

WZÓR UMOWY nr GK.7131.15.2020

zawartej w Piszcu dnia 2020 r.

pomiędzy:

Gminą Pisz z siedzibą w Piszcu przy ul. Gustawa Gizewiusza 5, zwaną dalej „Zamawiającym”,

reprezentowaną przez:

Janusza Krzysztofa Puchalskiego – Zastępcę Burmistrza Pisz

z kontrasygnatą Małgorzaty Biraga - Skarbnika Gminy Pisz

z jednej strony, a:

..... z siedzibą w

zarejestrowanym/ą w pod numerem

NIP REGON

zwanym/ą dalej „Wykonawcą”

reprezentowanym/ą przez:

.....

.....

z drugiej strony.

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

Na podstawie zapytania ofertowego z dnia nr GK.7131.15.2020 przeprowadzonego zgodnie z § 10 ust. 1 Regulaminu udzielania zamówień w Urzędzie Miejskim w Piszcu stanowiącego załącznik do Zarządzenia Nr 121/19 Burmistrza Pisz z dnia 31 lipca 2019 r. w sprawie zasad udzielania zamówień w Urzędzie Miejskim w Piszcu, i wyboru najkorzystniejszej oferty złożonej w dniu Strony zawierają umowę, zwaną dalej „Umową”, nr GK.7131.15.2020 o następującej treści:

§ 1.

Na podstawie oferty złożonej w dniu w postępowaniu o udzielenie zamówienia w przedmiocie: „Świadczenie usług w zakresie zarządzania w 2021 r. budynkami, lokalami mieszkalnymi (w tym socjalnymi) oraz użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Pisz” Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje w zarządzanie:

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

a) 60 lokali mieszkalnych, w tym lokale socjalne, wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali o łącznej powierzchni użytkowej 2.427,38 m²;

b) 11 lokali użytkowych wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali o łącznej powierzchni użytkowej 976,32 m²;

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

a) 246 lokali mieszkalnych, w tym lokale socjalne wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali o łącznej powierzchni użytkowej 10.932,94 m²;

b) 18 lokali użytkowych wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1.172,87 m².

§ 2.

Ilekroć w umowie jest mowa o:

- 1) nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomości określone w załącznikach nr 1 i 2 do niniejszej umowy;
- 2) wykazie najemców lub dzierżawców - należy przez to rozumieć wykaz osób będących stronami umowy najmu lub dzierżawy;
- 3) najemcy – należy przez to rozumieć osobę, która podpisała umowę najmu;
- 4) dzierżawcy – należy przez to rozumieć osobę, która podpisała umowę dzierżawy;
- 5) użytkownikowi – należy przez to rozumieć osobę, która zajmuje lokal bez tytułu prawnego;
- 6) lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny w tym socjalny lub lokal użytkowy, będący własnością Zamawiającego;
- 7) planie remontowym – należy przez to rozumieć plan potrzeb remontowych poszczególnych budynków lub lokali przygotowany przez Wykonawcę na podstawie dokumentacji technicznej i przeglądu stopnia zużycia technicznego budynków;
- 8) bieżącej konserwacji – należy przez to rozumieć bieżący remont oraz konserwację techniczną polegającą na dokonywaniu czynności remontowych i naprawczych, na koszt Zamawiającego, w miarę potrzeb, bez zbędnego opóźnienia w celu utrzymania lokalu w stanie niepogorszonym zgodnie z jego przeznaczeniem umożliwiającym najemcom, dzierżawcom i użytkownikom dostawę wody, gazu, energii elektrycznej i ciepłej oraz odprowadzanie ścieków i korzystanie z domofonu, anteny zbiorczej;
- 9) awarii – należy przez to rozumieć uszkodzenie lub zepsucie się urządzenia technicznego uniemożliwiające lub ograniczające właściwe użytkowanie danego budynku lub lokalu;

- 10) remoncie – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym budynku lub lokalu robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;
- 11) czynszu – należy przez to rozumieć opłatę z tytułu najmu lokalu mieszkalnego w tym socjalnego lub dzierżawy lokalu użytkowego;
- 12) odszkodowaniu za bezumowne korzystanie z lokalu – należy przez to rozumieć opłatę w wysokości czynszu, którą powinny uiszczać osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego;
- 13) opłacie za media - należy przez to rozumieć opłaty, które najemca, dzierżawca lub użytkownik uiszcza za energię ciepłą, gaz, wodę oraz inne świadczenia w szczególności za odbiór nieczystości płynnych, odprowadzanie ścieków, oświetlenie klatek schodowych i piwnic, za korzystanie z domofonu i anteny zbiorczej;
- 14) opłacie miesięcznej – należy przez to rozumieć łączną kwotę czynszu i zaliczek za media;
- 15) należnościach ubocznych – należy przez to rozumieć odsetki ustawowe za opóźnienie w uiszczaniu opłat wynikających z użytkowania lokalu;
- 16) adaptacji lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne – należy przez to rozumieć nadbudowę, przebudowę, rozbudowę, odbudowę pomieszczeń w budynkach stanowiących własność Zamawiającego na własny koszt przez osobę wskazaną przez Zamawiającego. Adaptacja dotyczy prac wykonywanych w pomieszczeniach strychów, suszarni, pralni i innych pomieszczeniach niemieszkalnych usytuowanych w budynkach stanowiących własność Zamawiającego, w celu wybudowania lub powiększenia najmowanego mieszkania.

§ 3.

