

Projektowane postanowienia umowy
UMOWA O ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI Nr

zawarta w dniu 2023 r.

pomiędzy:

Miastem Przasnysz, ul. Jana Kilińskiego 2, 06 – 300 Przasnysz, NIP: 761-15-25-385, reprezentowaną przez:
Burmistrza Przasnysza – Łukasza Chrostowskiego
przy kontrasygnacie Skarbnika Miasta – Iwony Domańskiej
zwaną dalej „**ZLECAJĄCYM**” lub „**ZAMAWIAJĄCYM**”,
a

.....,
NIP

z siedzibą w, zarejestrowanym w pod
numerem, prowadzonym, przez reprezentowanym w niniejszej umowie przez:
.....,

zwanym dalej „**ZARZĄDZAJĄCYM**” lub „**WYKONAWCĄ**”

o następującej treści:

§ 1

1. Podstawą zawarcia niniejszej umowy jest wynik postępowania o udzielenie zamówienia publicznego pn. „**Zarządzanie nieruchomościami gminnymi Miasta Przasnysz**”, przeprowadzonego w trybie podstawowym bez negocjacji – art. 275 ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 1605 i 1720), zwaną dalej „Ustawą Pzp”.
2. Przedmiotem umowy jest wykonywanie zadań w zakresie określonym w zał. Nr 3 do niniejszej umowy – Katalog zadań zarządzającego, ponadto:
 - 1) zarządzanie budynkami i lokalami komunalnymi oraz terenami przyległymi do nich stanowiącymi w 100% własność Zamawiającego, których wykaz zawiera załącznik Nr 1,
 - 2) zarządzanie komunalnymi lokalami mieszkalnymi i użytkowymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych – wykaz lokali zawiera załącznik Nr 2,
 - 3) utrzymanie czystości i porządku,
 - 4) administrowanie danymi osobowymi w zakresie niezbędnym do realizacji umowy.
3. Strony ustalają, że każda zmiana ilościowa przedmiotu umowy wymaga zmiany załączników Nr 1, Nr 2 do niniejszej umowy.
4. Wykazane w załącznikach Nr 1 i Nr 2 sumy powierzchni użytkowych lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, stanowią podstawę do naliczania wynagrodzenia dla Zarządzającego, o którym mowa w § 13. Wynagrodzenie to ulega odpowiedniej zmianie w przypadku zmiany ilościowej przedmiotu umowy, o której mowa w ust. 3 począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiła zmiana.
5. Umowę zawiera się na okres **od 01 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.**

§ 2

Zlecający zleca, a Zarządzający zobowiązuje się do:

- 1) zarządzania nieruchomościami, o których mowa w załączniku Nr 1, w tym do podejmowania decyzji i dokonywania czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnym z ich przeznaczeniem w zakresie określonym w załączniku Nr 3 do niniejszej umowy,
- 2) zarządzania lokalami stanowiącymi własność Gminy we wspólnotach mieszkaniowych, o których mowa w załączniku Nr 2, w zakresie określonym w załączniku Nr 3 do niniejszej umowy,
- 3) posiadania osób zatrudnionych na podstawie umowy o pracę w pełnym wymiarze czasu pracy, które będą brały bezpośrednio udział w realizacji zamówienia przez cały okres obowiązywania umowy i będą świadczyły pracę na terenie obejmującym zarządzany zasób. W terminie do 7 dni od podpisania umowy Zarządzający przedłoży Zlecającemu wykaz osób zatrudnionych przy realizacji zamówienia. W przypadku

zmian w Wykazie Zarządzający zobowiązany jest go zaktualizować w terminie do 7 dni od zaistnienia zmiany – Wzór Wykazu osób zatrudnionych przy realizacji umowy stanowi załącznik do SWZ – Formularz 3.5. Zlecający zastrzega sobie prawo do kontroli zgodności przedstawionego powyżej wykazu osób z osobami wykonującymi czynności przy zamówieniu. Zlecający zastrzega sobie prawo zawiadomienia Państwowej Inspekcji Pracy o podejrzeniu zastąpienia umowy o pracę z osobami wykonującymi pracę na warunkach określonych w art. 22 § 1 ustawy Kodeks Pracy, umową cywilnoprawną lub wykonywaniu pracy bez zawartej umowy o pracę.

§ 3

1. Czynności zarządzania, których szczegółowy wykaz zawiera załącznik Nr 3 do niniejszej umowy, Zarządzający zobowiązuje się wykonywać ze szczególną starannością oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), a ponadto zgodnie z przepisami etyki zawodowej.
2. Zarządzający zobowiązany jest stosować wszelkie instrukcje postępowania wydane na piśmie przez Zamawiającego.
3. Zlecający zobowiązuje się do udzielenia Zarządzającemu pełnomocnictw niezbędnych do wykonania umowy.
4. Zarządzający zobowiązany jest do zorganizowania i prowadzenia biura na terenie Miasta Przasnysz (punktu kontaktowego, punktu zgłoszeniowego, punktu obsługi interesantów itp.), w ramach, którego zapewniona będzie bezpośrednia obsługa interesantów, kontakt telefoniczny, faksowy, e-mail z osobą odpowiedzialną za realizację usługi ze strony Zarządzającego. Biuro będzie czynne w dni powszednie, nie krócej niż w godz. 7.00 – 15.00 i utrzymania tego stanu przez cały okres trwania umowy.
5. Zarządzający nie może oddawać w dalsze zarządzanie powierzonego mienia i nie może dokonywać istotnych zmian i przeróbek w powierzonym mieniu bez zgody Zlecającego.
6. Zarządzający zobowiązany jest do wykonywania czynności będących przedmiotem umowy z należytą starannością, do czuwania nad prawidłową realizacją umów zawartych na potrzeby sprawowanego zarządu, a także do ochrony interesów Zlecającego w toku realizacji niniejszej umowy.
7. **Zarządzający ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe przy wykonywaniu niniejszej umowy, które wynikają z jego winy.**
8. Roboty budowlane, dostawy i usługi dotyczące nieruchomości stanowiących własność Miasto Przasnysz muszą być zamawiane zgodnie z przepisami ustawy Pzp.

§ 4

1. Wykonawca zobowiązuje się – zgodnie z postanowieniami SWZ - wykonać osobiście zastrzeżoną przez Zamawiającego kluczową część zamówienia, obejmującą wszystkie czynności składające się składające się na zarządzanie nieruchomościami i prowadzenie gospodarki finansowo-księgowej
2. Podmiot trzeci (*nazwa podmiotu trzeciego*), na zasoby którego Wykonawca powoływał się składając ofertę celem wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu, będzie realizował przedmiot Umowy w takim zakresie w jakim zasoby podmiotu trzeciego były deklarowane do wykonania przedmiotu Umowy na użytek postępowania o udzielenie zamówienia publicznego. W przypadku zaprzestania wykonywania Umowy przez (*nazwa podmiotu trzeciego*) z jakichkolwiek przyczyn w powyższym zakresie Wykonawca będzie zobowiązany do zastąpienia tego podmiotu innym podmiotem nie podlegającym wykluczeniu i posiadającym zasoby co najmniej takie jak te, które stanowiły podstawę wykazania spełniania przez Wykonawcę warunków udziału w postępowaniu przy udziale podmiotu trzeciego, po uprzednim uzyskaniu zgody Zamawiającego
3. Wykonawca – zgodnie z oświadczeniem zawartym w ofercie - powierzy podwykonawcom następujące części zamówienia.....
..... , z czego podwykonawca , na którego zasoby powoływał się wykonawca, wykona następujący zakres robót:
.....

