

WZÓR UMOWY nr GK.7131.24.2021
zawartej w Piszu dnia 2021 r.

pomiędzy:

Gminą Pisz z siedzibą w Pisz 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.7131.24.2021 przeprowadzonego zgodnie z § 10 ust. 1 Regulaminu udzielania zamówień w Urzędzie Miejskim w Pisz stanowiącego załącznik do Zarządzenia Nr 232/2020 Burmistrza Pisz z dnia 31 grudnia 2020 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu udzielania zamówień w Urzędzie Miejskim w Pisz i wyboru najkorzystniejszej oferty złożonej w dniu Strony zawierają umowę, zwaną dalej „Umową” nr GK.7131.24.2021 o następującej treści:

§ 1.

Na podstawie oferty złożonej w dniu w postępowaniu o udzielenie zamówienia w przedmiocie: **„Świadczenie usług w zakresie zarządzania w 2022 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) 77 lokali mieszkalnych (w tym lokale socjalne) wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali o łącznej powierzchni użytkowej 3.015,90 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) 231 lokali mieszkalnych (w tym lokale socjalne) wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali o łącznej powierzchni użytkowej 10.184,07 m²;

b) 17 lokali użytkowych wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1.167,67 m².

§ 2.

Ileć 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 nie pogorszonym, 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 cieplną, 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 przejęcia 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.

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

1. W zakresie utrzymania budynków i lokali:
 - 1) opracowania:

¹ Dotyczy przypadku zmiany dotychczasowego zarządcy

² Dotyczy sytuacji, kiedy pozostaje dotychczasowy zarządca

- 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 2022 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 2022 r.;
- 2) przeprowadzania lub zlecania wykonania należących do obowiązków właściciela czynności wynikających z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.) w tym:
- a) wykonywania remontów wynikających z zatwierdzonego rocznego planu remontowego i uzupełniającego planu remontowego wynikających z bieżących potrzeb powstałych po opracowaniu w/w planów,
- b) zapewnienia całodobowej gotowości do usuwania awarii i ich skutków nieprzekraczających zakresu bieżącej konserwacji oraz usuwania awarii w budynku lub lokalu,
- c) 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,
- d) 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 232/2020 Burmistrza Piszca z dnia 31 grudnia 2020 r.,
- e) 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,

f) obciążania Zamawiającego kosztami wykonanych prac, o których mowa w lit. e, 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,

g) zapewnienia bieżącej konserwacji;

3) 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;

4) pokrywania dostawcom należności za dostarczone media określone w pkt 3 w terminach określonych przez dostawców;

5) 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 2021 r. poz. 888 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.

- 6) zawiadamiania Zamawiającego o przygotowywanych postępowaniach przetargowych, o których mowa w pkt 2 lit. d, w celu umożliwienia przedstawicielowi Zamawiającego udziału w pracach komisji przetargowej;
- 7) zapewnienia Zamawiającemu informacji o stanie technicznym poszczególnych budynków i lokali oraz dostępu do dokumentów związanych z danym budynkiem lub lokalem;
- 8) sporządzania protokołu szkód i utrzymywania w tych sprawach kontaktów z firmami ubezpieczeniowymi;
- 9) 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;
- 10) gromadzenia i przechowywania dokumentacji nieruchomości, w tym dokumentacji finansowo - księgowej, technicznej i prawnej;
- 11) minimalizacji strat ciepła w ramach bieżącej konserwacji;
- 12) 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;
- 13) 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;
- 14) sprawdzania stanu technicznego budynków, lokali i wszelkich instalacji, w które są one wyposażone oraz sprawdzenia czy lokal jest zamieszkały przez najemcę lub użytkownika;
- 15) 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;
- 16) 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. 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 (M) oraz JPK_Faktury.

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

1) przygotowywania do zaakceptowania:

a) w terminie do 30 kwietnia 2022 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 2001 r. 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 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r., poz. 1740 z późn. zm.),

b) w terminie do 30 lipca 2022 r. - 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 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisów Kodeksu cywilnego;

2) realizacji planów wymienionych w pkt 1 na koszt Zamawiającego po wcześniejszym zaakceptowaniu ich przez Zamawiającego, zgodnie z postanowieniami § 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 przekaże 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 § 1pkt 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, wpływy z opłat pozostałych oraz wielkość przypisów w rozbiću 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 ust. 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 2022 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 2022 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 ust. 1 na koszt Zamawiającego po wcześniejszym zaakceptowaniu ich przez Zamawiającego na zasadach określonych § 4 ust. 1 pkt 2 lit. d, 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 Pisza 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 przekaże 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, przechowywania 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 pkt 8 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. Zestawienia JPK_VAT (M) 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 31.12.2021 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 31.12.2021 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 2021 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 0 % za zarządzanie 3.015,90 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 0 % za zarządzanie 10.184,07 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, w tym socjalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi;

b) zł brutto (słownie:) w tym podatek VAT 23 % za zarządzanie 1.167,67 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 0 % 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 0 % 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 30 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 2021 r. poz. 685 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 sporządził 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 1 stycznia 2022 roku do dnia 31 grudnia 2022 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 ponosić będą na ogólnych zasadach Kodeksu cywilnego oraz przez zapłatę kar umownych.
2. Zamawiający naliczy Wykonawcy kary umowne za zwłokę w wykonywaniu czynności wchodzących w zakres przedmiotu umowy, o których mowa w § 4 ust 1 pkt 1 lit. a i b, § 4 ust. 2 pkt 9 i 10, § 4 ust. 3 pkt 1 lit. a i b, § 5 ust. 1 pkt 11 i 12, § 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 dniem 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 2021 r. poz. 1048), 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 7 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