1. W przypadku zmiany dotychczasowego zarządcy Wykonawca zobowiązuje się do przejścia budynków oraz lokali, stanowiących przedmiot umowy, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego sporządzonego w terminie 14. dni od dnia podpisania umowy¹.
2. Wykonawca sporządzi protokół inwentaryzacyjny obejmujący charakterystykę poszczególnych budynków oraz lokali w terminie 14. dni od dnia podpisania umowy².
3. Stronami protokołu, o którym mowa w ust.1, będą Zamawiający, Wykonawca oraz były Zarządca¹.

§ 4.

¹ Dotyczy przypadku zmiany dotychczasowego zarządcy

² Dotyczy sytuacji, kiedy pozostaje dotychczasowy zarządca

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

1. W zakresie utrzymania budynków i lokali:

1) opracowania:

a) rocznego planu remontów dla poszczególnych budynków i lokali wraz z kosztorysami inwestorskimi wykonanymi na podstawie dokumentacji technicznej i aktualnego przeglądu stopnia zużycia technicznego budynków oraz przedstawienia ich do akceptacji Zamawiającego w terminie do 30 kwietnia 2021 r.;

b) uzupełniającego planu remontów dla poszczególnych budynków i lokali wraz z kosztorysami inwestorskimi wykonanymi na podstawie zaakceptowanego uzasadnionego bieżącego wniosku najemcy po dokonaniu bieżącego przeglądu stopnia zużycia technicznego oraz przedstawienia ich do akceptacji Zamawiającego w terminie do 30 lipca 2021 r.;

2) przeprowadzania lub zlecania wykonania należących do obowiązków właściciela czynności wynikających z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.) w tym:

3) wykonywania remontów wynikających z zatwierdzonego rocznego planu remontowego i uzupełniającego planu remontowego wynikających z bieżących potrzeb powstałych po opracowaniu w/w planów;

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

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

6) przeprowadzania postępowań przetargowych na remonty budynków po zaakceptowaniu przez Zamawiającego planów remontów dla budynków lub lokali będących własnością Zamawiającego oraz innych remontów wynikających z bieżących potrzeb, zgodnie z obowiązującym w Urzędzie Miejskim w Piszcu Regulaminem udzielania Zamówień stanowiącym załącznik do Zarządzenia Nr 121/19 Burmistrza Pisza z dnia 31 lipca 2019 r.;

7) pokrywania kosztów związanych z przygotowaniem i realizacją remontów wykonywanych zgodnie z rocznym i uzupełniającym planem remontowym oraz wynikających z bieżących potrzeb oraz innych kosztów z zakresu robót uzgodnionych z Zamawiającym a także kosztów bieżącej konserwacji, z tym, że wydatki powyżej 1.000,00 zł wymagają akceptacji Zamawiającego za wyjątkiem wydatków poniesionych na usunięcie awarii. Wykonawca

zobowiązany jest do powiadomienia Zamawiającego o wystąpieniu awarii oraz wysokości wydatków poniesionych na jej usunięcie najpóźniej następnego dnia po jej usunięciu, a w przypadku wystąpienia awarii w dniach wolnych od pracy w pierwszy dzień roboczy po jej usunięciu;

8) obciążania Zamawiającego kosztami wykonanych prac o których mowa w pkt 7 w kwocie wynikającej z poniesionych nakładów. Zapłata zostanie dokonana w terminie 21. dni od daty dostarczenia przez Wykonawcę faktury (refaktury) za wykonane prace oraz dokumentów potwierdzających należyte wykonanie tych prac;

9) zapewnienia bieżącej konserwacji;

10) zawierania w imieniu Zamawiającego umów dla budynków i lokali stanowiących własność Zamawiającego na dostawę: energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości płynnych i odbiór odpadów komunalnych;

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

12) utrzymania czystości w częściach budynku przeznaczonych do wspólnego użytkowania oraz utrzymania czystości i porządku na terenie nieruchomości, na której położony jest budynek zarządzany w ramach niniejszej umowy:

a) w okresie letnim – zbierania i usuwania zanieczyszczeń z terenu posesji, koszenia trawy, grabienia, pielęgnacji żywopłotów w tym okresowego ich strzyżenia, prześwietlania i formowania koron drzew, podcinania konarów, występowania z wnioskiem o wydanie zezwolenia na usunięcie drzew nierokujących szans na przeżycie i stanowiących zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia, usuwania obumarłych drzew i krzewów wraz z wywożeniem odpadów, utrzymania nawierzchni utwardzonych (chodników, dróg dojazdowych) na terenie posesji;

b) w okresie zimowym – odśnieżania schodów wejściowych oraz dojścia do budynku, opaski przy budynku, dojścia do pojemników na odpady, nawierzchni utwardzonych na terenie posesji, zwalczania śliskości, usuwania nawisów śnieżnych i sopli lodowych z krawędzi dachu budynku, w miarę potrzeby wywożenia zgromadzonego śniegu;

c) utrzymania chodników położonych wzdłuż nieruchomości – zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2020 r., poz. 1439 z późn. zm.).

