

Umowa nr
o zarządzanie i administrowanie gminnym zasobem nieruchomości Gminy Koźuchów

zawarta w dniu

pomiędzy

Gminą Koźuchów z siedzibą w Koźuchowie, ul. Rynek 1a, 67-120 Koźuchów

NIP 9251967786, REGON 970770327

reprezentowaną przez

Burmistrza Koźuchowa - Pawła Jagaska

przy kontrasygnacie **Skarbnika Gminy - Joanny Rajewskiej - Jaworowicz**

zwaną dalej „**Zamawiającym**”

a

.....
zwanym dalej „**Wykonawcą**”

Niniejsza umowa zostaje zawarta w wyniku rozstrzygnięcia postępowania w trybie przetargu nieograniczonego o udzielenie zamówienia publicznego na usługi objęte przedmiotem niniejszej umowy, zgodnie z ustawą z dnia 29 stycznia 2004r. – Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 roku, poz. 1843).

§ 1

Zamawiający oddaje Wykonawcy w zarząd następujące zasoby nieruchomości miasta i gminy Koźuchów:

- 1) Budynki wraz z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiące w 100% własność gminy Koźuchów wymienione w załączniku nr 1 do umowy.
- 2) Komunalne lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych wymienione w załączniku nr 2 do umowy.

§ 2

1. W wykonywaniu niniejszej umowy, w zakresie nieprzekraczającym zwykłego zarządu, Wykonawca ma prawo i obowiązek podejmowania wszelkich decyzji i dokonywania wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w te nieruchomości, w zakresie objętym planem rzeczowo – finansowym przedłożonym przez Wykonawcę po podpisaniu umowy, a zatwierdzonym przez Zamawiającego.
2. Z zastrzeżeniem postanowień ust.3, ilekroć w trakcie realizacji niniejszej umowy wystąpią sytuacje i zdarzenia nie przewidziane przez strony, Wykonawca na obowiązek kierować się przepisami prawa, wiedzą i praktyką w zakresie zarządzania nieruchomościami, właściwie pojętym interesem Zamawiającego i użytkowników nieruchomości Zamawiającego, podejmując czynności, nieprzekraczające zwykłego zarządu.
3. Dokonywanie przez Wykonawcę czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymaga pisemnej zgody Zamawiającego. Wykonawca jest jednak uprawniony i zobowiązany do dokonywania czynności, przekraczających zakres zwykłego zarządu bez zgody Zamawiającego, jeżeli jest to czynność nagła, której zaniechanie mogłoby narazić Zamawiającego na straty lub jest to czynność eliminującą wynikłe zagrożenie. O tych czynnościach przekraczających zakres zwykłego zarządu Wykonawca winien niezwłocznie powiadomić Zamawiającego z podaniem przyczyn i uzasadnienia, a także poniesionych lub przewidywanych kosztów w ciągu 48 godzin od zaistnienia potrzeby podjęcia nagłej czynności, o której mowa powyżej.

§ 3

1. Wykonawca zobowiązany jest wykonywać czynności będące przedmiotem umowy ze szczególną starannością, właściwą dla ich zawodowego charakteru – zarządcy nieruchomości.
2. Wykonawca wykonując niniejszą umowę zobowiązany jest kierować się zasadą ochrony interesów Zamawiającego.
3. Wykonawca realizując zadania z zakresu konserwacji i remontów zobowiązany jest do bezwzględnego przestrzegania planu finansowo rzeczowego zatwierdzonego przez Zamawiającego, a jego przekroczenie, pod względem finansowym i rzeczowym bez uprzedniego uzgodnienia z Zamawiającym spowoduje obciążenie Wykonawcy, kosztami wynikłymi z tych przekroczeń.
4. W swoich działaniach Wykonawca zobowiązany jest stosować przepisy prawa i standardy zawodowe, jak również kierować się zasadami etyki zawodowej.
5. Wykonawca zobowiązany jest stosować wszelkie instrukcje postępowania wydane na piśmie lub ustnie przez Zamawiającego.
6. Wykonawca zobowiązany jest do posiadania i utrzymywania na terenie miasta Koźuchowa biura, w którym prowadzona będzie obsługa interesantów (najemców) oraz otwarcia rachunku bankowego do wnoszenia opłat przez najemców i ponoszenia kosztów prowizji od wpłat
7. Biuro zarządcy o którym mowa w ust. 6, w którym prowadzona będzie obsługa interesantów (najemców) funkcjonować będzie przez dni w tygodniu, w godzinach od do
8. Wykonawca zobowiązany jest dla celów realizacji niniejszej umowy posiadać co najmniej jedną linię telefoniczną, faks czynny całą dobę, łącze internetowe oraz co najmniej jeden numer telefonu czynny całą dobę w sytuacji alarmowej.
9. Wykonawca zobowiązuje się do sporządzania imiennego wykazu osób odpowiedzialnych za wykonywanie zamówienia oraz do jego bieżącego aktualizowania.
10. Wykonawca zobowiązany jest zawiadomić Zamawiającego o wszelkich istotnych zdarzeniach dotyczących organizacji i funkcjonowania Wykonawcy, w szczególności w zakresie organizacji wewnętrznej mogącej mieć wpływ na wykonanie niniejszej umowy przez Wykonawcę.

