

**Umowa  
na zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości**

zawarta w dniu ..... 2012 r. w Gołdapi, pomiędzy:

Gminą Gołdap, reprezentowaną przez:  
Marka Mirosa – Burmistrza Gołdapi,  
przy kontrasygnacie Krystyny Trzasko - Skarbnika  
zwaną w treści umowy „**Zamawiającym**”,

a

....., wpisanym do.....  
w ..... pod nr ....., REGON ..... NIP .....  
reprezentowaną/ym przez:

.....  
.....

–zwanym w dalszej części Umowy "**Wykonawcą**", o następującej treści

§ 1.

Zgodnie z rozstrzygnięciem postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego, Zamawiający powierza a Wykonawca przyjmuje do wykonania zadanie pn.:

.....

§ 2.

Przedmiotem niniejszej umowy jest zarządzanie nieruchomościami i mieszkaniowym zasobem gminy polegającej na:

1) Zarządzaniu przez Wykonawcę mieszkaniowym zasobem gminy, lokalami o innym przeznaczeniu oraz zasobem mieszkalnym i lokalami o innym przeznaczeniu w budynkach przejętych w zarząd przez Gminę Gołdap na mocy decyzji administracyjnych wydanych na podstawie art. 25 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku Prawo lokalowe (tj. Dz. U. Nr 30, poz. 165 z 1987 r.)

2) Wykaz nieruchomości, o których mowa w pkt 1 zawiera załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 3.

Ilekróć w umowie mowa jest o:

1. remoncie - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejących „lokalach” lub terenach robót budowlanych, polegających na odtwarzaniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy możliwości zastosowania wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym

2. robotach budowlanych – należy przez to rozumieć prace polegające na montażu, remoncie, lub rozbiórze,

3. bieżącej konserwacji – należy przez to rozumieć wykonywanie robót nie będących remontem lub robotami budowlanymi, a polegających na zapewnieniu utrzymania przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym,

4. awarii – należy rozumieć zdarzenie nagle, nieprzewidziany, wymagające podjęcia przez Zarządcę niezwłocznych działań w celu przywrócenia w przedmiocie umowy stanu pierwotnego i w zależności od jego wielkości zakwalifikowane jako remont, roboty budowlane lub bieżąca konserwacja.

#### § 4.

Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje w zarząd określony w § 2 przedmiot umowy w następujący sposób.

##### **Czynności przyjęcia i przekazania zarządu:**

1. Strony zobowiązują się w terminie jednego miesiąca od dnia podpisania umowy sporządzić protokół zdawczo – odbiorczy dotyczący nieruchomości, o których mowa w § 1.
2. Po wygaśnięciu umowy strony zobowiązują się sporządzić protokół zdawczo – odbiorczy w terminie jednego miesiąca od daty jej wygaśnięcia.
3. Łącznie z nieruchomościami określonymi w ust. 1 Zamawiający przekazuje Wykonawcy na czas obowiązywania umowy:
  - a) informacje o wartości księgowej poszczególnych budynków,
  - b) salda nieściągniętych należności i zobowiązań,
  - c) posiadaną dokumentację techniczną, książki obiektów i ostatnie protokoły przeglądów,
  - d) stan liczników CO, energii, wody zimnej w poszczególnych nieruchomościach,
  - e) pełną dokumentację związaną z najemcami lokali.
4. Wykonawca zobowiązuje się do ochrony danych osobowych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zabezpieczenia zasobu informatycznego, dotyczącego przedmiotu niniejszej umowy.