W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego nieprawidłowości dotyczących wykonania w/w prac, Wykonawca powinien niezwłocznie przystąpić do usuwania nieprawidłowości w wykonaniu usługi, natomiast usunięcie nieprawidłowości powinno nastąpić w czasie

- do 5. godzin od zgłoszenia przez Zamawiającego. Zamawiający naliczy Wykonawcy kary umowne w wysokości 50,00 zł za każdą godzinę zwłoki, po upływie w/w terminu,
- 13) zawiadamiania Zamawiającego o przygotowywanych postępowaniach przetargowych, o których mowa w pkt 6, w celu umożliwienia przedstawicielowi Zamawiającego udziału w pracach komisji przetargowej;
 - 14) zapewnienia Zamawiającemu informacji o stanie technicznym poszczególnych budynków i lokali oraz dostępu do dokumentów związanych z danym budynkiem lub lokalem;
 - 15) sporządzania protokołu szkód i utrzymywania w tych sprawach kontaktów z firmami ubezpieczeniowymi;
 - 16) prowadzenia windykacji należności z tytułu szkód wyrządzonych w budynkach i lokalach, po uzyskaniu pełnomocnictwa szczególnego od Zamawiającego oraz przekazywania uzyskanych środków na konto Zamawiającego w terminie 14 dni od daty ich wpływu na konto Wykonawcy;
 - 17) gromadzenia i przechowywania dokumentacji nieruchomości, w tym dokumentacji finansowo - księgowej, technicznej i prawnej;
 - 18) minimalizacji strat ciepła w ramach bieżącej konserwacji;
 - 19) ubezpieczenia w imieniu Zamawiającego budynków zgodnie z wykazem budynków i lokali stanowiącym załącznik nr 1 do wzoru umowy, od ognia i innych zdarzeń losowych. Koszty ubezpieczenia ponosi Zamawiający;
 - 20) sprawowania nadzoru nad przeprowadzanymi adaptacjami lokali niemieszkalnych na lokale mieszkalne. Do obowiązków Wykonawcy należy również typowanie obiektów budowlanych i lokali przewidzianych do adaptacji, uzyskiwanie pozytywnej opinii organu nadzoru budowlanego (urbanistyczno-architektonicznej) co do możliwości przeprowadzenia remontu lub adaptacji, podpisywanie umów na adaptacje ze wskazanymi przez Burmistrza Pisz osobami;
 - 21) sprawdzania stanu technicznego budynków, lokali i wszelkich instalacji, w które są one wyposażone, oraz sprawdzenia czy lokal jest zamieszkały przez najemcę lub użytkownika;
 - 22) na podstawie pisma Burmistrza Pisz wyrażającego zgodę na wykonanie, ulepszenia najmowanego lokalu – zawierania umów o ulepszenie lokali wraz z określeniem sposobu rozliczeń z tytułu wykonanych ulepszeń. Do obowiązków Wykonawcy należy również kontrola wykonania prac;
 - 23) Wykonawca zobowiązany jest do zorganizowania zbierania i pozbywania się odpadów z terenów objętych przedmiotem zamówienia, poprzez przekazanie ich podmiotowi

odbierającemu odpady komunalne na terenie gminy Pisz. W związku z powyższym Wykonawca zobowiązany jest do załatwienia formalności związanych z przekazywaniem odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie.

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

- 1) prowadzenia miesięcznej ewidencji analitycznej czynszów i pozostałych opłat za lokale w imieniu Zamawiającego, na kontach pozabilansowych, sporządzania rejestru sprzedaży z czynszów i innych opłat; wpływy z czynszów i innych opłat (z wyjątkiem opłat za media) za lokale są dochodami Zamawiającego; koszty związane z utrzymaniem budynków i lokali (koszty bieżącej konserwacji, koszty przeprowadzanych remontów oraz koszty ubezpieczenia budynków i lokali) są kosztami Zamawiającego;
- 2) ustalenia z Zamawiającym szczegółowego sposobu prowadzenia ewidencji miesięcznej rozliczeń, przedstawiania Zamawiającemu informacji z tym związanej. Ewidencja winna obejmować wyłącznie zdarzenia i operacje odnoszące się do gminnego zasobu komunalnego oraz wpływy z tytułu użytkowania lokali o których mowa w § 2 pkt 1, wpływy z opłat pozostałych oraz wielkość przypisów w rozbiciu na lokale;
- 3) pobierania i rozliczania od najemców i użytkowników opłat za media, które najemcy i użytkownicy uiszczają oprócz czynszu (odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu), w tym:
 - a) za dostawę wody i odprowadzanie nieczystości płynnych;
 - b) za dostawę energii cieplnej;
 - c) za dostawę gazu;
 - d) za wywóz nieczystości płynnych;
 - e) za domofon;
 - f) za energię elektryczną;
 - g) za gospodarowanie odpadami komunalnymi;
- 4) pobierania i rozliczania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu od użytkowników;
- 5) pobierania i rozliczania czynszów od najemców;
- 6) przekazywania należności z tytułu pobranego czynszu według obowiązującej stawki oraz należności ubocznych, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu wraz z należnościami ubocznymi, na konto Zamawiającego do 5. dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni;
- 7) zapewnienia Zamawiającemu wglądu w dokumenty finansowe dotyczące wielkości zgromadzonych opłat z tytułu najmu, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu, opłat

za media oraz należności ubocznych;

8) windykacji należności z tytułu: czynszu, opłat za media, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu, należnych odsetek, kosztów postępowań windykacyjnych, w tym kosztów postępowań sądowych i komorniczych od najemców i użytkowników włącznie ze skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego i postępowania egzekucyjnego;

9) informowania Zamawiającego w terminie do 10. dnia każdego miesiąca o zmianach w naliczeniach i zasobach lokali, w ramach przedmiotu zarządzania określonego w § 1 pkt 1;

10) przedstawienia w terminie do 10. dnia każdego miesiąca informacji umożliwiającej spełnienie przez zamawiającego obowiązku w zakresie podatku od towarów i usług za poprzedni miesiąc w formie elektronicznej zestawień JPK_VAT oraz JPK_Faktury.