§ 4

Do obowiązków Wykonawcy należy:

1. Czynności wstępne:

- 1) Weryfikacja informacji o przedmiocie zarządu pod względem poprawności opisu, sprawdzenie obmiaru, uzgodnienie stanu ilościowego nieruchomości z przedstawicielem Zamawiającego.
- 2) Przegląd nieruchomości, ocena ich stanu oraz dokumentacji.
- 3) Zadania określone w p.pkt. 1) i 2) należy zrealizować w ciągu 3 miesięcy od daty zawarcia umowy. Po upływie tego terminu wszelkie roszczenia co do przedmiotu umowy będące podstawą naliczania wynagrodzenia nie będą uznane.

2. W zakresie obsługi finansowo – księkowej:

- 1) Ewidencja analityczna czynszów i pozostałych opłat za lokale komunalne w imieniu Gminy Koźuchów prowadzona będzie przez Wykonawcę na kontach pozabilansowych. W terminie do 10 dnia następnego miesiąca za miesiąc poprzedni Wykonawca będzie sporządzał rejestr sprzedaży z czynszów i pozostałych opłat. Wpływy z czynszów i innych opłat za lokale komunalne są dochodami Gminy. Koszty związane z utrzymaniem zasobów komunalnych są kosztami Gminy Koźuchów.
- 2) Ustalenie z Zamawiającym szczegółowego sposobu prowadzenia ewidencji rozliczeń i formy przedstawiania Zamawiającemu informacji z tym związanej, w przypadku zmiany przepisów dotyczących
- 3) Ewidencja, o której mowa w pkt.1), winna uwzględniać wyłącznie zdarzenia i operacje odnoszące się do majątku komunalnego oraz zapewnić przedstawianie stanu w okresach miesięcznych w rozbiciu na funkcje lokali:
 - a. wpływów czynszowych uzyskanych z zasobów (w stosunku do przypisu),

- b. wpływów opłat pozostałych (w stosunku do przypisu).
- 4) Obliczanie (naliczanie) wysokości czynszów, i innych opłat za najem i użytkowanie lokali w oparciu o dyspozycje Zamawiającego oraz o umowy z dostawcami mediów i usług.
 - 5) Pobieranie czynszu.
 - 6) Powiadamianie, z zachowaniem obowiązujących terminów, najemców i innych użytkowników lokali o zmianach stawek czynszu i innych opłat.
 - 7) Wystawianie i dostarczanie faktur i innych dokumentów księgowych użytkownikom zasobów komunalnych.
 - 8) Potwierdzanie wniosków w sprawie dodatków mieszkaniowych.
 - 9) Bieżące naliczanie odsetek od zaległości z tytułu czynszu.
 - 10) Archiwizowanie dokumentów księgowych.
 - 11) Windykacja należnych Zamawiającemu opłat za najem lub bezumowne użytkowanie lokali.
 - 12) Zakup mediów, usług komunalnych oraz remontowych na potrzeby administrowanych (zarządzanych) budynków.
 - 13) Bieżąca analiza kosztów utrzymania powierzonych zasobów.
 - 14) Prowadzenie rozliczeń lokali gminnych we Wspólnotach Mieszkaniowych zgodnie z podjętymi uchwałami Wspólnot.
 - 15) Rozliczanie ze Wspólnotami kosztów zużycia centralnego ogrzewania, wywozu nieczystości, zużycia wody i odprowadzenia ścieków, zużycia gazu, przypadających na użytkowników lokali komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Koźuchów.
 - 16) Sporządzanie, w terminie do 10 dni po zakończeniu miesiąca, wykazu rozrachunków z najemcami za ubiegły miesiąc, na ostatni dzień miesiąca, rejestru sprzedaży VAT oraz Jednolitego Pliku Kontrolnego.
 - 17) Sporządzanie w terminie do 10 dni po zakończeniu miesiąca sprawozdań Rb-28S i Rb-27S zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Finansów w sprawie sprawozdawczości budżetowej (tj. Dz. U. z 2019 roku, poz. 1393).
 - 18) Sprawdzanie pod względem merytorycznym i rachunkowym faktur dotyczących kosztów związanych z zarządzanym zasobem.
 - 19) Sprawdzanie zgodności ze stanem faktycznym powierzchni, ilości osób i innych danych z danymi zawartymi w dokumentach księgowych, wystawionych przez Wspólnoty Mieszkaniowe.
 - 20) Składanie miesięcznych sprawozdań w terminie do 10 kolejnego miesiąca obejmujące zestawienie najemców, użytkowników posiadających zaległości z rozbiciem na:
 - najemców/ użytkowników lokali mieszkalnych,
 - najemców/ użytkowników lokali użytkowych,
 - 21) Składanie kwartalnych sprawozdań, w terminie do 10 każdego miesiąca po upływie kwartału, którego sprawozdanie ma dotyczyć w zakresie rzeczowym i finansowym dotyczących prac remontowo – konserwacyjnych.
 - 22) Składanie rocznych sprawozdań finansowych dotyczących kosztów utrzymania nieruchomości komunalnych.