4. Wykonawca bez zgody Zamawiającego nie powierzy podwykonawcom innego zakresu usług niż wskazany w ofercie.
5. Wykonawca będzie w pełni odpowiedzialny za działania lub uchybienia każdego podwykonawcy, dalszego podwykonawcy i ich przedstawicieli lub pracowników, tak jakby były to działania lub uchybienia Wykonawcy
6. Wykonawca będzie koordynował, nadzorował i kontrolował pracę Podwykonawców i dalszych Podwykonawców, tak aby realizacja przedmiotu umowy przebiegała bez zakłóceń.
7. Powierzenie wykonania części zamówienia podwykonawcy lub dalszym podwykonawcom może nastąpić wyłącznie na podstawie Umowy Podwykonawstwa.
8. Jakakolwiek przerwa w realizacji przedmiotu umowy wynikająca z braku podwykonawcy będzie traktowana jako przerwa wynikła z przyczyn zależnych od Wykonawcy.
9. Powierzenie wykonania części zamówienia podwykonawcy nastąpić wyłącznie na podstawie Umowy Podwykonawstwa.
10. Przedmiotem Umowy o podwykonawstwo będą czynności odpowiadające częściom zamówienia wskazanym w ofercie.
11. Wykonawca, bez zgody Zamawiającego, nie podzleci Podwykonawcom innych czynności niż wskazane w Umowie podwykonawczej, zgodnie z zatwierdzonym przez Zamawiającego projektem tej umowy.
12. Wykonanie przedmiotu podwykonawstwa zostanie określone na co najmniej takim poziomie jakości, jaki wynika z Umowy zawartej pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą i powinno odpowiadać stosownym dla tego wykonania wymaganiom określonym w SWZ oraz standardom deklarowanym w Ofercie Wykonawcy,
13. Umowa podwykonawstwa nie może zawierać postanowień uzależniających uzyskanie przez podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę zapłaty od Wykonawcy lub Podwykonawcy za wykonanie przedmiotu Umowy o podwykonawstwo od zapłaty przez Zamawiającego wynagrodzenia Wykonawcy lub odpowiednio od zapłaty przez Wykonawcę wynagrodzenia Podwykonawcy;
14. Zawarcie umowy podwykonawstwa może nastąpić wyłącznie po akceptacji jej projektu przez Zamawiającego, a przystąpienie do jej realizacji przez Podwykonawcę może nastąpić wyłącznie po akceptacji Umowy Podwykonawstwa przez Zamawiającego.
15. W ciągu 5 dni od podpisania umowy Wykonawca przedstawi Zamawiającemu do akceptacji listę podwykonawców wraz z projektem Umowy Podwykonawstwa.
16. Zamawiający w ciągu 3 dni od otrzymania projektu Umowy Podwykonawstwa może zgłosić pisemne zastrzeżenia do treści projektu, a jeżeli w tym terminie ich nie przedstawi, to Wykonawca ma prawo uważać przedłożony projekt za zaakceptowany.
17. Podwykonawca zamierzający zlecić część zamówienia sobie powierzonego dalszym podwykonawcom jest obowiązany dołączyć zgodę wykonawcy na zawarcie Umowy Podwykonawstwa zgodnej z treścią projektu, o którym mowa powyżej.
18. Do zawarcia przez Wykonawcę umowy z Podwykonawcą jest wymagana zgoda Zamawiającego.
19. Do zawarcia przez podwykonawcę umowy z dalszym podwykonawcą wymagana jest zgoda Zamawiającego i wykonawcy.
20. Umowy z Podwykonawcami, które zawierać będzie Wykonawca działający jako Konsorcjum, zawierane będą w imieniu i na rzecz wszystkich uczestników.
21. Zawarta Umowa Podwykonawstwa nie może zawierać postanowień niezgodnych z treścią zaakceptowanego przez Zamawiającego projektu umowy. Termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcom i dalszym podwykonawcom nie może przekraczać 30 dni.
22. Postanowienia w zakresie zasad rozliczenia, formy wynagrodzenia i płatności podwykonawcom / dalszym podwykonawcom muszą być spójne z postanowieniami umowy podstawowej zawartej pomiędzy zamawiającym i wykonawcą.
23. Wykonawca/podwykonawca /dalszy podwykonawca jest zobowiązany przedłożyć Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej Umowy Podwykonawstwa w terminie 5 dni od daty jej zawarcia, lecz nie później niż na 5 dni przed skierowaniem do wykonania zamówienia któregośkolwiek podwykonawcy.

24. W ciągu 4 dni od otrzymania kopii zawartej Umowy Podwykonawstwa Zamawiający może zgłosić pisemny sprzeciw do przedłożonej umowy, w przypadku niespełnienia wymagań dla Umowy Podwykonawstwa określonych w ust. 13.
25. Niezgłoszenie pisemnego sprzeciwu do treści zawartej Umowy Podwykonawstwa w terminie określonym powyżej uważa się za akceptację umowy przez Zamawiającego, z tym, że nie można uznać za zaakceptowaną umowy, która zawiera odmienne postanowienia niż przewidziane w projekcie tej umowy przedłożonym do zaakceptowania Zamawiającego, do którego nie wniósł zastrzeżeń.
26. Każdorazowe zatrudnienie lub zmiana podwykonawcy / dalszych podwykonawców w okresie realizacji umowy wymaga pisemnej zgody Zamawiającego oraz zawarcia umowy podwykonawstwa odpowiadającej wymaganiom określonym w ust. 21.
27. Strony dopuszczają możliwość rezygnacji lub zmiany podwykonawców, na etapie realizacji Umowy
28. W przypadku powierzenia przez Wykonawcę realizacji usługi Podwykonawcy, Wykonawca jest zobowiązany do dokonania we własnym zakresie zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcy z zachowaniem terminów płatności określonych w umowie z Podwykonawcą.
29. Termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy przewidziany w Umowie Podwykonawstwa nie może być dłuższy niż 30 dni od dnia doręczenia wykonawcy, podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy faktury lub rachunku.
30. Wykonawca jest bezpośrednio odpowiedzialny przed Zamawiającym za realizację swych zobowiązań względem podwykonawców, w tym za prawidłowe i terminowe rozliczenie się ze wszystkimi podwykonawcami i dokonanie zapłaty na ich rzecz.
31. W przypadku, gdy wykonawcą jest konsorcjum, wszyscy członkowie konsorcjum są zobowiązani wobec Zamawiającego do należytego wykonania umowy z podwykonawcami, w tym rozliczenia i zapłaty na ich rzecz. Każdy z członków konsorcjum odpowiada solidarnie wobec Zamawiającego za zobowiązania pozostałych członków konsorcjum, wobec podwykonawców i dalszych podwykonawców uregulowane przez zamawiającego.
32. Zamawiający dokona bezpośredniej zapłaty wymagalnego wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, który zawarł zaakceptowaną przez Zamawiającego Umowę Podwykonawstwa, której przedmiotem są usługi związane z realizacją niniejszego zamówienia, w przypadku uchylenia się od obowiązku zapłaty odpowiednio przez wykonawcę, podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę zamówienia.
33. Wynagrodzenie dotyczy wyłącznie należności powstałych po zaakceptowaniu przez zamawiającego Umowy Podwykonawstwa, której przedmiotem są usługi związane z realizacją niniejszego zamówienia.
34. Bezpośrednia zapłata obejmuje wyłącznie należne wynagrodzenie, bez odsetek, należnych podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy.
35. Przed dokonaniem bezpośredniej zapłaty Zamawiający wezwie Wykonawcę do zgłoszenia w terminie 7 dni od otrzymania wezwania pisemnych uwag dotyczących zasadności bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy.
36. W przypadku zgłoszenia przez Wykonawcę uwag we wskazanym terminie zamawiający może:
 - 1) nie dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli wykonawca wykaże niezasadność takiej zapłaty albo
 - 2) złożyć do depozytu sądowego kwotę potrzebną na pokrycie wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy w przypadku istnienia zasadniczej wątpliwości Zamawiającego co do wysokości należnej zapłaty lub podmiotu, któremu płatność się należy, albo
 - 3) dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli podwykonawca lub dalszy podwykonawca wykaże zasadność takiej zapłaty.
37. W przypadku dokonania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, Zamawiający potrąci kwotę wypłaconego wynagrodzenia z wynagrodzenia należnego wykonawcy lub z wszelkich wierzytelności Wykonawcy względem Zamawiającego. Potrącenie, o którym mowa w poprzednim zdaniu nie wyklucza zastosowania kar umownych określonych w § 13.