3. W zakresie planowanych i wykonywanych remontów Wykonawca zobowiązuje się do:

1) przygotowywania do zaakceptowania:

a) w terminie do 30 kwietnia 2021 r. rocznego planu remontów w lokalach i budynkach, wraz z kosztorysami inwestorskimi, w przypadkach wynikających z orzeczeń lub ekspertyz potwierdzających zły stan techniczny lokalu lub budynku w oparciu o uzasadnione wnioski najemców w zakresie nieobciążającym najemców wynikającym z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.) oraz przepisów Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r., poz. 1740 z późn. zm.);

b) w terminie do 30 lipca 2021r. uzupełniającego planu remontów w lokalach i budynkach wraz z kosztorysami inwestorskimi w przypadkach wynikających z orzeczeń lub ekspertyz potwierdzających zły stan techniczny lokalu lub budynku oraz w oparciu o uzasadnione wnioski najemców po dokonaniu bieżącego przeglądu stopnia zużycia technicznego w zakresie nieobciążającym najemców wynikającym z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisów Kodeksu cywilnego;

2) realizacji planów wymienionych w pkt 1 na koszt Zamawiającego po wcześniejszym zaakceptowaniu ich przez Zamawiającego zgodnie z postanowieniami § 4 ust. 1 pkt 6, a także wykonywania remontów wynikających z bieżących potrzeb uzgodnionych z Zamawiającym;

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

4) przygotowywania lokali do przekazania kolejnym najemcom.

4. W zakresie wykorzystywania lokali stanowiących własność Zamawiającego, Wykonawca zobowiązuje się do:

- 1) prowadzenia i aktualizowania wykazu lokali, najemców i użytkowników oraz zawiadamiania Zamawiającego o zbliżającym się terminie wygaśnięcia umowy najmu zawartej na czas oznaczony;
- 2) zawierania w imieniu Zamawiającego umów najmu lokali, w oparciu o przydział lub zawiadomienie wydane przez Zamawiającego zgodnie z ustalonymi przez Zamawiającego wzorami, egzekwowania wypełniania obowiązków meldunkowych, wypowiedzania umów najmu w trybie określonym przez obowiązujące przepisy lub rozwiązywania umów najmu bez wypowiedzenia z przyczyn określonych w ich treści w oparciu o obowiązujące przepisy prawne;
- 3) wydawania lokali najemcom na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, wzywania do wydania lokalu przez dotychczasowego najemcę lub użytkownika albo jego spadkobierców, przyjmowania lokali na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego łącznie z rozliczeniem dotychczasowego najemcy lub użytkownika z tytułu zużycia technicznego urządzeń wynikającego z protokołu przyjęcia lokalu i protokołu zdania lokalu;
- 4) opróżniania lokali łącznie z ich odzyskaniem, po przeprowadzeniu pełnego postępowania sądowego o wydanie lokalu oraz prowadzenia spraw związanych z wykonaniem eksmisji do wskazanego lokalu (egzekucja komornicza o wydanie lokalu) po wyczerpaniu zasad postępowania określonych w załączniku nr 3 do umowy. Po uzyskaniu prawomocnego wyroku sądowego nakazującego pozwanemu wydanie lokalu i braku zasądzenia od pozwanego zwrotu kosztów procesu, Wykonawca niezwłocznie przekaze Zamawiającemu kopię tego wyroku i jednocześnie obciąży Zamawiającego opłatami związanymi z wniesieniem pozwu;
- 5) wprowadzania zmian w warunkach umowy najmu w zakresie:
 - a) wysokości opłaty miesięcznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - b) korekty powierzchni lokalu na podstawie operatów lub inwentaryzacji wykonanych przez uprawnione osoby;
- 6) sprawowania dozoru (plombowania, przechowania kluczy, udostępniania lokali do obejrzenia osobom, którym zaproponowano zawarcie umowy najmu) oraz zawiadamiania niezwłocznie Zamawiającego o osobach zajmujących lokal bez tytułu prawnego;
- 7) poświadczania wniosków najemców lokali w sprawach o przyznanie dodatku mieszkaniowego, wydawania zaświadczeń dla celów pomocy społecznej oraz potwierdzania wniosków o wykup lokali;
- 8) informowania najemców i użytkowników o zmianach w wysokości obowiązujących ich opłat z tytułu czynszów, opłat za media i odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu

oraz o zmianach rachunku bankowego;

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

§ 5.

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

1. W zakresie obsługi finansowo – księgowej do:

- 1) prowadzenia miesięcznej ewidencji analitycznej czynszów i pozostałych opłat za lokale w imieniu Zamawiającego na kontach pozabilansowych, sporządzania rejestru sprzedaży z czynszów i innych opłat; wpływy z czynszów i innych opłat (z wyjątkiem opłat za media) za lokale są dochodami Zamawiającego; koszty związane z utrzymaniem lokali (koszty remontów lokali, koszty bieżących konserwacji, koszty ubezpieczeń) są kosztami Zamawiającego;
- 2) ustalenia z Zamawiającym szczegółowego sposobu prowadzenia ewidencji miesięcznej rozliczeń, przedstawiania Zamawiającemu informacji z tym związanej. Ewidencja winna obejmować wyłącznie zdarzenia i operacje odnoszące się do lokali oraz wpływy z tytułu użytkowania lokali o których mowa w § 2 pkt 2, wpływy z opłat pozostałych oraz wielkość przypisów w rozbiciu na lokale;
- 3) pobierania i rozliczania od najemców, dzierżawców i użytkowników opłat za media, które najemcy, dzierżawcy i użytkownicy uiszczają oprócz czynszu (odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu), w tym:
 - a) za dostawę wody i odprowadzanie nieczystości płynnych;
 - b) za dostawę energii cieplnej;
 - c) za wywóz nieczystości i płynnych;
 - d) za domofon;
 - e) za gospodarowanie odpadami komunalnymi;
- 4) pobierania i rozliczania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu;
- 5) pobierania i rozliczania czynszów od najemców i dzierżawców;
- 6) przekazywania należności z tytułu pobranego czynszu według obowiązującej stawki oraz należności ubocznych, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu wraz z należnościami ubocznymi, na konto Zamawiającego do 5. dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni;
- 7) zapewnienia Zamawiającemu wglądu w dokumenty finansowe dotyczące wielkości zgromadzonych opłat z tytułu najmu, dzierżawy i odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu, opłat za media oraz należności ubocznych;
- 8) windykacji należności z tytułu: czynszu, opłat za media, odszkodowań za bezumowne