3. W zakresie utrzymania nieruchomości :

- 1) Realizacja zadań obciążających właściciela nieruchomości, wynikających z:
 - a) ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane i przepisów wykonawczych do tej ustawy,
 - b) rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,
 - c) rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji 23 lipca 2003 roku w sprawie książki obiektu budowlanego,
 - d) rozporządzenia Ministra Infrastruktury 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
 - e) ustawy z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminie,
 - f) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie paw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie

Kodeksu Cywilnego

oraz innych ustaw i aktów prawa miejscowego dotyczących przedmiotu zamówienia.

- 2) Reprezentowanie Zamawiającego (na podstawie pełnomocnictwa) na wszystkich zebraniach wspólnot mieszkaniowych, w których Zamawiający posiada zasoby lokalowe.
- 3) Prowadzenie książki obiektu budowlanego dla zarządzanych nieruchomości i zamieszczanie w niej wszystkich wymaganych przepisami zapisów i protokołów.
- 4) Natychmiastowe usuwanie awarii związanych z eksploatacją budynków i lokali oraz urządzeń z nim związanych.
- 5) Dokonywanie przeglądów budynków, ocena stanu technicznego, ustalanie na tej podstawie w porozumieniu z Zamawiającym planów i harmonogramów robót remontowych wraz z wstępnymi kalkulacjami kosztów, odrębnie dla remontów głównych, bieżących i konserwacji. Plany dotyczące prac remontowych będą przedstawiane Zamawiającemu na spotkaniach organizowanych na bieżąco.
- 6) Przyjmowanie wniosków mieszkańców dot. utrzymania nieruchomości gminnych w tym m.in. wniosków dotyczących prac remontowych, przedstawianie ich na spotkaniach, o których mowa w punkcie 2 powyżej. Wykonawca na spotkaniach powinien wskazać zakres i szacunkowe koszty usług i prac budowlanych wynikłych z w/w wniosków. Wszelką korespondencję związaną z w/w wnioskami prowadzi Wykonawca. Przy korespondencji w sprawach rozpatrywania wniosków najemców Wykonawca powinien zachować terminy wskazane w Kodeksie Postępowania Administracyjnego.
- 7) Zlecenie bieżących napraw i awarii o wartości do 2 500,00 zł brutto bez wcześniejszej zgody Zamawiającego. Wykonawca w takim przypadku jest zobowiązany do poinformowania Zamawiającego o zleceniu tych napraw z podaniem ich zakresu i wartości. Odbiór zakończonych prac i sprawdzanie kosztorysów powykonawczych przez uprawnione osoby.
- 8) Przygotowywanie i zawieranie na podstawie udzielonego pełnomocnictwa umów pomiędzy Zamawiającym, a Najemcą w zakresie remontów wykonywanych przez Najemcę. Nadzorowanie, rozliczanie w/w remontów i przedstawianie Zamawiającemu kosztów prac na podstawie których Zamawiający będzie zwalniał najemców z czynszu.
- 9) Zlecenie opracowywania dokumentacji technicznej i uzyskiwanie wszelkich uzgodnień potrzebnych do rozpoczęcia robót budowlanych – zgodnie z Prawem budowlanym i rozporządzeniami wykonawczymi. Występowanie w imieniu Gminy Koźuchów o wydawanie pozwoleń na budowę oraz składanie wszelkich oświadczeń związanych z realizacją inwestycji zatwierdzonych przez Burmistrza Koźuchowa i dotyczących nieruchomości powierzonych do zarządzania na podstawie udzielonego pełnomocnictwa.
- 3) Utrzymanie w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń służących do wspólnego użytku, terenów nieruchomości oraz właściwego przygotowania nieruchomości na okres zimowy na koszt Zamawiającego, na podstawie zawartych w imieniu i na rzecz Gminy Koźuchów umów o utrzymanie czystości, po wcześniejszym pisemnym uzgodnieniu z Zamawiającym.
- 4) Zawieranie w imieniu Zamawiającego umów na usługi komunalne, tj. na dostawę energii cieplnej, wody, energii elektrycznej, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości stałych i płynnych, utrzymanie porządku itp.
- 5) Wykonawca zobowiązany będzie do przejęcia od byłego zarządcy cesją obowiązujących umów na wszystkie usługi dotyczące bieżącej eksploatacji i bieżącego utrzymania powierzonych do zarządzania nieruchomości komunalnych.
- 6) Późniejsza zmiana obowiązujących umów o których mowa w punkcie 5 może być dokonana z zachowaniem warunków określonych w przedmiotowych umowach oraz zgodnie z Prawem zamówień publicznych.
- 7) Organizowanie i nadzorowanie bieżącej konserwacji budynków i napraw urządzeń w tych budynkach związanych ze wspólnym użytkowaniem, a w szczególności ogrzewania, oświetlenia, dostarczania wody i odprowadzania ścieków, instalacji kominowych i gazowych, zbiorczych anten telewizyjnych, domofonów itp.
- 8) Prowadzenie analizy zużycia wody i energii elektrycznej oraz usuwanie przyczyn nadmiernego ich zużycia.
- 9) Prowadzenie ewidencji indywidualnych wodomierzy w lokalach i odczytywanie dwukrotne w roku tj. 30 czerwca i 31 grudnia ich wskazań oraz dwukrotne w roku rozliczenie. Zamawiający zastrzega sobie