#### § 5.

##### **Obowiązki Wykonawcy :**

##### **I. W zakresie prawidłowej eksploatacji budynków i terenów przydomowych;**

1. Utrzymanie w należyтым stanie sanitarno – porządkowym budynków
2. Przeprowadzenie przeglądów stanu technicznego obiektów, lokali wyposażenia, zgodnie z przepisami prawa budowlanego
3. Prowadzenie dokumentacji technicznych i ksiąg obiektów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4. Bieżąca konserwacja zarządzanych obiektów, polegająca w szczególności na wykonaniu:
  - a) w lokalach:
    - napraw pokrycia dachowego z częściową wymianą – na powierzchni do 3m<sup>2</sup> w jednym miejscu,
    - napraw drobnych uszkodzeń, prostowanie i mocowanie obróbek blacharskich,
    - czyszczenie rynien i rur spustowych
    - napraw uszkodzeń elementów więźby, nie wymagająca naruszenia pokrycia dachowego,
    - napraw uszkodzeń ścian, polegająca na wymianie lub uzupełnieniu np. fragmentów tynku lub cegieł na powierzchni łącznej do 1m<sup>2</sup>,
    - obsadzanie drobnych elementów pojedynczych w ścianach z cegieł lub podłogach betonowych,
    - zamurowywanie i wykonywanie przebić w ścianach i stropach,
    - napraw stolarki okiennej i drzwiowej w pomieszczeniach wspólnego użytku,
    - napraw drobnych uszkodzeń tynków, posadzek, i schodów w pomieszczeniach wspólnego użytku na łącznej powierzchni do 1 m<sup>2</sup> w jednym pomieszczeniu,
    - dokonywania okresowych przeglądów technicznych kanałów i główek kominowych, naprawa ogrodzeń bram lub uzupełnienie pojedynczych elementów na łącznej długości do 1 mb,
  - b) w instalacji i urządzeniach technicznych w budynku:
    - w instalacji wodociągowej – konserwacja instalacji i urządzeń wodociągowych w pomieszczeniach wspólnego użytku, polegająca na usuwaniu przecieków, wymianie uszczelek, okresowym malowaniu rur, wymianie uszkodzonych zaworów, zabezpieczenie

instalacji przed zamrażaniem,

- w instalacji kanalizacyjnej - uszczelnianie złączy, czyszczenie studzienek rewizyjnych, udroźnianie podejść odpływowych w pomieszczeniach ogólnego użytku
- w instalacji c. o. - usuwanie przecieków, wymiana uszkodzonych zaworów, okresowe malowanie rur, wymiana uszkodzonych termometrów i manometrów, zainstalowanych na rozdzielaczach instalacji wewnętrznej, zabezpieczenie instalacji przed zamrażaniem, uzupełnienie izolacji cieplnej przewodów pionowych i poziomych w pomieszczeniach nieogrzewanych,
- w instalacji elektrycznej i odgromowej – konserwacja tablic rozdzielczych wewnętrznych linii zasilających oraz instalacji i osprzętu w pomieszczeniach ogólnego użytku, polegająca na czyszczeniu styków, sprawdzenia prawidłowości połączeń, wymianie lub uzupełnianiu osprzętu elektrycznego, usuwanie uszkodzeń z instalacji odgromowej, łączenie instalacji z uchwytami dach lub uziomem,

c) inne drobne roboty nie będące remontem lub robotami budowlanymi

5. Usuwanie awarii wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych oraz instalacji elektrycznych w zarządzanym zasobie oraz informowanie Zamawiającego o wykonanych robotach budowlanych lub remontach.

6. Zgłaszanie budynków do remontu lub wykonania w nich robót budowlanych z określeniem zakresu rzeczowego, przygotowanie protokołów typowania w zakresie niezbędnych prac

7. Zgłaszanie budynków nadających się do rozbiórki lub zagrożonych katastrofą budowlaną.

## **II. W zakresie obsługi mieszkańców (najemców):**

1. Zawieranie i wypowiedzanie umów najmu na lokale mieszkalne i użytkowe, z uwzględnieniem zasad określonych przez Burmistrza Gołdapi oraz w uchwałach Rady Miejskiej

2. Pobieranie od najemców lokali czynszów

3. Pobieranie od najemców lokali opłat niezależnych od właściciela, zgodnie z art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. Nr 31, poz. 266 z 2005 r. z późn. zm.)

4. Przyjmowanie i przekazywanie najemcom lokali mieszkalnych protokołami zdawczo – odbiorczymi.

5. Rozliczanie najemców zdających lokale z tytułu zużycia elementów wyposażenia technicznego lokalu i egzekwowanie przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego.

6. Zabezpieczenie zwalnianych lokali przed samowolnym zajęciem.

7. Prowadzenie na terenie miasta Gołdap biura obsługi najemców i kasy, czynnych codziennie w dni robocze w godzinach od 7.30 do 14.30 oraz całodobowego pogotowia technicznego.

8. Prowadzenie w imieniu i na rzecz Zamawiającego spraw przed sądami i organami administracji publicznej, wynikających z przedmiotu niniejszej umowy.