korzystanie z lokalu, należnych odsetek, kosztów postępowań windykacyjnych, w tym kosztów postępowań sądowych i komorniczych od najemców, dzierżawców i użytkowników, włącznie ze skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego i postępowania egzekucyjnego;

9) przekazywania należnych opłat z tytułu zaliczek na media za lokale gminne na konta właściwych Wspólnot Mieszkaniowych w terminie do 10. dnia każdego miesiąca za dany miesiąc;

10) przekazywania należności wynikających z rozliczeń zaliczek na media;

11) informowania Zamawiającego w terminie do 10. dnia każdego miesiąca, o zmianach w naliczeniach i zasobach lokali, w ramach przedmiotu zarządzania określonego w § 1 pkt 2;

12) przedstawiania w terminie do 10. dnia każdego miesiąca informacji umożliwiającej spełnienie przez Zamawiającego obowiązku w zakresie podatku od towarów i usług za poprzedni miesiąc w formie elektronicznej zestawień JPK_VAT oraz JPK_Faktury.

2. W zakresie utrzymania lokali do:

1) opracowania:

a) do dnia 30 kwietnia 2021 r. rocznego planu remontów lokali, wraz z kosztorysami inwestorskimi, w przypadkach wynikających z orzeczeń lub ekspertyz potwierdzających zły stan techniczny lokalu oraz w oparciu o uzasadnione wnioski najemców w zakresie nieobciążającym najemców wynikającym z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny oraz przedstawiania go do akceptacji Zamawiającego;

b) do dnia 30 lipca 2021 r. uzupełniającego planu remontów lokali wraz z kosztorysami inwestorskimi, w przypadkach wynikających z orzeczeń lub ekspertyz potwierdzających zły stan techniczny lokalu oraz w oparciu o bieżące uzasadnione wnioski najemców po dokonaniu bieżącego przeglądu stopnia zużycia technicznego w zakresie nieobciążającym najemców wynikającym z przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny oraz przedstawiania go do akceptacji Zamawiającego;

2) realizacji planów wymienionych w pkt 1 na koszt Zamawiającego po wcześniejszym zaakceptowaniu ich przez Zamawiającego na zasadach określonych § 4 ust. 1 pkt 6, a także wykonywania remontów wynikających z bieżących potrzeb uzgodnionych z Zamawiającym;

3) odbioru zakończonych prac i sprawdzania kosztorysów powykonawczych przez

uprawnione osoby;

4) pokrywania kosztów związanych z przygotowaniem i realizacją remontów wykonywanych zgodnie z rocznym i uzupełniającym planem remontów oraz wynikających z bieżących potrzeb, a także innych kosztów z zakresu robót uzgodnionych z Zamawiającym, z tym, że wydatki powyżej 1.000,00 zł wymagają akceptacji Zamawiającego za wyjątkiem wydatków poniesionych na usunięcie awarii. Wykonawca zobowiązany jest do powiadomienia Zamawiającego o wystąpieniu awarii oraz wysokości wydatków poniesionych na jej usunięcie najpóźniej następnego dnia po jej usunięciu, a w wypadku wystąpienia awarii w dniach wolnych od pracy w pierwszy dzień roboczy po jej usunięciu;

5) obciążania Zamawiającego kosztami wykonanych prac, o których mowa w pkt 4 w kwocie wynikającej z poniesionych nakładów. Zapłata zostanie dokonana w terminie 21. dni od daty dostarczenia przez Wykonawcę faktury (refaktury) za wykonane prace oraz dokumentów potwierdzających należyte wykonanie tych prac;

6) przygotowania lokali do przekazania kolejnym najemcom i dzierżawcom;

7) na podstawie pisma Burmistrza Piza wyrażającego zgodę na wykonanie, staraniem najemcy lub dzierżawcy, ulepszenia lokalu mieszkalnego lub użytkowego – zawierania umów o ulepszenie lokali wraz z określeniem sposobu rozliczeń z tytułu wykonanych ulepszeń. Do obowiązków Wykonawcy należy również kontrola wykonania prac.