dokonanie odczytów oraz rozliczenia wody na dzień rozwiązania umowy z Wykonawcą.

- 10) Prowadzenie ewidencji urządzeń pomiarowych, wbudowanych w poszczególnych budynkach i służących do pomiaru zużycia mediów obciążających właściciela zasobu.
- 11) Nadzór i kontrola odczytu urządzeń pomiarowych dokonywanych przez dostawców (np. woda, centralne ogrzewanie, energia elektryczna).
- 12) Utrzymanie kompletu niezbędnych kluczy zasobowych do pomieszczeń wspólnego użytku oraz pomieszczeń technicznych przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego ich przechowywania i korzystania z nich przez osoby upoważnione.
- 13) Nadzór nad zabezpieczeniem ppoż. budynku, zaznajomienie mieszkańców z treścią obowiązującej instrukcji ppoż. oraz egzekwowanie jej przestrzegania.
- 14) Wypełnianie obowiązków o charakterze organizacyjnym (numeracja budynków i lokali, regulamin porządku domowego, wywieszanie w miejscach przewidzianych tabliczek z numerami tel. alarmowych i zarządcy). Koszty w tym zakresie ponosi Zamawiający.
- 15) Niezwłoczne powiadomienie Zamawiającego oraz Ubezpieczyciela o powstaniu szkód w oddanym w zarząd mieniu. Zamawiający przekazuje Wykonawcy niezbędne dane i upoważnienia (pełnomocnictwo) do prowadzenia spraw dotyczących roszczeń u ubezpieczyciela. Wykonawca będzie zobowiązany do prowadzenia z ubezpieczycielem wszelkiej korespondencji dotyczącej roszczeń.
- 16) Powiadomianie Policji o szkodach wyrządzonych w oddanym w zarząd mieniu wskutek przestępstwa lub wykroczenia.
- 17) Przygotowanie lokali do przekazania kolejnym najemcom.
- 18) Zamówienia niezbędne do realizacji umowy, Wykonawca zobowiązany jest powierzać osobom trzecim zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.

4. W zakresie wykorzystywania nieruchomości:

- 1) Powiadomienie Zamawiającego, w terminie 3 dni o zwolnieniu lokalu lub pomieszczeń łącznie z informacją o jego powierzchni i innych istotnych szczegółach (np. standard wyposażenia).
- 2) Przejmowanie lokali od najemców zdających lokal. Wykonawca jest zobowiązany do sprawdzenia wszelkich umów na dostawę mediów tj. woda, energia, gaz itp., zawartych przez najemcę zdającego lokal i zobowiązanie go do ich wypowiedzenia lub przepisania w/w umów na nowego najemcę.
- 3) Wydawanie lokali najemcom i ich odbiór na pisemne polecenie Zamawiającego, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
- 4) Właściwe zabezpieczenie wolnych lokali mieszkalnych i użytkowych przed kradzieżą i dewastacją.
- 5) Uczestnictwo w przeprowadzanych czynnościach egzekucyjnych w sprawach o eksmisję z lokali powierzonych do zarządzania oraz zapewnienie po uprzednim ustaleniu z Zamawiającym transportu na terenie Gminy Koźuchów rzeczy podlegających przewozowi w wyniku tych czynności. Z razie konieczności zabezpieczenie mienia (dozór) oraz zabezpieczenie lokali.
- 6) Dokonywanie zmian umów najmu lokali mieszkalnych, socjalnych, lokali użytkowych w zakresie wysokości czynszu w oparciu o wydane wcześniej zarządzenia Burmistrza Koźuchowa.
- 7) Powiadomianie najemców, użytkowników lokali, o zmianie wysokości czynszu i opłat za najem, użytkowanie lokali, w formie aneksów lub zawiadomień, w terminie określonym ustawą lub umowami najmu. Wskazanie rachunków bankowych, na który najemcy zobowiązani są wносить opłaty związane z korzystaniem z nieruchomości.
- 8) Kontakty z mieszkańcami w sprawach bieżącej eksploatacji mieszkań, budynków oraz terenów związanych z nieruchomością.
- 9) Zawiadamianie Zamawiającego o wszystkich zdarzeniach i nieprawidłowościach wymagających interwencji właściciela.
- 10) Nadzór nad przestrzeganiem przez Najemcę obowiązków wynikającej z zawartej umowy i innych przepisów.
- 11) Przyjmowanie interesantów przez dni w tygodniu w godz. od do