38. Po dokonaniu zapłaty przez Zamawiającego na rzecz Podwykonawcy lub dalszego Podwykonawcy, Wykonawca nie będzie uprawniony do powoływania się wobec Zamawiającego na te zarzuty wobec Podwykonawcy lub dalszego Podwykonawcy, o których Zamawiający nie został poinformowany przez Wykonawcę w terminie 7 dni od otrzymania wezwania opisanego w ust. 35.
39. Konieczność dokonania bezpośrednich zapłat na sumę większą niż 20% wartości umowy (brutto) uprawnia zamawiającego do jednostronnego rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez prawa do jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu ze strony Wykonawcy.
40. Bezpośrednia zapłata podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy świadczy o nienależytym wykonaniu umowy przez wykonawcę względem Zamawiającego.

§ 5

1. Cała dokumentacja zasobu objętego przedmiotem umowy przekazana Zarządzającemu stanowi własność Zlecającego i na każde żądanie winna być niezwłocznie udostępniana.
2. Zarządzający zobowiązany jest prowadzić dla każdego lokalu teczkę lokalu oraz akta windykacyjne.
3. Wszelka dokumentacja stworzona przez Zarządzającego lub na jego zlecenie, w okresie trwania umowy, dotycząca powierzonych nieruchomości, jak i użytkowników po rozwiązaniu umowy lub jej wygaśnięciu staje się własnością Zlecającego.
4. W przypadku utraty przez Zarządzającego dokumentacji, o której mowa w ust. 1, 2, 3 ponosi on wszelkie koszty związane z jej odtworzeniem.

§ 6

1. W przypadku wystąpienia awarii lub innych zdarzeń stwarzających zagrożenia życia lub powierzonego mienia, Zarządzający podejmuje niezwłocznie niezbędne czynności mające na celu usunięcie awarii lub zabezpieczenie przed zagrożeniem.
2. Zarządzający do celów realizacji niniejszej umowy winien zapewnić co najmniej jeden numer telefonu czynny całą dobę w sytuacji alarmowej oraz poinformować o nim najemców poprzez stosowny zapis na naliczeniu czynszowym.
3. Zarządzający niezwłocznie powiadomi Zlecającego o zaistniałej awarii lub zagrożeniu i w ciągu 7 dni przedstawi koszty związane z usunięciem awarii lub zagrożenia do akceptacji Zlecającemu.
4. Zlecający pokryje koszty usunięcia awarii lub zagrożenia, które wystąpiły nie z winy Zarządzającego. Podstawą pokrycia tych kosztów będzie faktura wystawiona w oparciu o sprawdzony, uzgodniony kosztorys (zakres robót) i potwierdzony odbiorem robót.

§ 7

1. Strony ustalają, że Zarządca jest upoważniony do pobierania od najemców lokali należności z tytułu czynszu i opłat obejmujących w szczególności:
 - 1) czynsze i inne opłaty z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 2) opłaty za dostawę ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzanie ścieków,
 - 3) opłaty za dostawę energii cieplnej,
 - 4) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - 5) inne opłaty związane z eksploatacją budynków i lokali, wynikające z obowiązujących przepisów.Zarządca ponadto upoważniony jest do pobierania odszkodowania od osób zajmujących lokale bez tytułów prawnych.
2. Należności, o których mowa w ust. 1 wpływają na rachunek Zarządcy.
3. W ramach upoważnienia, o którym mowa w ust. 1, Zarządca wystawia faktury VAT za Zamawiającego oraz sporządza rejestr sprzedaży. Dokumenty te przekazuje Gminie w terminie do 7 każdego miesiąca w celu ujęcia w ewidencji księgowej Zamawiającego. Generuje również w formie elektronicznej JPK tej sprzedaży do systemu it. gmina (łącznie z deklaracją częstkową).
4. Należności, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2, 3 i 5 z lokali mieszkalnych i użytkowych, Zarządca przekazuje na rachunek Miasta Przasnysza w Banku Spółdzielczym w Przasnyszu Nr 09 8924 0007 0008 0080 2001 0001 w terminie do 15 dni po upływie miesiąca, za który należności te przysługują, zaś należności o

których mowa w ust. 1 pkt 4 w terminie do 10 dnia miesiąca następującego po miesiącu, za który należności te przysługują.

5. Zamawiający zobowiązuje się do pokrycia kosztów wymienionych w ust. 1 pkt 2, 3 i 5 na podstawie faktur, wystawianych przez dostawcę mediów po upływie miesiąca, w którym koszty zostały poniesione, zweryfikowanych przez Zarządcę i płatnych przez Zamawiającego na rachunek bankowy dostawcy mediów w ich terminie płatności.
6. Zamawiający zobowiązany jest do pokrycia kosztów dzierżawy pojemników na odpady ustawionych na nieruchomościach gminnych wg stawek i ilości określonych w załączniku Nr 4 do umowy.
7. Zamawiający zobowiązuje się do pokrycia kosztów oleju opałowego i kosztów konserwacji kotłowni olejowej (ul. Szosa Ciechanowska 6A) na podstawie faktur VAT wystawionych na Zamawiającego, a zweryfikowanych przez Zarządcę oraz niezbędnych remontów kotłowni.
8. Zamawiający zobowiązuje się do pokrycia kosztów związanych z uprzątnięciem rzeczy pozostawionych przez lokatorów w lokalach (załadunek, rozładunek, transport).
9. Zamawiający jako właściciel jest zobowiązany do regulowania podatku od nieruchomości objętych niniejszą umową.
10. Zamawiający zobowiązuje się przekazywać na rachunki bankowe Wspólnot Mieszkaniowych środki finansowe przypadające z tytułu należnych zaliczek na koszty zarządu i remontów, opłat za media oraz opłaty za gospodarowanie odpadami za lokale, stanowiące własność Miasta Przasnysza w budynkach, w których Miasto jest współwłaścicielem z góry do dnia 10-go każdego miesiąca na podstawie wystawionych not księgowych przez Wspólnoty Mieszkaniowej (za część gminną).

§ 8

Strony ustalają, że Zarządzający w ramach wykonywania czynności zarządzania będzie naliczał i pobierał, zgodnie z zawartymi umowami, od najemców lokali mieszkalnych i użytkowych należności z tytułu czynszu wraz z należnymi odsetkami w przypadku nieterminowych wpłat.

§ 9

1. Zlecający upoważnia Zarządzającego do dochodzenia w trybie postępowania sądowego i egzekucyjnego wszelkich należności z tytułu czynszów i opłat w tym także zaległości powstałych przed dniem zawarcia umowy wg procedury określonej w Katalogu zadań Zarządzającego, określonym w Załączniku Nr 3.
2. Propozycję potrzeb remontowych Zarządca przedkłada Zamawiającemu w terminie do 30 września na rok następny.
3. Realizacja przedmiotowych potrzeb remontowych uzależnione będzie od wysokości środków finansowych zabezpieczonych w budżecie Miasta Przasnysza.
4. Jeżeli z powodu zdarzeń, których nie można było wcześniej przewidzieć, zajdzie konieczność przeprowadzenia dodatkowych prac remontowych Zarządca, będzie występować do Zamawiającego o podjęcie indywidualnych decyzji w tej sprawie.