9. Przyjmowanie i rozpatrywanie wniosków najemców, w sprawach objętych przedmiotem umowy.

10. Przekładanie Zamawiającemu niezwłocznie informacji w przypadku:

a) używania lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem,

b) zaniedbywania obowiązków powodującego powstanie szkód albo niszczeniu urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców

c) wykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,

d) zwlekania z zapłatą czynszu lub innych opłat przez co najmniej trzy pełne okresy płatności,

e) zwolnienia lokali,

f) podnajmowania lokali bez zgody Zamawiającego lub Zarządcy,

g) dokonywania przebudowy lub ulepszeń w lokalu bez uprzedniej zgody Zamawiającego,

h) dokonywania samowolnych zajęć lokali,

i) zaistnienia innych przesłanek, wynikających z art. 11 i 25 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. Nr 31, poz. 266 z 2005 r. z późn. zm.)

11. Prowadzenie rozliczeń lokatorów z tytułu dostarczanych mediów,

12. Potwierdzanie dokumentów wystawianych przez Wspólnoty.

### **III. W zakresie obsługi ekonomiczno – finansowej**

1. Prowadzenie syntetycznej i analitycznej ewidencji księgowej, w zakresie ewidencji czynszów i innych opłat, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przy użyciu komputera,
2. Prowadzenie windykacji czynszów i opłat oraz naliczanie i pobieranie odsetek za zwłokę w opłatach czynszu i innych opłatach.
3. Wystawianie w imieniu Gminy najemcom lokali faktur z tytułu sprzedaży towarów i świadczenia usług.
4. Prowadzenie rejestrów sprzedaży VAT w imieniu i na rzecz gminy w zakresie określonym w ust. 1, zgodnie z wymogami przepisów ustawy o podatku VAT.
5. Opracowanie analiz ekonomicznych i sprawozdań związanych z zarządzaniem zasobem
6. Prowadzenie wyodrębnionego rachunku bankowego dla dochodów uzyskiwanych z zarządzanego zasobu komunalnego
7. Przekazywanie wpływów z czynszu na rachunek Zamawiającego do 15-go każdego miesiąca , nie później niż do 30-go każdego miesiąca.

### **IV. W zakresie prowadzenia zastępowstwa inwestycyjnego należy:**

1. Sporządzanie informacji potrzeb remontów i robót budowlanego w zarządzanych nieruchomościach z ustaleniem priorytetów do dnia 30 września każdego roku na rok następny.
2. Przedstawianie szacunków wartości wpłat Gminy na fundusz remontowy Wspólnot Mieszkaniowych do dnia 30 września każdego roku na rok następny.
3. Realizowanie remontów i robót budowlanych w oparciu o zatwierdzony przez Zamawiającego plan, poprzez typowanie, zlecenie, nadzór i odbiór robót, z zachowaniem przepisów ustawy Prawo Zamówień Publicznych i prawa budowlanego.
4. Weryfikacja i sprawdzenie pod względem merytorycznym zakresu wykonywanych robót i przedkładanie rachunków wykonawców do zapłaty Zamawiającemu.
5. Przedkładanie Zamawiającemu rocznych sprawozdań z wykonania remontów i modernizacji zarządzanego zasobu komunalnego.

Strony zgodnie ustalają, że:

1. Czynsz i opłaty niezależnie od właściciela określonego w § 5 ust. II pkt 2 i 3 stanowią dochód Zamawiającego.
2. Koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego prowadzonego przez Wykonawcę w celu realizacji praw i obowiązków Zamawiającego stanowią wydatek Zamawiającego.
3. Zawarcie umów cywilno – prawnych na podstawie upoważnienia Zamawiającego w celu zapewnienia „lokalom” dostępu do mediów, za które pobierane są opłaty niezależnie od właściciela należy do Wykonawcy.
4. Wykonawca ma obowiązek udostępnienia Zamawiającemu wszelkiej dokumentacji i udzielania wyjaśnień związanych z obowiązkami wynikającymi z niniejszej umowy.
5. Opłaty wynikające z obsługi kont bankowych są kosztem Wykonawcy. Najemca nie ponosi opłat z tytułu wpłat gotówkowych.

### **§ 7 .**

#### **Wykonawca oświadcza, że:**

1. Zatrudnia osoby posiadające licencję zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami, nadaną w trybie przepisów rozdziału 4 w dziale V ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. Nr261, poz. 2603 z 2004 roku z późn. zm.)
2. Posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody, które mogą wynikać w związku z wykonywaniem czynności zarządzania , zgodnie z art. 186 ust. 3 cytowanej w ust. 1 niniejszego paragrafu ustawy.
3. Zobowiązuje się do wykonywania czynności zarządzania powierzonym mieniem komunalnym Gminy Gołdap zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz

zasadami etyki zawodowej i ochrony interesu Zamawiającego.