- 12) Udzielanie w terminach zgodnych z Kodeksem Postępowania Administracyjnego odpowiedzi pisemnej na otrzymaną korespondencję, wyjątkiem od wskazanej zasady stanowią pisma, które z uwagi na wyjątkowość bądź pilność spraw będą zawierały wskazanie innego terminu odpowiedzi.
 - 13) Bieżące kontrolowanie pustostanów oraz prowadzenie działań, zgodnie z przepisami prawa w stosunku do osób, które samowolnie zajęły lokal lub pomieszczenie – do przejścia lokalu lub pomieszczenia włącznie.
 - 14) Przeprowadzanie, co najmniej raz w roku przeglądu lokali mających na celu stwierdzenie:
 - a) stanu technicznego i eksploatacyjnego lokalu,
 - b) przestrzegania warunków najmu lokali.
- Przeglądy udokumentowane muszą być protokołem podpisanym przez osobę sprawdzającą oraz najemcę.

§ 5

1. Na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości oddanych w zarząd Wykonawcy Zamawiający będzie przekazywał środki pieniężne w wysokości rzeczywistych poniesionych kosztów.
2. Zamawiający pokrywa koszty utrzymania lokali komunalnych oddanych w użyczenie oraz wydatki związane z kosztami utrzymania lokali zajmowanych przez osoby nie wnoszące opłat, a także koszty windykacji, wyłącznie w zakresie spraw wcześniej uzgodnionych z Zamawiającym.
3. Wydatki na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej, wody i odbioru ścieków, gazu oraz wywozu nieczystości stałych w lokalach komunalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych będą pokrywane przez Zamawiającego na podstawie zbiorczego zestawienia obejmującego miniony miesiąc.
4. Wraz ze zbiorczym zestawieniem Wykonawca będzie sporządzał i przekazywał Zamawiającemu kopie odpowiednich faktur, rachunków, przypisów stanowiących podstawę dokonanego naliczenia.
5. Wykonawca zobowiązany jest do założenia wyodrębnionego rachunku bankowego, na który będą wpływały czynsze i opłaty z tytułu najmu i użytkowania komunalnych lokali.
6. Czynsze za lokale mieszkalne i użytkowe będące własnością miasta będą wpłacane na wydzielone konto Wykonawcy i co dziesięć dni przekazywane na konto Gminy Koźuchów wraz z należnymi odsetkami wynikającymi z lokaty na koncie.
7. Wpływy z czynszów i innych opłat za lokale mieszkalne i użytkowe na które będą wystawiane faktury VAT w imieniu Gminy będą przychodami Gminy i muszą być rejestrowane w rejestrze sprzedaży VAT.

§ 6

1. Do obowiązków Wykonawcy należy przedstawianie analizy kosztów utrzymania mienia komunalnego będącego w zarządzie Wykonawcy, celem podjęcia decyzji przez Zamawiającego w zakresie opłat czynszowych.
2. W terminie do końca III kwartału każdego kolejnego roku, Wykonawca przedstawia przewidywany na rok następny rachunek wpływów i kosztów związanych z realizacją zamówienia z wnioskiem o zabezpieczenie przez Zamawiającego środków niezbędnych do utrzymania przedmiotu zamówienia.
3. Rachunek kosztów, o którym mowa w ust. 2 winien zawierać wykaz koniecznych do wykonania remontów, modernizacji i innych czynności wraz z ich wartością szacunkową.
4. Rachunek wpływów winien opierać się o analizę czynszów dotychczasowych, wariantowe wyliczenia czynszów proponowanych oraz ich wpływ na wielkość środków, do zabezpieczenia przez właściciela, niezbędnych do utrzymania zasobów komunalnych.

§ 7

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

§ 8

1. Podstawą do naliczenia wynagrodzenia Wykonawcy za cały przedmiot umowy jest jednostkowa stawka (zł za m²) w odniesieniu do powierzchni użytkowej lokalu zdefiniowanej w art. 2 pkt 7 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2019r., poz. 1182 ze zm.).
2. Za wykonanie obowiązków wynikających z niniejszej umowy Wykonawcy przysługuje miesięczne wynagrodzenie brutto ustalone wg stawki zgłoszonej w ofercie przetargowej tzn. :
 - 1) nieruchomości 100% komunalne:
 - a) lokale mieszkalnezł za m² (netto) + należny podatek VAT w wysokości: zw. % =zł za m² (**brutto**)
 - b) lokale użytkowezł za m² (netto) + należny podatek VAT w wysokości 23 % =zł za m² (**brutto**)
 - 2) lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowychzł za m² (netto) + należny podatek VAT w wysokości: zw. % = zł za m² (**brutto**)
 - 3) lokale użytkowe w budynkach wspólnot mieszkaniowychzł za m² (netto) + należny podatek VAT w wysokości: 23% = zł za m² (**brutto**)

Zmiana stawki podatku VAT spowoduje stosowną zmianę wysokości wynagrodzenia.
3. Wynagrodzenie będzie zapłacone w terminie 30 dni od daty dostarczenia faktury przez Wykonawcę Zamawiającemu.
4. Całkowite wynagrodzenie miesięczne będzie ulegało zmianie w przypadku zmiany powierzchni zarządzanych lokali. Zmiana taka będzie dokonywana w oparciu o aktualny stan powierzchni na koniec miesiąca kalendarzowego, przedstawiony przez Wykonawcę i zatwierdzony przez Zamawiającego.

