zamawiającemu wgląd w dokumenty finansowe dotyczące wielkości zgromadzonych opłat, o których mowa w ust. 6.

## § 8

1. Wykonawca jest zobowiązany do prowadzenia windykacji zaległych należności z tytułu opłat za media ustalonych na dzień 31 grudnia 2010 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 2010 r. na zasadach określonych w § 1 załącznika nr 3 do umowy.

## § 9

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

## § 10

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

1) za zarządzanie budynkami i lokalami w budynkach gminnych:

a) ..... zł brutto (słownie złotych: .....), w tym podatek VAT 0% za zarządzanie 3.241,39 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych (w tym socjalnych) oraz

b) ..... zł brutto (słownie złotych: .....), w tym podatek VAT .....% - ..... zł (słownie złotych: .....), za zarządzanie 1.254,67 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych;

2) za zarządzanie lokalami we Wspólnotach Mieszkaniowych:

a) ..... zł brutto (słownie złotych: .....), w tym podatek VAT 0% za zarządzanie 14.963,47 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz

b) ..... zł brutto (słownie złotych: .....), w tym podatek VAT .....% - ..... zł (słownie złotych: .....), za zarządzanie 1.031,95 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych.

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

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



1) za zarządzanie budynkami i lokalami w budynkach gminnych:

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

2) za zarządzanie lokalami we Wspólnotach Mieszkaniowych:

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

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

5. W przypadku zmiany ustawowej stawki podatku od towarów i usług (VAT) w zakresie przedmiotu zamówienia wynagrodzenie określone w ust. 1 i 3 ulegnie zmianie zgodnie z obowiązującą stawką podatku VAT.

## **§ 11**

Zamawiający będzie płacił Wykonawcy wynagrodzenie w terminie 14 dni od daty dostarczenia prawidłowo wystawionej miesięcznej faktury VAT zgodnie z ustaleniami opisanymi w § 10 ust. 4, przelewem na konto Wykonawcy nr .....

## **§ 12**

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 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 Pisku w przedmiocie spraw związanych z realizacją umowy.

## **§ 13**

1. Umowa zawarta jest na okres od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 grudnia 2013 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. Zamawiający ma prawo odstąpić od umowy na podstawie art. 145 ustawy.

4. Umowa może zostać rozwiązana w trybie natychmiastowym (bez wypowiedzenia) jedynie w przypadku rażącego naruszenia przez jedną ze Stron jej warunków.

5. Za rażące naruszenie warunków umowy może być uznane w szczególności:

- 1) pozbawienie Wykonawcy licencji zawodowej zarządcy nieruchomości;
- 2) zawinione dopuszczenie przez Wykonawcę do katastrofy budowlanej;
- 3) zawinione narażenie Zamawiającego na znaczną szkodę w jego majątku;
- 4) nieprzekazanie w terminie określonym w § 7 ust. 7 kwoty z tytułu czynszów oraz odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu.



#### **§ 14**

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.

#### **§ 15**

1. Odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań umownych Strony ponosić będą na ogólnych zasadach Kodeksu cywilnego oraz przez zapłatę kar umownych.
2. Zamawiający naliczy Wykonawcy kary umowne za zwłokę w wykonywaniu czynności wchodzących w zakres przedmiotu umowy, o których mowa w § 7 ust. 7 – w wysokości 100,00 zł (słownie: sto złotych) za każdy dzień zwłoki.
3. Zamawiający naliczy Wykonawcy kary umowne w przypadku nieuzasadnionej zwłoki w podjęciu czynności określonych w § 1 ust. 1 lit. e, f, g, h i w § 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.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo potrącenia należnej kary umownej z dowolnej należności Wykonawcy.
5. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które nie ponosi odpowiedzialności Wykonawca – w wysokości 10.000,00 zł (słownie złotych: dziesięć tysięcy), z zastrzeżeniem art. 145 ustawy.
6. 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).
7. 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).
8. W przypadku zwłoki w zapłacie faktury Wykonawca może żądać od Zamawiającego odsetek ustawowych.
9. Zamawiający zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości poniesionej szkody.
10. Wykonawcy składający wspólnie ofertę ponoszą solidarną odpowiedzialność za wykonanie umowy<sup>1</sup>.

#### **§ 16**

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.

#### **§ 17**

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

#### **§ 18**

1. Przedstawicielem Zamawiającego jest .....
2. Przedstawicielem Wykonawcy jest ..... posiadający

<sup>1</sup> Zapis zostanie umieszczony w przypadku Wykonawców wspólnie składających ofertę



licencję zarządcy nieruchomości nr ....., tel. ....

### § 19

1. Wszelkie zmiany umowy mogą być dokonywane wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności z uwzględnieniem art. 144 ustawy w formie aneksu do umowy, z zastrzeżeniem § 10 ust. 2.
2. Istotne zmiany w umowie mogą dotyczyć zmiany wynagrodzenia, które przysługiwać będzie Wykonawcy w przypadku zmiany przepisów prawa określających wysokość stawki podatku od towarów i usług (VAT) w zakresie przedmiotu zamówienia oraz zmian, o których mowa w § 10 ust. 2.
3. W sprawach nieuregulowanych umową stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.), Kodeksu cywilnego oraz innych ustaw.
4. Wszelkie spory powstałe na tle wykonania umowy, co do których Strony nie doszły do porozumienia, rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
5. 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.
6. Umowę sporządzono w 3 (trzech) jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem dwóch egzemplarzy dla Zamawiającego, a jednego egzemplarza dla Wykonawcy.
7. Wszelkie załączniki do umowy stanowią jej integralną część.
8. 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;
  - 4) uwierzytelnione przez Zamawiającego kopie:
    - a) specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
    - b) oferty Wykonawcy.
9. 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**