#### § 8.

**Z tytułu wykonywania niniejszej umowy Zarządcy przysługuje następujące wynagrodzenie:**

1. Wynagrodzenie jednostkowe za wszystkie obowiązki zarządcy określone w § 5 **wynosi ..... zł netto** za 1 m2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych i o innym przeznaczeniu w nieruchomościach określonych w załączniku nr 1 do niniejszej umowy, miesięcznie plus dodatek VAT w ustawowej wysokości.
2. Cena podana w ust. 1 obejmuje wynagrodzenie za wszystkie obowiązki przyszłego Wykonawcy, niezbędne dla zrealizowania usługi.
3. Płatność za wykonanie przedmiotu umowy następować będzie w terminie 21 dni od złożenia faktury w siedzibie Zamawiającego.
4. W sytuacji gdy w trakcie realizacji umowy ulegnie zmianie wielkość tj.: nastąpi zmniejszenie lub zwiększenie powierzchni, przekazanego w zarząd i administrowanie zasobu nieruchomości i mieszkaniowego zasobu (np.: sprzedaż), wynagrodzenie miesięczne za dany miesiąc zostanie proporcjonalnie zmienione w stosunku do faktycznie zarządzanej powierzchni.

#### § 9.

Po wygaśnięciu umowy Wykonawca ma obowiązek przekazać Zamawiającemu w formie elektronicznej kompletny i aktualny stan zasobów wraz z saldami czynszowymi, posiadaną dokumentację techniczną i, książki obiektów i ostatnie protokoły przeglądów.

#### § 10.

Zamawiający upoważnia Wykonawcę do organizacji i przeprowadzania przetargów w sprawach objętych przedmiotem niniejszej umowy.

#### § 11.

1. W przypadku nie wykonania lub nienależytego wykonania obowiązków wynikających z § 5 niniejszej umowy, stwierdzonych w formie protokołu, Zamawiający może potrącić część wynagrodzenia Wykonawcy, odpowiadającą niewykonanej części zadania oraz naliczyć karę umowną w wysokości 10 % miesięcznego wynagrodzenia umownego.
2. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania do wysokości poniesionej szkody.

#### § 12.

1. Umowę zawiera się na czas określony tj. od dnia..... do dnia 31.12.2015 r.

#### § 13.

W przypadku powstania wątpliwości w trakcie realizacji przedmiotu niniejszej umowy, jako ostateczne traktuje się rozstrzygnięcia zawarte w:

1. SIWZ istotnych warunków zamówienia, opracowanej dla ww. postępowania przetargowego
2. Ofercie przetargowej z dnia.....

#### § 14.

Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany ustaleń zawartej umowy następujących przypadkach:

- Nastąpi zamiana powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie mającym wpływ na realizację przedmiotu zamówienia;
- zmiana osób posiadających licencję zawodową zarządcy, przy pomocy których Wykonawca realizuje przedmiot umowy na inne z takimi samymi kwalifikacjami (co zostanie potwierdzone stosowną dokumentacją),
- w innych sytuacjach, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia niniejszej umowy i mających charakter zmian nieistotnych tj. nie odnoszących się do warunków , które gdyby zostały ujęte w ramach pierwotnej procedury udzielania zamówienia, umożliwiłoby dopuszczenie innej oferty niż ta, która została pierwotnie dopuszczona,
- w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od chwili powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. W takim przypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonanej lub odebranej części umowy.

#### § 15.

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Nie wymaga aneksu powiększenie lub zmniejszenie powierzchni użytkowej zarządzanych nieruchomości. Zmiana taka dokonywana będzie w formie dodatkowego protokołu.
3. Każda ze stron może rozwiązać umowę w przypadku nie wywiązywania się drugiej strony z postanowień wynikających z niniejszej umowy, za uprzednim 3 miesięcznym wypowiedzeniem.
4. Zamawiający może odstąpić od umowy w trybie art. 145 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo Zamówień Publicznych (Dz.u. Z 2010r. Nr 113 poz. 759 z późn. zm.).

#### § 16.

Spory wynikające pomiędzy stronami umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

#### § 17.

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu Cywilnego ( tj. Dz.U. Nr 31 poz. 266 z 2005 roku z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo Zamówień Publicznych (Dz.u. Z 2010r. Nr 113 poz. 759 z późn. zm.).
2. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, trzy egzemplarze dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.

**Zamawiający:**

**Wykonawca:**