§ 9

1. Wykonawca odpowiedzialny jest względem Zamawiającego za szkody wynikłe z wykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań niniejszej umowy.
2. Wykonawca będzie zobowiązany również do zwrotu Zamawiającemu wszelkiego rodzaju podatków, kar pieniężnych, grzywien i innych należności lub opłat nałożonych w postępowaniu administracyjnym lub karnym na Zamawiającego lub na jego pracowników z winy Wykonawcy.

§ 10

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w następujących przypadkach:
 - 1) nie wykonania lub nienależytego wykonania przez Wykonawcę któregośkolwiek z obowiązków wynikających z niniejszej umowy Zamawiający w wysokości 10% łącznego wynagrodzenia brutto (liczonego jako powierzchnia użytkowa zasobów x stawka za 1 m² powierzchni) wskazanego w § 8 ust. 2 umowy, w zależności od rodzaju lokalu, co do którego Wykonawca dopuści się naruszenia nałożonych na niego obowiązków.
 - 2) niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w § 20 w wysokości kwoty iloczynu minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego na podstawie przepisów o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (obowiązujących w chwili stwierdzenia przez Zamawiającego niedopełnienia przez Wykonawcę wymogu zatrudniania pracowników świadczących usługi na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów Kodeksu Pracy) oraz liczby miesięcy w okresie realizacji Umowy, w których nie dopełniono przedmiotowego wymogu za każdą osobę poniżej liczby wymaganych Pracowników świadczących usługi na podstawie umowy o pracę wskazanej przez Zamawiającego w SIWZ.
2. Zastrzeżone kary nie wykluczają możliwości dochodzenia przez Zamawiającego odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
3. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie w/w kar z przysługującego mu wynagrodzenia.

§ 11

Zamawiający zobowiązany jest do niezwłocznego przekazywania na piśmie informacji i dyspozycji odnośnie sposobu postępowania w konkretnej sprawie, o ile ma ona odbiegać od zasad opisanych niniejszą umową.

§ 12

Wykonawca winien być ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności w zakresie odpowiedzialności kontraktowej i deliktowej na kwotę nie niższą niż 300 000,00 PLN (trzysta tysięcy złotych).

§ 13

Wykonawca nie może bez zgody Zamawiającego powierzyć stronie trzeciej zadania wynikającego z niniejszej umowy.

§14

1. Cała dokumentacja zasobu objętego przedmiotem umowy i przekazana Wykonawcy stanowi własność Zamawiającego.
2. Wszelka dokumentacja stworzona przez Wykonawcę lub na jego zlecenie w okresie trwania umowy, dotycząca powierzonych nieruchomości jak i jej użytkowników, po rozwiązaniu umowy lub jej wygaśnięciu staje się własnością Zamawiającego.
3. Wykonawca zobowiązany jest ewidencjonować zarządzane zasoby w programie komputerowym. Dane mające wpływ na wysokość kosztów ponoszonych przez Zamawiającego muszą być wprowadzane w oparciu o dokumenty źródłowe zawierające np. szkic, protokół pomiaru, inwentaryzację. Wszelkie dane związane z zarządzanym zasobem powinny być przesłane (dostarczone) do Zamawiającego metodami konwencjonalnymi, jak i pocztą elektroniczną, na każdorazowe żądanie Zamawiającego lub osoby przez niego upoważnionej.
4. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia dla każdego lokalu „teczki lokalu” tj. czynszowej oraz techniczno - eksploatacyjnej, zawierającej niezbędne informacje o lokalu i jego użytkownikach.
5. Wykonawca zobowiązany jest okazać na żądanie Zamawiającego dokumentację lub część dokumentacji zasobu (np. umowy najmu itp.).
6. W przypadku utraty przez Wykonawcę dokumentacji, o której mowa w niniejszym paragrafie, ponosi on wszelkie koszty związane z jej odtworzeniem.
7. Wykonawca zobowiązany jest ewidencjonować informatycznie wpłaty dokonane przez użytkowników lokali komunalnych w porównaniu do naliczeń i umożliwić Zamawiającemu bieżący dostęp do tych danych.

§15

1. Zamawiający zobowiązuje się udzielić Wykonawcy pełnomocnictw niezbędnych do wykonania zadań wynikających z przedmiotowej umowy.
2. Zamawiający na wniosek Wykonawcy udzieli pełnomocnictwa procesowego wskazanemu przez Wykonawcę i działającemu na jego zlecenie radcy prawnemu bądź adwokatowi do reprezentowania Gminy w sprawach dotyczących opłat za lokale, o eksmisję lub innych spraw dotyczących zasobów powierzonych do zarządzania w celu dochodzenia tych roszczeń na rzecz Gminy, każdorazowo po uzgodnieniu przez Zamawiającego stawki zastępstwa procesowego za daną sprawę.
3. Zasądzone przez sąd koszty zastępstwa procesowego w sprawach, o których mowa w ust 2 należą do Zamawiającego.