3. W zakresie wykorzystywania lokali stanowiących własność Zamawiającego do:

1) prowadzenia i aktualizowania wykazu lokali, najemców, dzierżawców i użytkowników oraz zawiadamiania Zamawiającego o zbliżającym się terminie wygaśnięcia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub umowy dzierżawy lokalu użytkowego zawartej na czas oznaczony;

2) zawierania w imieniu Zamawiającego umów najmu lokali mieszkalnych lub umów dzierżawy lokali użytkowych, w oparciu o przydział lub zawiadomienie wydane przez Zamawiającego zgodnie z ustalonymi przez Zamawiającego wzorami, egzekwowania wypełniania obowiązków meldunkowych, wypowiedzania umów najmu lub umów dzierżawy w trybie określonym przez obowiązujące przepisy lub rozwiązywania umów najmu lokali mieszkalnych lub dzierżawy lokali użytkowych bez wypowiedzenia z przyczyn określonych w ich treści w oparciu o obowiązujące przepisy prawne;

3) wydawania lokali najemcom lub dzierżawcom na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, wzywania do wydania lokalu przez dotychczasowego najemcę, dzierżawcę lub użytkownika albo jego spadkobierców, przyjmowania lokali na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego łącznie z rozliczeniem dotychczasowego najemcy, dzierżawcy lub użytkownika z tytułu zużycia technicznego urządzeń wynikającego z protokołu przyjęcia lokalu i protokołu

zdania lokalu;

- 4) opróżniania lokali łącznie z ich odzyskaniem, po przeprowadzeniu pełnego postępowania sądowego o wydanie lokalu oraz prowadzenia spraw związanych z wykonaniem eksmisji do wskazanego lokalu (egzekucja komornicza o wydanie lokalu) po wyczerpaniu zasad postępowania określonych w załączniku nr 3 do umowy. Po uzyskaniu prawomocnego wyroku sądowego nakazującego pozwanemu wydanie lokalu i braku zasądzenia od pozwanego zwrotu kosztów procesu, Wykonawca niezwłocznie przekaze Zamawiającemu kopię tego wyroku i jednocześnie obciąży Zamawiającego udowodnionymi opłatami związanymi z wniesieniem pozwu;
- 5) wprowadzania zmian w warunkach umowy najmu lub umowy dzierżawy w zakresie:
 - a) wysokości opłaty miesięcznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - b) korekty powierzchni lokalu na podstawie operatów lub inwentaryzacji wykonanych przez uprawnione osoby;
- 6) sprawowania dozoru (plombowania, przechowania kluczy, udostępniania lokali do obejrzenia osobom, którym zaproponowano zawarcie umowy najmu lub umowy dzierżawy) oraz zawiadamiania niezwłocznie Zamawiającego o osobach zajmujących lokal bez tytułu prawnego;
- 7) poświadczania wniosków najemców w sprawach o przyznanie dodatku mieszkaniowego, wydawania zaświadczeń dla celów pomocy społecznej oraz potwierdzania wniosków o wykup lokalu;
- 8) informowania najemców, dzierżawców i użytkowników o zmianach w wysokości obowiązujących ich opłat z tytułu czynszów, opłat za media i odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu oraz o zmianach rachunku bankowego;
- 9) wydrukowania i dostarczania książeczek – blankietów opłat miesięcznych dla najemców;
- 10) na wezwanie Zamawiającego – sprawdzenia stanu technicznego lokalu i wszelkich instalacji w które wyposażony jest lokal oraz sprawdzenia czy lokal jest zamieszkały przez najemcę.

§ 6.

1. Zamawiający pokrywa koszty utrzymania lokali zajmowanych przez najemców, dzierżawców lub użytkowników niewnoszących opłat po bezskutecznym wezwaniu ich do uregulowania należności.
2. Środki, o których mowa w ust.1 przekazywane będą na konto Wykonawcy w terminie 14. dni od dnia dostarczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionych zestawień i faktur.
3. Wykonawca będzie przekazywał Zamawiającemu raz w miesiącu zbiorcze zestawienie

obciążeń za utrzymanie zasobów gminnych we Wspólnotach Mieszkaniowych w szczególności zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, opłat za media, opłat na fundusz remontowy.

4. Wykonawca będzie przekazywał Zamawiającemu zbiorcze zestawienia sald początkowych, przypisów, wpływów, sald końcowych i odsetek należnych z tytułu czynszu, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłat za media - w terminie do 5. dnia następnego miesiąca, za miesiąc poprzedni.
5. Wykonawca zobowiązuje się do założenia wyodrębnionych rachunków bankowych, na które będą wpływały: czynsze oraz należności uboczne, opłaty za media wraz z należnościami ubocznymi, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu wraz z należnościami ubocznymi, uzyskane od najemców, dzierżawców i użytkowników. Wpływy z tytułu czynszów wraz z należnościami ubocznymi i wpływy z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu wraz z należnościami ubocznymi nie mogą być rozdysponowane przez Wykonawcę na inne cele niż wymienione w ust. 6.
6. Wykonawca zobowiązuje się do przekazywania w terminie do 5. dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni należności z tytułu pobranych czynszów oraz należności ubocznych, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu wraz z należnościami ubocznymi według obowiązującej stawki, na konto Zamawiającego nr 28 9364 0000 2002 0007 2065 0001 w Warmińsko – Mazurskim Banku Spółdzielczym O/Pisz z zastrzeżeniem § 1 ust 1 lit. h załącznika nr 3 do umowy.
7. Zamawiający upoważnia i zobowiązuje Wykonawcę do wystawiania w jego imieniu faktur za lokale będące przedmiotem zarządzania na podstawie umowy oraz do dostarczania oryginału faktur najemcom, dzierżawcom lub użytkownikom. Zestawieni JPK_VAT oraz JPK_Faktury za dany miesiąc wraz z kopiami faktur mają być dostarczone Zamawiającemu do 10. dnia miesiąca następującego po miesiącu w jakim faktury zostały wystawione.
8. Wykonawca zapewni Zamawiającemu wgląd w dokumenty finansowe dotyczące wielkości zgromadzonych opłat, o których mowa w ust. 5.

§ 7.

1. Wykonawca jest zobowiązany do prowadzenia windykacji zaległych należności z tytułu opłat za media ustalonych na dzień 31.12.2020 r. na zasadach określonych w § 1 załącznika nr 3 do umowy.
2. Wykonawca jest zobowiązany do prowadzenia windykacji zaległych czynszów oraz odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu ustalonych na dzień 31.12.2020 r., na

zasadach określonych w § 1 załącznika nr 3 do umowy.