§ 10

1. Ewidencja kosztów i przychodów będzie prowadzona dla poszczególnych budynków.
2. Umowy najmu lokali mieszkalnych i użytkowych będą zawierane z osobami wyznaczonymi przez Zamawiającego.
3. Zarządca zobowiązany jest do niezwłocznego informowania Zamawiającego o wszelkich zdarzeniach prawnych i faktycznych mogących mieć wpływ na stosunek najmu.

§ 11

1. Zarządca jest zobowiązany prowadzić ewidencję finansowo-księgową wpływów i wydatków związanych z zarządzaniem powierzonym mu zasobem zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Zarządca zobowiązany jest przekazywać Zamawiającemu sprawozdania finansowe z wykonanych czynności w dwóch egzemplarzach w terminach:
 - 1) do 31 sierpnia 2024 r. – za okres od daty zawarcia umowy do dnia 30 czerwca 2024 r.;
 - 2) do 28 lutego 2025 r. – za okres od daty zawarcia umowy do dnia 31 grudnia 2024 r.
3. Zarządca jest zobowiązany do sporządzania w terminie do 30 września każdego roku, planu dochodów i wydatków związanych z zarządzaniem w okresie trwania umowy.

§ 12

1. Zarządzanie i utrzymywanie nieruchomości realizowane będzie według poniższych wytycznych stosowanych do celów rozliczeń finansowych:
 - 1) Zarządzający działa w imieniu i na rzecz właściciela nieruchomości czyli Miasta Przasnysz, nabywcą i sprzedawcą jest zawsze właściciel nieruchomości. Obowiązek rozliczania podatku od towarów i usług związanego z czynnościami, które dotyczą lokali mieszkalnych i niemieszkalnych ciąży na właścicielu (tj. Gminie, która jest podatnikiem podatku od towarów i usług) i to Gmina dokonuje stosownych rozliczeń w składanej deklaracji.
 - 2) Dla Zarządzającego obrotem jest kwota uzyskanego wynagrodzenia za wykonane usługi.
 - 3) Zgodnie z ustawą o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym podstawę opodatkowania czynności wynikających z umowy zlecenia lub innych usług o podobnym charakterze stanowi:
 - dla zlecienniodawcy – kwota należna z tytułu sprzedaży pomniejszona o kwotę podatku,
 - dla zlecieniobiorcy – kwota prowizji lub innych postaci wynagrodzeń za wykonane usługi zmniejszona o kwotę podatku.
2. Zawarta umowa o zarządzanie nieruchomościami stanowi podstawę udzielenia pełnomocnictwa dla Zarządzającego do zawierania umów z dostawcami i najemcami.
3. Zleca się Zarządzającemu zgodnie z obowiązującymi przepisami prowadzenie w imieniu właściciela nieruchomości czyli Miasta Przasnysz ewidencji sprzedaży dla celów podatku od towarów i usług, w których ujmowane będą wszystkie wystawiane w imieniu Miasta Przasnysz faktury.
4. Zarządca na podstawie niniejszej umowy zawiera umowy z dostawcami usług związanych z zarządzaniem.
5. W związku z realizacją umowy Zarządzający ponosi wydatki/koszty związane z zarządzaniem na własny rachunek.
6. Zarządzający obciąża Zamawiającego wydatkami/kosztami związanymi z zarządzaniem, a w szczególności: wody i ścieków, kosztami opłat sądowych i komorniczych oraz innymi kosztami wynikającymi z umowy na zarządzanie. Ewidencja sprzedaży wraz z kopiami faktur, opatrzona stosownymi pieczęciami Zarządzającego, powinna być złożona w Urzędzie Miasta w Przasnyszu w terminie do 15-tego każdego następnego miesiąca. Zamawiający zastrzega sobie i osobom kontrolującym prawo wglądu do całej dokumentacji prowadzonej na podstawie niniejszej umowy.
7. Na podstawie powyższych faktur, Zamawiający, w terminie wskazanym na fakturze (nie krótszym niż 14 dni), dokona zwrotu dla Zarządzającego kwoty poniesionych w jej imieniu wydatków na rachunek bankowy Zarządzającego.
8. Za zgodne z przepisami prowadzenie dokumentacji i dotrzymywanie terminów płatności odpowiada Zarządzający, który ponosi pełną odpowiedzialność w tym zakresie.

§ 13

1. Szacunkowe wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu zamówienia strony określają zgodnie z ofertą Wykonawcy na kwotę (brutto): zł
2. Zarządcy przysługuje wynagrodzenie miesięczne w kwocie zł brutto z tytułu:
 - 1) zarządzania lokalami w budynkach o współwłasności (szczegółowo wymienionymi w załączniku nr 1 do niniejszej umowy)
 - a) lokale mieszkalne w wysokości: zł netto/m² p.u. x 4.862,41 m² = zł netto miesięcznie, plus stawka podatku VAT ...%, co stanowi zł brutto (słownie złotych:);
 - b) lokale użytkowe w wysokości: zł netto/m² p.u. x 341,30 m² = zł netto miesięcznie plus stawka podatku VAT ...%, co stanowi zł brutto (słownie złotych:);
 - 2) zarządzania kompleksowego nieruchomościami budynkowymi mieszkalnymi stanowiącymi 100% własności Miasta Przasnysza (szczegółowo wymienionymi w załączniku Nr 2 do umowy) w wysokości: zł/m² p.u. x 7.964,05 m² = zł netto miesięcznie plus stawka podatku VAT ...%, co stanowi zł brutto (słownie złotych:);

- 3) dzierżawy pojemników, (szczegółowo wymienionych w zał. Nr 4 do umowy) zł netto miesięcznie plus stawka podatku VAT ...%, co stanowi zł brutto (słownie złotych:);
3. Zarządzający wystawia faktury VAT w terminie do 10 dnia następnego miesiąca, płatne przez Zamawiającego na rachunek bankowy Zarządcy w terminie dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionych faktur.
4. Zarządzający za wykonanie przedmiotu umowy wystawi faktury VAT na Zamawiającego:
- Miasto Przasnysz
ul. Jana Kilińskiego 2
06 – 300 Przasnysz
NIP 761 – 15 – 25– 385
5. Przy wystawianiu faktur zostanie zastosowana stawka podatku od towarów i usług obowiązująca w dniu jej wystawienia (w dniu powstania obowiązku podatkowego).
6. Za datę zapłaty, strony uważają dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.
7. Zarządca przedstawia Zamawiającemu informację miesięczną z naliczeń – obciążeń czynszu i innych opłat oraz wpłat z tego tytułu w okresie do **15-ego dnia** następnego miesiąca za miesiąc poprzedni przekazując jednocześnie:
- 1) wydruki „Zestawienie zbiorcze wpłat czynszu i opłat za media oraz opłat za gospodarowanie odpadami”,
 - 2) wydruki „Zestawienie obrotów i sald zawierające naliczenie i wpłaty bieżącego miesiąca i narastająco”, w rozbiciu na lokale użytkowe i mieszkalne;
 - 3) wykaz należności pozostałych do zapłaty zaległości opłaty należnych Miastu.

§ 14

Zarządzający obowiązany jest uzyskać pisemną zgodę Zlecającego na wykonanie w zarządzanych zasobach zmian (przeróbki, przebudowy, modernizacja, zmiana sposobu użytkowania, itp.) wymagających pozwolenia na budowę w myśl przepisów ustawy – Prawo Budowlane.