§ 16

1. W celu umożliwienia realizacji umowy Zamawiający powierza Wykonawcy do przetwarzania dane osobowe najemców i użytkowników lokali.
2. Wykonawca zobowiązuje się do przetwarzania danych osobowych zgodnie z umową o powierzenia danych nr FI.271.1.2019 z dnia – stanowiącą załącznik nr 3 do niniejszej umowy.

§ 17

1. Niniejsza umowa została zawarta na czas określony od 01.01.2020 roku do 31.12.2022 roku
2. Rozwiązanie umowy może nastąpić w wyniku naruszenia przez Wykonawcę postanowień umowy z zastrzeżeniem ust. 3, których niewykonanie lub nienależyte wykonanie skutkowało nałożeniem kar, o których mowa w §10.
3. Zamawiający ma prawo rozwiązać umowę na podstawie jednostronnego oświadczenia woli w przypadku, jeżeli uprzednio trzykrotnie pisemnie zwrócił Wykonawcy uwagę na nienależyte wykonywanie przez niego obowiązków i pozostało to bezskuteczne, nawet wówczas, gdy naruszenia te nie miały charakteru rażącego i nie skutkowały nałożeniem kary.

§ 18

1. W terminie 10 dni roboczych od daty wygaśnięcia umowy lub rozwiązania umowy Wykonawca zobowiązany jest do zwrotu Zamawiającemu pełnej dokumentacji dotyczącej zarządzanego zasobu oraz poszczególnych najemców, użytkowników oraz do dokonania innych czynności niezbędnych do przejścia zasobów i majątku przez Zamawiającego lub osobę przez niego wskazaną.
2. Przekazanie dokumentacji nastąpi komisyjnie na podstawie protokołu podpisanego przez Wykonawcę i Zamawiającego albo upoważnionych przez nich pracowników.
3. Rozliczenie pomiędzy Wykonawcą i Zamawiającym w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy nastąpi na podstawie sporządzonego przez Wykonawcę (zgodnie z ustawą o rachunkowości) bilansu obejmującego zobowiązania i wierzytelności wraz z załącznikami, protokołu przekazania dokumentacji oraz oświadczenia Wykonawcy o zniszczeniu komputerowych baz danych, w których zgromadzone były wszelkie informacje związane z wykonywaniem umowy (np. dane księgowo, dane osobowe itp.). Rozliczenie nastąpi w ciągu 14 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.

§ 19

1. Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany istotnych postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy w przypadku:
 - 1) zmiany ustawowej stawki Vat, wtedy stawka i kwota podatku Vat oraz wynagrodzenie brutto ulegną zmianie odpowiednio do przepisów prawa wprowadzających zmianę;
 - 2) zmiany wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego na podstawie art. 2 ust. 3-5 ustawy z 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (tj. Dz. U. z 2018 roku, poz. 2177 ze zm.);
 - 3) zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne,
a zmiany wskazane w punkcie 2) i 3) powyżej będą miały wpływ na koszty wykonania umowy przez Wykonawcę - zastosowanie mają zasady wprowadzania zmian wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy, określone w postanowieniach ust. 2 -8.
2. Wykonawca najpóźniej w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie przepisów wprowadzających zmiany, o których mowa w ust. 1, może wystąpić do Zamawiającego z pisemnym wnioskiem o dokonanie zmiany umowy w zakresie wysokości wynagrodzenia wraz z jej uzasadnieniem oraz dokumentami niezbędnymi do oceny przez Zamawiającego, czy zmiany mają wpływ na koszty wykonania umowy przez Wykonawcę oraz w jakim stopniu zmiany tych kosztów uzasadniają zmianę wysokości wynagrodzenia Wykonawcy określonego w umowie, a w szczególności:
 - szczegółową kalkulację proponowanej zmienionej wysokości wynagrodzenia Wykonawcy oraz wykazanie adekwatności propozycji do zmiany wysokości kosztów wykonania umowy przez Wykonawcę,
 - przyjęte przez Wykonawcę zasady kalkulacji wysokości kosztów wykonania umowy oraz założenia co do wysokości dotychczasowych oraz przyszłych kosztów wykonania umowy, wraz z dokumentami