3. Wykonawca jest zobowiązany do prowadzenia windykacji zaległości z tytułu należnych odsetek, kosztów postępowań windykacyjnych, w tym kosztów postępowań sądowych i komorniczych ustalonych na dzień 31 grudnia 2020 r. na zasadach określonych w § 1 załącznika nr 3 do umowy.

§ 8.

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

§ 9.

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

- 1) za zarządzanie budynkami i lokalami w budynkach gminnych:

- a) zł brutto (słownie:) w tym podatek VAT zw za zarządzanie 2.431,36 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, w tym socjalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi;

- b) zł brutto (słownie:) w tym podatek VAT 23 % za zarządzanie 976,32 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych wraz z pomieszczeniami przynależnymi;

- 2) za zarządzanie lokalami we wspólnotach Mieszkaniowych:

- a) zł brutto (słownie:) w tym podatek VAT zw za zarządzanie 10.932,94 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, w tym socjalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi;

- b) zł brutto (słownie:) w tym podatek VAT 23 % za zarządzanie 1.172,87 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych wraz z pomieszczeniami przynależnymi.

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

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

- 1) za zarządzanie budynkami i lokalami w budynkach gminnych:

- a) zł brutto (słownie:) w tym podatek VAT zw za zarządzanie 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, w tym socjalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi;

- b) zł brutto (słownie:) w tym podatek VAT 23 % za zarządzanie 1 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych wraz z pomieszczeniami przynależnymi;
- 2) za zarządzanie lokalami we wspólnotach Mieszkaniowych:
- a) zł brutto (słownie:) w tym podatek VAT zw za zarządzanie 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, w tym socjalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi;
- b) zł brutto (słownie:) w tym podatek VAT 23 % za zarządzanie 1 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych wraz z pomieszczeniami przynależnymi.
4. Podstawą do ustalenia wysokości wynagrodzenia w danym miesiącu jest powierzchnia zarządzanych lokali na koniec miesiąca poprzedzającego oraz ceny jednostkowe określone w ust. 3.

§ 10.

1. Zamawiający będzie płacił Wykonawcy wynagrodzenie w terminie 14. dni od daty dostarczenia prawidłowo wystawionej miesięcznej faktury zgodnie z ustaleniami opisanymi w § 9 ust. 4, przelewem na konto Wykonawcy nr
2. Wykonawca potwierdza, że wskazany wyżej numer rachunku bankowego jest numerem właściwym dla dokonywania rozliczeń na zasadach podzielonej płatności (split payment) zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U z 2020 r., poz. 106 z późn. zm.).
3. W przypadku wystąpienia Podwykonawcy Wykonawca zobowiązany jest dołączyć do faktury pisemne potwierdzenie przez Podwykonawcę, którego wierzytelność jest częścią składową wystawionej faktury o dokonaniu zapłaty na rzecz tego podwykonawcy. Potwierdzenie powinno zawierać zestawienie kwot, które były należne podwykonawcy z tej faktury. Za dokonanie zapłaty przyjmuje się datę uznania rachunku Podwykonawcy.
4. W przypadku niedostarczenia potwierdzenia, o którym mowa w ust. 3 Zamawiający zatrzyma z należności Wykonawcy, kwotę w wysokości równej należności Podwykonawcy, do czasu otrzymania tego potwierdzenia.

§ 11.

1. Wykonawca będzie sporządzał wymagane przepisami prawa sprawozdania z zakresu zarządzania nieruchomościami dla potrzeb Głównego Urzędu Statystycznego.
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą w stosunku do Zamawiającego za zawinione działania lub zaniechania własne oraz działania i zaniechania osób, za których pomocą wykonuje zobowiązania, według zasad Kodeksu cywilnego.
3. Wykonawca oświadcza, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej (OC)

za szkody, jakie mogą powstać w związku z wykonywaniem czynności zarządzania poszczególnymi nieruchomościami.

4. Wykonawca będzie współpracował z Zamawiającym w zakresie uzyskania niezbędnych informacji o treści podjętych Uchwał Rady Miejskiej w przedmiocie spraw związanych z realizacją umowy.

§ 12.

1. Niniejsza umowa zawarta jest na okres od dnia 01 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku.
2. Zamawiający ma prawo odstąpić od umowy, w okresie czasu jej obowiązywania, w razie niewykonywania jej w sposób określony w umowie.
3. Umowa może zostać rozwiązana w trybie natychmiastowym (bez wypowiedzenia) w przypadku rażącego naruszenia przez jedną ze stron jej warunków.
4. Za rażące naruszenie warunków umowy może być uznane w szczególności:
 - 1) pozbawienie Wykonawcy licencji zawodowej zarządcy nieruchomości;
 - 2) zawinione dopuszczenie przez Wykonawcę do katastrofy budowlanej;
 - 3) zawinione narażenie Zamawiającego na znaczną szkodę w jego majątku;
 - 4) nieprzekazanie w terminie określonym w § 6 ust. 6 kwoty z tytułu czynszów oraz odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali.

§ 13.

W razie rozwiązania Wykonawca jest obowiązany do:

- 1) przekazania Zamawiającemu powierzonego mu majątku i dokumentacji nieruchomości, w tym: dokumentacji technicznej, prawnej i finansowej, na podstawie sporządzonego przez Wykonawcę protokołu zdawczo – odbiorczego w terminie 1. miesiąca od daty rozwiązania umowy;
- 2) przedłożenia w terminie, o którym mowa w pkt 1, sprawozdania z dotychczasowego wykonania umowy w zakresie rzeczowo-finansowym.