§ 15

1. Zlecający ma prawo w każdym czasie przeprowadzić kontrolę sposobu wykonywania niniejszej umowy, a Zarządzający jest zobowiązany udostępnić osobom upoważnionym przez Zlecającego wszelkie dokumenty i udzielić wyjaśnień.
2. Zlecający ma prawo zgłaszać wszelkie uwagi co do wykonywania umowy, a Zarządzający zobowiązany jest ustosunkować się do tych uwag na piśmie w terminie 14 dni od daty zażądania wyjaśnień.
3. Zarządzający zobowiązany jest do niezwłocznego przekazywania na piśmie informacji odnośnie etapu postępowania w konkretnej sprawie zarówno w formie tradycyjnej, jak i za pośrednictwem poczty elektronicznej wskazanej w piśmie na każdorazowe żądanie Zlecającego lub osoby przez niego upoważnionej.

§ 16

1. Zarządzający ponosi odpowiedzialność za nienależyte wykonanie umowy, a w szczególności za błędne naliczanie i rozliczanie należności związanych z zarządzaniem, jak również ich nieterminowe odprowadzanie chyba, że nastąpiło ono wskutek działania lub zaniechania Zlecającego.
2. W przypadku wystąpienia strat z przyczyn leżących po stronie Zarządzającego, wymienionych w ust. 1 wynikiem straty pokrywa w całości Zarządzający.
3. Zarządzający ponosi odpowiedzialność za wszelkie zawinione szkody wyrządzone w mieniu, objętym przedmiotem umowy spowodowane nienależytym wykonywaniem umowy chyba, że szkoda nastąpiła wskutek działania lub zaniechania Zlecającego.
4. Zarządzający obowiązany jest czuwać nad prawidłową realizacją zawartych z osobami trzecimi umów, a także chronić interesy Zlecającego w zakresie powierzonych czynności.

§ 17

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy dla swej ważności wymagają formy pisemnej w postaci aneksu.

2. Strony mogą dokonywać zmian istotnych postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty w przypadku:
 - 1) zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa, których uchwalenie lub zmiana nastąpiły po dniu zawarcia niniejszej umowy, a z których treści wynika konieczność lub zasadność wprowadzenia zmian, mających wpływ na realizację umowy,
 - 2) wprowadzenia zmian w stosunku do Katalogu zadań Zarządzającego – załącznik Nr 3 w zakresie wykonania prac nie wykraczających poza zakres przedmiotu zamówienia, w sytuacji możliwości usprawnienia realizacji przedmiotu umowy,
 - 3) rozbieżności lub niejasności w rozumieniu pojęć użytych w Umowie, których nie można usunąć w inny sposób, a zmiana będzie umożliwiać usunięcie rozbieżności i doprecyzowanie Umowy w celu jednoznacznej interpretacji jej zapisów przez Strony,
 - 4) wystąpienia siły wyższej,
3. Zamawiający przewiduje możliwość zmiany postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru wykonawcy w przypadku:
 - 1) zaistnienia omyłki pisarskiej lub rachunkowej,
 - 2) organizacyjnej polegającej na: zmianie osób, podwykonawców, grup wykonawców i innych podmiotów współpracujących przy realizacji zamówienia pod warunkiem, że ich uprawnienia, potencjał ekonomiczny, wykonawczy i doświadczenie nie są gorsze od tych, jakie posiadają podmioty zamieniane. Zmiany te mogą nastąpić z przyczyn organizacyjnych pod warunkiem, że osoby podwykonawcy, grupy wykonawców i innych podmiotów spełniają wszystkie wymogi wynikające z SWZ i złożonej oferty.
4. Zamawiający przewiduje ponadto możliwość zmiany postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru wykonawcy (w tym ceny i terminu wykonania zamówienia) w przypadku zmiany:
 - 1) stawki podatku od towarów i usług,

W sytuacji wystąpienia okoliczności Wykonawca jest uprawniony złożyć Zamawiającemu pisemny wniosek o zmianę Umowy w zakresie płatności wynikających z faktur wystawionych po wejściu w życie przepisów zmieniających stawkę podatku od towarów i usług. Wniosek powinien zawierać wyczerpujące uzasadnienie faktyczne i wskazanie podstaw prawnych zmiany stawki podatku od towarów i usług oraz dokładne wyliczenie kwoty wynagrodzenia należnego Wykonawcy po zmianie Umowy.
 - 2) w przypadku ustawowej zmiany wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej ustalonych na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2020 r., poz. 2207).

W sytuacji wystąpienia okoliczności Wykonawca jest uprawniony złożyć Zamawiającemu pisemny wniosek o zmianę Umowy w zakresie płatności wynikających z faktur wystawionych po wejściu w życie przepisów zmieniających wysokość minimalnego wynagrodzenia za pracę. Wniosek powinien zawierać wyczerpujące uzasadnienie faktyczne i wskazanie podstaw prawnych oraz dokładne wyliczenie kwoty wynagrodzenia należnego Wykonawcy po zmianie Umowy, w szczególności Wykonawca zobowiązuje się wykazać związek pomiędzy wnioskowaną kwotą podwyższenia wynagrodzenia, a wpływem zmiany minimalnego wynagrodzenia za pracę na kalkulację wynagrodzenia. Wniosek powinien obejmować jedynie dodatkowe koszty realizacji Umowy, które Wykonawca obowiązkowo ponosi w związku z podwyższeniem wysokości płacy minimalnej. Zamawiający oświadcza, iż nie będzie akceptował, kosztów wynikających z podwyższenia wynagrodzeń pracownikom Wykonawcy, które nie są konieczne w celu ich dostosowania do wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, w szczególności koszty podwyższenia wynagrodzenia w kwocie przewyższającej wysokość płacy minimalnej.
 - 3) w przypadku ustawowej zmiany zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne.

W sytuacji wystąpienia okoliczności Wykonawca jest uprawniony złożyć Zamawiającemu pisemny wniosek o zmianę Umowy w zakresie płatności wynikających z faktur wystawionych po zmianie zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne. Wniosek powinien zawierać wyczerpujące uzasadnienie faktyczne i wskazanie podstaw prawnych oraz dokładne wyliczenie kwoty wynagrodzenia Wykonawcy po zmianie Umowy, w szczególności Wykonawca zobowiązuje się wykazać związek pomiędzy wnioskowaną kwotą podwyższenia wynagrodzenia a wpływem zmiany zasad, na kalkulację wynagrodzenia. Wniosek może obejmować jedynie dodatkowe koszty realizacji Umowy, które Wykonawca obowiązkowo ponosi w związku ze zmianą zasad, o których mowa w ust. 3 pkt 2 niniejszego paragrafu.