- potwierdzającymi prawidłowość przyjętych założeń - takimi jak np. umowy o pracę lub dokumenty potwierdzające zgłoszenie pracowników do ubezpieczeń.
3. W terminie 30 dni od otrzymania wniosku, o którym mowa w ust. 3, Zamawiający może zwrócić się do Wykonawcy o jego uzupełnienie, poprzez przekazanie dodatkowych wyjaśnień, informacji lub dokumentów (np. zażądać oryginałów do wglądu lub kopii potwierdzonych za zgodność z oryginałami).
 4. Zamawiający w terminie 30 dni od otrzymania kompletnego wniosku zajmie wobec niego pisemne stanowisko. Za dzień przekazania stanowiska uznaje się dzień jego wysłania na adres właściwy dla doręczeń pism dla Wykonawcy.
 5. Zamawiający najpóźniej w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie przepisów wprowadzających zmiany, o których mowa w ust. 1, może przekazać Wykonawcy pisemny wniosek o dokonanie zmiany umowy, w przypadku wydania przepisów wprowadzających zmiany, o których mowa w ust. 2. Wniosek powinien zawierać co najmniej propozycję zmiany umowy w zakresie wysokości wynagrodzenia oraz powołanie zmian przepisów.
 6. Przed przekazaniem wniosku, o którym mowa w ust. 5, Zamawiający może zwrócić się do Wykonawcy o udzielenie informacji lub przekazanie wyjaśnień lub dokumentów (oryginałów do wglądu lub kopii potwierdzonych za zgodność z oryginałem) niezbędnych do oceny przez Zamawiającego, czy zmiany, o których mowa w ust. 1, mają wpływ na koszty wykonania umowy przez Wykonawcę oraz w jakim stopniu zmiany tych kosztów uzasadniają zmianę wysokości wynagrodzenia. Rodzaj i zakres tych informacji określi Zamawiający. Postanowienia ust. 4-5 stosuje się odpowiednio, z tym, że Wykonawca jest zobowiązany w każdym przypadku do zajęcia pisemnego stanowiska w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku od Zamawiającego.
 7. Jeżeli w trakcie procedury opisanej w ust. 1-6 zostanie wykazane, że zmiany, o których mowa w ust.1, uzasadniają zmianę wysokości wynagrodzenia, Strony uzgodnią treść aneksu do umowy oraz podpiszą aneks, z zachowaniem zasady zmiany wysokości wynagrodzenia w kwocie odpowiadającej zmianie kosztów wykonania umowy wywołanych przyczynami określonymi w ust. 1.
 8. Zmiana wysokości wynagrodzenia wymaga zmiany umowy w drodze aneksu z wyłączeniem regulacji zawartych w § 8 ust. 4.
 9. Dopuszcza się również zmiany umowy w przypadkach określonych w art. 144 ustawy Prawo zamówień publicznych.

§ 20

1. Zgodnie art. 29 ust. 3a ustawy Prawo zamówień publicznych zamawiający wymaga zatrudnienia przez Wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę osoby, która w trakcie realizacji przedmiotowego zamówienia wykonywać będą następujące usługi: obsługa interesantów w biurze obsługi najemców oraz prowadzenia spraw związanych z administrowaniem lokalami (2 osoby).
2. Wykonawca zobowiązany jest, aby osoba wykonująca usługi, o których mowa w pkt 1 była zatrudniona do ich realizacji na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 roku – Kodeks pracy (tj. Dz. U. z 2019 roku poz. 1040 ze zm.), na okres wykonywania usług, o których mowa w pkt 1).
3. W trakcie realizacji zamówienia na każde wezwanie Zamawiającego w wyznaczonym w tym wezwaniu terminie Wykonawca przedłoży Zamawiającemu wskazane poniżej dowody w celu potwierdzenia spełnienia wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez Wykonawcę lub podwykonawcę osób wykonujących wskazane w punkcie 1 czynności w trakcie realizacji zamówienia: **oświadczenie Wykonawcy lub podwykonawcy** o zatrudnieniu na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności, których dotyczy wezwanie Zamawiającego. Oświadczenie to powinno zawierać w szczególności: dokładne określenie podmiotu składającego oświadczenie, datę złożenia oświadczenia, wskazanie, że objęte wezwaniem czynności wykonują osoby zatrudnione na podstawie umowy o pracę wraz ze wskazaniem liczby tych osób, rodzaju umowy o pracę i wymiaru etatu oraz podpis osoby uprawnionej do złożenia oświadczenia w imieniu

Wykonawcy lub podwykonawcy;

4. W przypadku uzasadnionych wątpliwości co do przestrzegania prawa pracy przez Wykonawcę lub podwykonawcę, Zamawiający może zwrócić się o przeprowadzenie kontroli przez Państwową Inspekcję Pracy.

§21

Zarządcą nieruchomości odpowiedzialnym zawodowo za realizację niniejszej umowy będzie Pan (i)
.....

§22

Strony zgodnie postanawiają, iż wszystkie ewentualne spory wynikłe w realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane polubownie, zaś w przypadku braku porozumienia rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 23

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwóch dla Zamawiającego i jednym dla Wykonawcy.

.....
Wykonawca

.....
Zamawiający

Załączniki do umowy:

Załącznik nr 1 – wykaz nieruchomości wraz z lokalami stanowiących 100% własność gminy.

Załącznik nr 2 – wykaz lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Załącznik nr 3 – umowa powierzenia przetwarzania danych osobowych.