§ 14.

1. Odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań umownych Strony ponosi będą na ogólnych zasadach Kodeksu cywilnego oraz przez zapłatę kar umownych.
2. Zamawiający naliczy Wykonawcy kary umowne za zwłokę w wykonywaniu czynności wchodzących w zakres przedmiotu umowy, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 1 lit. a i b, ust. 3 pkt 1 lit. a i b oraz § 4 ust. 2 pkt 9 i 10, § 5 ust. 1 pkt 11 i 12 oraz § 5 ust. 2 pkt 1 lit. a i b oraz § 6 ust. 4, 6, 7 – w wysokości 100,00 zł (słownie: sto) za każdy dzień zwłoki.

3. Zamawiający naliczy Wykonawcy kary umowne w przypadku zwłoki w podjęciu czynności określonych w § 1 ust. 1 lit. e, f, g, h i § 5 załącznika nr 3 do umowy oraz przekroczenia wskazanych w nim terminów co najmniej o 7. dni – w wysokości dochodzonych zobowiązań, jednakże nie niższej niż 100,00 zł (słownie: sto) za każdą dochodzoną należność.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo potrącenia należnej kary umownej z dowolnej należności Wykonawcy. Strony ustalają, że kara umowna staje się wymagalna z dnia jej naliczenia przez Zamawiającego i winna zostać uregulowana na jego rzecz w terminie 7. dni, od dnia jej naliczenia i poinformowania o tym fakcie Wykonawcy.
5. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, leżących po stronie Zamawiającego – w wysokości 10.000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy).
6. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn, za które nie ponosi odpowiedzialności Zamawiający – w wysokości 10.000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy).
7. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca – w wysokości 10.000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy).
8. Zamawiający zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości poniesionej szkody.
9. Strony ustalają możliwość łączenia kar umownych naliczanych z różnych tytułów i ich łącznego dochodzenia od Wykonawcy.

§ 15.

1. Wykonawca może powierzyć wykonywanie prac objętych przedmiotem umowy Podwykonawcom w całości lub w części.
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za działania lub zaniechania Podwykonawców działających na jego rzecz jak za własne działania lub zaniechania.
3. Do zawarcia umowy przez Wykonawcę z Podwykonawcą wymagana jest pisemna zgoda Zamawiającego. W tym celu Wykonawca zobowiązany jest przedstawić Zamawiającemu projekt umowy z Podwykonawcą. Jeżeli Zamawiający w terminie 14. dni od przedstawienia mu przez Wykonawcę projektu umowy, o którym mowa powyżej, nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń, uważa się że wyraził zgodę na zawarcie umowy przez Wykonawcę z Podwykonawcą.
4. Do zawarcia przez Podwykonawców umów z dalszymi Podwykonawcami wymagana jest

zgoda Zamawiającego oraz Wykonawcy. Jeżeli Zamawiający oraz Wykonawca, w trybie określonym w ust. 3 nie zgłoszą na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń, uważa się, że Zamawiający oraz Wykonawca wyrazili zgodę na zawarcie umowy.

5. Umowy wskazane w ust. 3 i 4 powinny być zawarte w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 16.

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

§ 17.

1. Przedstawicielem Zamawiającego jest –
2. Przedstawicielem Wykonawcy jest –
3. Zmiana osób wskazanych w ust. 1 i 2 nie stanowi zmiany umowy i jest skuteczna dla drugiej strony z chwilą jej pisemnego powiadomienia o tym fakcie.

§ 18.

1. Wszelkie zmiany umowy mogą być dokonywane wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności w formie aneksu do umowy, z zastrzeżeniem § 9 ust. 2 i § 17 ust 3.
2. W sprawach nieuregulowanych umową stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r., poz. 1910 z późn. zm.), Kodeksu cywilnego oraz innych ustaw.
3. Wszelkie spory powstałe na tle wykonania umowy, co do których Strony nie doszły do porozumienia, rozstrzygnięte będą przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
4. W okresie realizacji przedmiotu umowy Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego zawiadamiania w terminie siedmiu dni od wystąpienia jednej z poniższych okoliczności o:
 - 1) zmianie siedziby firmy;
 - 2) zmianie osób reprezentujących Wykonawcę;
 - 3) ogłoszeniu upadłości Wykonawcy;
 - 4) rozpoczęciu likwidacji firmy Wykonawcy.
5. Umowę sporządzono w 3 (trzech) jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem dwóch egzemplarzy dla Zamawiającego, a jednego dla Wykonawcy.
6. Wszelkie załączniki do umowy stanowią jej integralne części.
7. Załącznikami do umowy są:
 - 1) Załącznik nr 1 – wykaz budynków stanowiących własność Zamawiającego;
 - 2) Załącznik nr 2 – wykaz lokali mieszkalnych i użytkowych Zamawiającego znajdujących się we Wspólnotach Mieszkaniowych;

3) Załącznik nr 3 – Zasady windykacji opłat czynszowych, opłat za media, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu, należnych odsetek, kosztów postępowań windykacyjnych, w tym kosztów postępowań sądowych i komorniczych;

4) Uwierzytelniona przez Zamawiającego kopia oferty Wykonawcy.

8. Każda ze stron oświadcza, iż przeczytała osobiście umowę, w pełni ją rozumie i akceptuje, na dowód czego składa poniżej własnoręcznie swoje podpisy i pieczęcie.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

Zbigniew Waszkiewicz
Radca Prawny
BŁ/6/183