- 4) zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych, o których mowa w ustawie z dnia 4 października 2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych.
W sytuacji wystąpienia okoliczności Wykonawca jest uprawniony złożyć Zamawiającemu pisemny wniosek o zmianę Umowy w zakresie płatności wynikających z faktur wystawionych po zmianie zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych. Wniosek powinien zawierać wyczerpujące uzasadnienie faktyczne i wskazanie podstaw prawnych oraz dokładne wyliczenie kwoty wynagrodzenia Wykonawcy po zmianie Umowy, w szczególności Wykonawca zobowiązuje się wykazać związek pomiędzy wnioskowaną kwotą podwyższenia wynagrodzenia a wpływem zmiany zasad, na kalkulację wynagrodzenia. Wniosek może obejmować jedynie dodatkowe koszty realizacji Umowy.
5. Zamawiający przewiduje możliwość zmiany wysokości wynagrodzenia należnego Zleceniobiorcy w przypadku zmiany cen materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia, z tym zastrzeżeniem, że:
 - 1) minimalny poziom zmiany ceny materiałów lub kosztów, uprawniający strony umowy do żądania zmiany wynagrodzenia wynosi 10 % w stosunku do cen lub kosztów z miesiąca, w którym złożono ofertę Zleceniobiorcy,
 - 2) poziom zmiany wynagrodzenia zostanie ustalony na podstawie wskaźnika zmiany cen materiałów lub kosztów ogłoszonego w komunikacie prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, ustalonego w stosunku do kwartału, w którym została złożona oferta Wykonawcy; poziom zmiany będzie stanowił różnicę ceny materiałów lub kosztów ogłoszonych w komunikacie prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z miesiąca, za który wnioskowana jest zmiana a poziomem cen materiałów/kosztów wynikających z komunikatu Prezesa GUS za miesiąc, w którym została złożona oferta Zleceniobiorcy,
 - 3) sposób określenia wpływu zmiany ceny materiałów lub kosztów na koszt wykonania zamówienia nastąpi na podstawie wniosku strony wnioskującej o zmianę i dokumentów dołączonych do tego wniosku potwierdzających m.in. rzeczywiste zastosowanie poszczególnych materiałów/poniesienie poszczególnych kosztów w ramach niniejszego zamówienia, a także na podstawie komunikatów Prezesa GUS, o których mowa w pkt 2. Zmiana wynagrodzenia może nastąpić na podstawie pisemnego aneksu podpisanego przez obie Strony Umowy.
 - 4) maksymalna wartość zmiany wynagrodzenia, jaką dopuszcza Zamawiający, to łącznie 15 % w stosunku do wartości całkowitego wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust. 8 niniejszej umowy.
6. Strona wnioskująca o zmianę, powinna powiadomić drugą Stronę o konieczności zmiany umowy w terminie 14 dni od daty wystąpienia okoliczności uzasadniających tą zmianę, na piśmie lub w formie elektronicznej, wraz z uzasadnieniem. Druga Strona powinna w ciągu kolejnych 14 dni wystosować odpowiedź na wniosek Strony wnioskującej, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym. W przypadku braku odpowiedzi uznaje się, iż Strona nie wyraziła woli do dokonania zmiany umowy.
7. Wszystkie powyższe postanowienia stanowią katalog zmian, na które Zamawiający może wyrazić zgodę. Nie stanowią jednocześnie zobowiązania do wyrażenia takiej zgody. Warunkiem dokonania zmian postanowień zawartej umowy w formie aneksu do umowy jest zgoda obu stron wyrażona na piśmie pod rygorem nieważności zmiany.

8. O zmianach teleadresowych, zmianach rachunku bankowego i tym podobnych Wykonawca powiadomi pisemnie Zamawiającego. Takie zmiany nie wymagają sporządzenia aneksu do umowy.

§ 18

1. Zarządzający zobowiązuje się do ubezpieczenia budynków od wszelkich roszczeń cywilno-prawnych w okresie realizacji przedmiotu umowy.
2. Zarządzający jest zobowiązany do posiadania w okresie obowiązywania umowy ważnej polisy lub innego dokumentu ubezpieczenia potwierdzającego, że Zarządzający jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia.

§ 19

1. W przypadku powstania sporu, strony zgodnie postanawiają, że przed ewentualnym skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego podjęta zostanie próba wyjaśnienia spornych kwestii polubownie.
2. Ewentualne spory mogące wyniknąć na tle wykonania niniejszej umowy, strony poddają rozstrzygnięciu sądu właściwego dla siedziby Zlecającego.

§ 20

1. Zarządzający zapłaci Zlecającemu kary umowne z tytułu:
 - 1) nienależytego wykonywania czynności wynikających z niniejszej umowy, w tym niewykonywania czynności wymienionych w Załączniku nr 3 do niniejszej umowy - w wysokości 3% wynagrodzenia miesięcznego, określonego w § 13 ust. 1.
 - 2) zawinionego nie przystąpienia do wykonywania umowy, w terminie 7 dni, licząc od dnia jej obowiązywania - w wysokości pełnego wynagrodzenia miesięcznego, określonego w § 13 ust. 2 umowy, należnego Zarządzającemu w pierwszym miesiącu wykonywania Umowy,
 - 3) nieuzasadnionego przekroczenia ustalonych w umowie terminów w wysokości 200,00 za każdy rozpoczęty dzień.
 - 4) nie usunięcia przyczyn i skutków awarii z winy Zarządzającego w wysokości 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia w usunięciu awarii, za każdy stwierdzony przypadek,
 - 5) za stwierdzenie istnienia przez okres dłuższy niż dwa tygodnie nie zgłoszonych Zlecającemu i nie przejętych przez Zarządzającego wolnych lokali, w wysokości 150 zł (słownie: sto pięćdziesiąt złotych) za każdy rozpoczęty tydzień opóźnienia w zgłoszeniu tego stanu rzeczy, w odniesieniu do jednego wolnego lokalu,
 - 6) za każdorazowe stwierdzenie niewykonania lub nienależytego wykonania czynności z zakresu windykacji, w wysokości 0,1% wynagrodzenia miesięcznego, określonego w § 13 ust. 2 umowy, za każdy dzień opóźnienia, z wyłączeniem pierwszych 120 dni od daty obowiązywania umowy.
 - 7) za każdorazowe stwierdzenie nieprzestrzegania przez Zarządzającego dni i godzin otwarcia Punktu Obsługi Klienta określonych w § 3 ust. 4 umowy, w wysokości 150 zł (słownie: sto pięćdziesiąt złotych).
2. W przypadku rozwiązania lub odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Zarządzającego, Zlecający ma prawo żądać zapłaty kary umownej w wysokości 2 % wartości wynagrodzenia przysługującego Zarządzającemu w pierwszym miesiącu wykonywania Umowy pomnożonego przez ilość miesięcy, na jaką umowa została zawarta.
3. Niezależnie od zastrzeżenia kar umownych Zlecającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych prawa cywilnego, jeżeli poniesiona szkoda przekroczy wysokość zastrzeżonych kar umownych
4. Zarządzający wyraża zgodę na potrącenie ewentualnych kar umownych z wynagrodzenia za wykonany przedmiot umowy.

§ 21

1. Zlecającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było wcześniej przewidzieć w chwili zawierania umowy.

2. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy z przyczyny, o których mowa w ust. 1, powinno zostać złożone w terminie 30 dni od daty powzięcia wiadomości o okolicznościach uzasadniających odstąpienie od umowy.
3. Odstąpienie od umowy winno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
4. Odstąpienie od umowy wymaga rozliczenia finansowego za okres wykonania usługi i przejęcia – przekazania przedmiotu umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
5. Zlecający ma prawo do rozwiązania Umowy bez terminu wypowiedzenia, w ciągu 2 miesięcy od dnia powzięcia wiadomości o niżej wymienionych okolicznościach uzasadniających rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia, tj.:
 - 1) Zarządzający bez uzasadnienia nie podjął wykonywania obowiązków wynikających z Umowy lub przerwał ich wykonywanie na okres co najmniej 1 miesiąca,
 - 2) Zarządzający rażąco naruszył podstawowe obowiązki wynikające z Umowy,
 - 3) Zarządzający dopuścił się udokumentowanych nadużyć finansowych na szkodę Zlecającego,
 - 4) Zarządzający dopuścił się udokumentowanych zaniedbań, zaniechań lub błędów, w wyniku których nastąpiło zagrożenie dla życia bądź zdrowia ludzi lub środowiska naturalnego lub dla dobrego imienia Zlecającego i jego interesu,
 - 5) Zarządzający znajdzie się w stanie zagrażającym niewypłacalnością lub gdy zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Zarządzający lub gdy zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne w stopniu uniemożliwiającym realizację umowy,
6. Rozwiązanie umowy winno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać wskazanie przesłanki uzasadniającej.
7. Rozwiązanie umowy wymaga rozliczenia finansowego za okres wykonania usługi i przejęcia – przekazania przedmiotu umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 22

1. Strony zgodnie oświadczają, iż zapewniają przestrzeganie zasad przetwarzania i ochrony danych osobowych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej „RODO”, ustawy o ochronie danych osobowych, które będą przekazywane lub udostępnione w związku lub w wyniku realizacji postanowień niniejszej umowy.
2. Wykonawca i Zamawiający zobowiązują się nie ujawniać, nie przekazywać, nie przetwarzać, nie wykorzystywać dla celów własnych lub osób trzecich danych opisanych w ust. 1 jak również wszelkich innych informacji lub danych przekazanych w związku lub w celu realizacji niniejszej umowy, chyba że stan tajemnicy wobec tych informacji lub danych ustał i są one znane publicznie lub ich ujawnienia zażąda uprawniony organ w przewidzianej prawem formie i treści, jednakże wówczas tylko w niezbędnym zakresie. Obowiązek zachowania poufności nie ma ograniczeń czasowych i nie wygasa po rozwiązaniu umowy. Obowiązek ten obejmuje zarówno informacje wynikające z niniejszej umowy jak również informacje uzyskane przez Wykonawcę lub pracowników Wykonawcy oraz osoby, którymi się posługuje w związku lub przy okazji wykonywania niniejszej umowy.
3. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za ewentualne skutki udostępnienia, przekazania, przetworzenia, wykorzystania dla celów własnych lub osób trzecich danych lub informacji opisanych w ust. 1-2, lub inne działania lub zaniechania skutkujące lub mogące skutkować wykorzystaniem tych danych w celu innym niż realizacja przedmiotu umowy.
4. Wykonawca oświadcza, że sposób pozyskiwania, wysyłania i przetwarzania danych lub informacji opisanych w ustępach powyżej spełnia wymogi określone w RODO, ustawie o ochronie danych osobowych oraz rozporządzeniach wykonawczych do ustawy.
5. Wykonawca zapewnia, że przetwarzane dane osobowe będą wykorzystywane tylko i wyłącznie w celu realizacji umowy.

6. W przypadku stwierdzenia przez Wykonawcę próby lub faktu naruszenia poufności przekazanych jemu danych lub informacji, Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Zamawiającego, nie później niż w dniu następnym po dniu w którym stwierdził ten fakt.
7. W przypadku naruszenia postanowień ust. 1-6 Strona, która dokonała naruszenia zobowiązana jest do naprawienia szkody jaką druga Strona poniosła z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania na zasadach ogólnych.
8. Strony zawrą umowę powierzenia przetwarzania danych osobowych.

§ 23

1. Przekazanie nieruchomości w zarządzanie nastąpi komisyjnie protokołem zdawczo – odbiorczym .
2. Po zakończeniu realizacji niniejszej umowy, Zarządzający zobowiązany jest, w terminie jednego miesiąca, do protokolarnego przekazania Zlecającemu nieruchomości przekazanych w zarządzanie oraz całej dokumentacji zarządzanego zasobu łącznie z dokumentacją dotyczącą najemców i użytkowników.
3. Za okres przekazywania dokumentacji nie przysługuje Zarządzającemu wynagrodzenie.

§ 24

1. Zarządzający ponosi pełną odpowiedzialność za prawidłową realizację zadań powierzonych Podwykonawcom.
2. Jakakolwiek przerwa w realizacji przedmiotu umowy wynikająca z winy Podwykonawców będzie traktowana jako przerwa wynikła z przyczyn zależnych od Zarządzającego.

§ 25

1. Wszelkie zawiadomienia, zapytania lub informacje odnoszące się do lub wynikające z realizacji przedmiotu umowy, wymagają formy pisemnej, elektronicznej lub faksu.
2. Pisma Stron powinny powoływać się na tytuł umowy i jej numer. Za datę otrzymania dokumentów, o których mowa w ust. 1, Strony uznają dzień ich przekazania pocztą elektroniczną lub faksem, jeżeli ich treść zostanie niezwłocznie potwierdzona pisemnie, chyba, że postanowienia umowy stanowią inaczej.
3. Korespondencje należy kierować na wskazane adresy:

Korespondencja kierowana do Zlecającego:

Imię i nazwisko:

Adres: ul. Jana Kilińskiego 2, 06 – 300 Przasnysz

Telefon/Fax: 29 756 49 00

e-mail: sekretariat@przasnysz.um.gov.pl

Korespondencja kierowana do Zarządzającego:

Imię i nazwisko: (Koordynator)

Adres:

Telefon/Fax:

e-mail:

4. W przypadku zmian personalnych w zakresie osób upoważnionych do kontaktów, nie będzie wymagane sporządzenie aneksu do niniejszej umowy. W sytuacji, o której mowa w zdaniu 1 strona dokonująca zmiany powiadomi o niej drugą stronę na piśmie.

§ 26

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Ustawy Pzp, Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Kodeksu cywilnego, Ustawy o ochronie danych osobowych oraz inne przepisy związane z zarządzaniem nieruchomościami.
2. Integralną część niniejszej umowy stanowią następujące załączniki:
 - 1) Wykaz budynków z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiące w 100 % własność Gminy - załącznik Nr 1,
 - 2) Wykaz lokali, które stanowią własność Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych - załącznik Nr 2,
 - 3) Katalog zadań Zarządzającego - załącznik Nr 3,
 - 4) Wykaz dzierżawionych pojemników.

§ 27

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Zlecającego i jeden dla Zarządzającego.

ZLECAJĄCY:

ZARZĄDZAJĄCY:

.....

.....

Kontrasygndata Skarbnika

.....

Wykaz budynków i lokali komunalnych stanowiących w 100% własność Miasta Przasnysz

Lp.	Adres nieruchomości	Funkcja budynku	Nr działki	Powierzchnia użytkowa działki m ²	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali m ²
1.	ul. Jana Kilińskiego 10	mieszkalny wielorodzinny	919	458	6	279,56
2.	ul. Jana Kilińskiego 16	mieszkalny wielorodzinny	915	538	10	357,24
3.	ul. Kolejowa 37 w tym: lokale socjalne lokal niezasiedlony	mieszkalny wielorodzinny	401/20	2401	15 6 1	343,30 135,30 23,40
4.	ul. Makowska 142	mieszkalny wielorodzinny	2134/9	1190	4	144,50
5.	ul. Henryka Sienkiewicza 3 w tym: lokal wył. z eksploatacji	mieszkalny wielorodzinny	1799/6	695	7 1	221,67 18,18
6.	ul. Stefana Starzyńskiego 2A w tym: lokale socjalne lokal niezasiedlony	mieszkalny wielorodzinny	1412/6	1133	18 6 1	434,00 130,20 21,70
7.	ul. Szpitalna 13 w tym: lokale socjalne lokale niezasiedlone lokal wył. z eksploatacji	mieszkalny wielorodzinny	705	2812	39 7 6 1	1.497,48 224,45 205,79 20,00
8.	ul. Szosa Ciechanowska 6A	mieszkalny wielorodzinny	1162/13	2088	16	527,55
9.	ul. Zawodzie 4D w tym: lokale socjalne	mieszkalny wielorodzinny	757/2	12058	16 16	509,28 509,28
10.	ul. Zawodzie 4E w tym: lokale socjalne lokal niezasiedlony	mieszkalny wielorodzinny	757/2	12058	14 13 1	509,36 469,09 40,27
11.	ul. Zawodzie 4F w tym: lokale socjalne	mieszkalny wielorodzinny	757/2	12058	14 14	509,44 509,44
12.	ul. Zawodzie 4G w tym: lokale socjalne	mieszkalny wielorodzinny	757/2	12058	24 24	876,89 876,89
13.	ul. Zawodzie 4H w tym: lokale socjalne	mieszkalny wielorodzinny	757/2	12058	48 48	1.753,78 1.753,78
	Ogółem				231	7.964,05

Wykaz komunalnych lokalami mieszkalnych i użytkowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych

I.p.	Adres nieruchomości	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (m ²)	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych (m ²)	Powierzchnia użytkowa lokali użytkowych (m ²)	Ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (z pomieszczeniami przynależnymi) i użytkowych (m ²)
1.	ul. Akacyjowa 2	7	309,55			309,55
2.	ul. Dębowa 2	15	587,70			587,70
3.	ul. Dębowa 4	17	756,16			756,16
4.	ul. Gołymińska 13				74,00	74,00
5.	ul. Kacza 3	4	169,58			169,58
6.	ul. Lipowa 2	8	349,40			349,40
7.	ul. Lipowa 6	10	433,20	52,30		485,50
8.	ul. Lipowa 10	11	557,00	36,00		593,00
9.	ul. Osiedlowa 5	9	398,20			398,20
10.	ul. Rynek 10	2	107,58			107,58
11.	ul. Rynek 14				72,20	72,20
12.	ul. Rynek 16	4	286,00			286,00
13.	ul. Marii Skłodowskiej - Curie 2	8	322,84			322,84
14.	ul. Stefana Starzyńskiego 2	4	274,00	70,00		344,00
15.	ul. Szosa Ciechanowska 13	4	112,00	33,98		145,98
16.	ul. Szkolna 6	3	154,20			154,20
17.	ul. Św. Wojciecha 3	2	45,00		195,10	240,10
	Razem:	108	4.862,41	192,28	341,3	5.395,99

Katalog zadań Zarządzającego

Do obowiązków Wykonawcy należy podejmowanie wszelkich niezbędnych czynności mieszczących się w pojęciu zarządzania w tym w szczególności:

- 1) zawieranie umów z dostawcami mediów do nieruchomości;
- 2) zawiadamianie Zamawiającego o zwolnionych lokalach mieszkalnych (sprawowanie dozoru pustostanów), plombowanie, przechowywanie kluczy, udostępnianie lokali do obejrzenia osobom kierowanym do zawarcia umowy najmu lub innym osobom wskazanym przez Zamawiającego;
- 3) sporządzanie protokołów zdawczo-odbiorczych lokali lub innych nieruchomości;
- 4) zawieranie i wypowiedzanie – w imieniu i na rzecz Zamawiającego – umów najmu;
- 5) obsługę finansowo-księgową zarządzanych zasobów mieszkaniowych Miasta Przasnysz, polegającą w szczególności na:
 - a) naliczaniu wysokości czynszów, odszkodowań, opłat za bezumowne korzystanie i innych opłat za użytkowanie nieruchomości w oparciu o dyspozycje Zamawiającego oraz o umowy z dostawcami mediów i usług,
 - b) pobieraniu czynszu, odszkodowania i opłat eksploatacyjnych związanych z zarządzaniem nieruchomościami,
 - c) prowadzeniu oddzielnie dla każdego budynku ewidencji przychodów i kosztów,
 - d) przechowywaniu i archiwizowaniu źródłowych dokumentów finansowo-księgowych,
 - e) weryfikowaniu pod względem merytorycznym faktur za dostarczone ciepło, wodę i ścieki w celu potwierdzenia ich realizacji,
 - f) sporządzaniu sprawozdań rzeczowo-finansowych,
 - g) przekazywaniu not księgowych z tytułu należnych zaliczek na koszty: zarządu i remontów, opłat za media oraz opłat za gospodarowanie odpadami za lokale, stanowiące własność Miasta Przasnysz w budynkach, w których Miasto jest współwłaścicielem, w terminie do dnia 7-ego – każdego miesiąca,
- 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 o przyznanie dodatku mieszkaniowego w zakresie danych niezbędnych do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy;
- 9) prowadzenie dokumentacji technicznej wymaganej przepisami Prawa budowlanego, w tym: prowadzenie i uzupełnianie książek obiektu budowlanego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 grudnia 2022 r. w sprawie książki obiektu budowlanego oraz systemu Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego (Dz. U. z 2022r., poz. 2778), wykonywanie rocznych i pięcioletnich przeglądów budowlanych;
- 10) dokonywanie przeglądów budynków i mieszkań, ocena stanu technicznego, w tym sporządzanie protokołów koniecznych robót, dokumentowanie fotograficzne stanu technicznego i faktycznego lokali wraz z opisem, ustalanie na tej podstawie potrzeb remontowych wraz ze wstępną kalkulacją kosztów, odrębnie dla remontów głównych, bieżących i konserwacji;
- 11) zabezpieczenie i nadzór nad eksploatacją kotłowni lokalnej w budynku komunalnym (ul. Szosa Ciechanowska 6A);
- 12) udzielanie Zamawiającemu na każdy jego wniosek wyczerpujących informacji pisemnych i ustnych w sprawach dotyczących zarządu, opracowywanie pisemnych zestawień i analiz wynikających z czynności zarządczych lub służących jego wykonywaniu;
- 13) wykonywanie czynności zmierzających do utrzymania zasobu komunalnego w stanie nie pogorszonym, na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, w tym usuwanie awarii, o wartości jednorazowej do kwoty 2500 zł brutto;**
- 14) zlecanie i nadzór nad prowadzonymi naprawami bieżącymi i konserwacją budynków;

- 15) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej nieruchomości w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- 16) wykonywanie czynności niezbędnych do prawidłowego zarządzania budynkami, związanych z realizacją niniejszego zamówienia i mieszczących się w granicach zwykłego zarządu; pod pojęciem zarządzania zasobem komunalnym uważa się podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu, w szczególności: zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania nieruchomości wraz z otoczeniem, właściwej jej eksploatacji i obsługi technicznej;
- 17) bieżące administrowanie nieruchomością, jak również czynności zmierzające do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, w zakresie uprawnień i obowiązków wynikających z przepisów Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, odrębnych przepisów, w tym przepisów prawa miejscowego, z uwzględnieniem obowiązku uzyskania odrębnych pełnomocnictw do dokonywania czynności przekraczających zwykły zarząd powierzonym zasobem komunalnym;
- 18) obsługa prawna związana z zarządzanymi zasobami na rzecz Zamawiającego, w tym reprezentowanie Zamawiającego przed sądami oraz organami administracji publicznej na podstawie udzielonych przez Zamawiającego pełnomocnictw w szczególności w sprawach o opróżnienie lokalu – eksmisję, wstąpienie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po zmarłym najemcy, zapłatę czynszu i opłat za używanie lokali i innych należności związanych z używaniem budynków i lokali na podstawie różnych tytułów prawnych oraz windykacji tych należności;
- 19) współpracę z właściwymi komórkami organizacyjnymi Zamawiającego w sprawach umożliwiających prawidłowe wykonywanie zarządzania;
- 20) wykonywanie wszelkich czynności nie wymienionych z nazwy, a wchodzących w zakres zarządzania.

Zestawienie miesięcznych kosztów dzierżawy pojemników

Adres budynku	Rodzaj pojemnika	Ilość pojemników	Dzierżawa netto za szt/m-c	Dzierżawa brutto miesięcznie	Dzierżawa brutto rocznie
ul. Stefana Starzyńskiego 2 a	1100	1			
ul. Szpitalna 13	1100	2			
ul. Zawodzie 4D, 4E, 4F, 4G, 4H	1100	6			
Łącznie:		9			