**Wykaz budynków stanowiących własność Zamawiającego
stan na dzień 2.11.2021 r.**

Lp.	Budynek	Lokale mieszkalne		Lokale użytkowe	
		Liczba	Powierzchnia (w m ²)	Liczba	Powierzchnia (w m ²)
1.	Borki 10	10	323,62	1	257,49
2.	Daszyńskiego 2	1	4,92		
3.	Dworcowa 4	6	379,23	1	79,35
4.	Karwik 9	1	36,88	3	132,42
5.	1 Maja 4A	3	134,57		
6.	Mickiewicza 39	15	373,76		
7.	Nidzka 2	17	605,83		
8.	Olsztyńska 11	4	156,19		
9.	Pogobie Średnie 20	1	77,91		
10.	Rakowo Piskie 3	1	39,80		
11.	Rostki 41	5	257,35	4	68,40
12.	Rostki 46	1	71,40		
13.	Sienkiewicza 17	3	115,98		
14.	Snopki 1	2	113,05	1	77,00
15.	Snopki 52	1	57,00		
16.	Turowo Duże 20	1	68,34	1	361,66
17.	Wojska Polskiego 14	5	200,07		
	Razem	77	3 015,90	11	976,32

Wykaz lokali mieszkalnych i użytkowych Zamawiającego znajdujących się we Wspólnotach Mieszkaniowych stan na dzień 2.11.2021 r.

Lp.	Nazwa wspólnoty/budynek	Lokale mieszkalne		Lokale użytkowe	
		Liczba	Powierzchnia (w m ²)	Liczba	Powierzchnia (w m ²)
1.	Chopina 2	3	94,90		
2.	Ciesina 11A	1	65,99	1	62,72
3.	Czerniewskiego 3	3	183,38		
4.	Czerniewskiego 4	1	25,47		
5.	Daszyńskiego 2	4	135,78	1	156,94
6.	Daszyńskiego 8	3	166,99		
7.	Daszyńskiego 9	2	101,82		
8.	Daszyńskiego 12	2	108,14		
9.	Dworcowa 1	1	66,95		
10.	Dworcowa 11A	3	152,50		
11.	Dworcowa 11B	2	107,90		
12.	Dworcowa 13	2	96,10		
13.	Fabryczna 2	4	133,46		
14.	Gałczyńskiego 4	2	66,98		
15.	Gałczyńskiego 6	1	29,00		
16.	Gałczyńskiego 8	1	18,00		
17.	Gdańska 4	3	122,48		
18.	Gdańska 8	4	162,01		
19.	Gdańska 10	5	158,00		
20.	Gdańska 14	4	114,71		
21.	Gizewiusza 7	8	295,89		
22.	Jeże 5	1	42,83		
23.	Kałużyczyn 1	2	123,12		
24.	Klementowskiego 6	4	355,05		
25.	Klementowskiego 10	2	107,50		
26.	Klementowskiego 11	10	383,78		
27.	Klementowskiego 12	3	99,53		
28.	Klementowskiego 14	2	117,36		
29.	Klementowskiego 16	3	187,87		
30.	Kociołek Szlachecki 1	1	62,60		
31.	Kopernika 2	1	94,20		
32.	Kościuszki 7	2	102,64		
33.	Kościuszki 14	5	200,50		
34.	Leśna 10	2	69,59		
35.	Lipowa 6	2	68,77		
36.	Lipowa 6A	3	130,84		
37.	Lipowa 8	3	134,92		
38.	Lipowa 9	5	218,75		
39.	Lipowa 10	2	92,20		

40.	Lipowa 11	1	52,86		
41.	Lipowa 13	4	161,52		
42.	1 Maja 7	1	42,80		
43.	1 Maja 9	1	42,80		
44.	1 Maja 11	3	122,70		
45.	Matejki 1	6	262,96		
46.	Matejki 2	4	213,89		
47.	Matejki 3	10	379,96		
48.	Młodzieżowa 3	4	216,33		
49.	Młodzieżowa 5	1	69,28		
50.	Moniuszki 9	2	136,12		
51.	Niedźwiedzie 1	1	75,00		
52.	Okopowa 4	1	19,39	3	285,61
53.	Okopowa 5	4	164,22		
54.	Okopowa 8	3	120,20		
55.	Parkowa 5	4	248,27		
56.	Parkowa 5A	8	196,96	1	44,59
57.	Rakowo Piskie 20	1	77,62		
58.	Rybacka 2	1	31,59		
59.	Rybacka 4	3	67,10		
60.	Rybacka 10	1	59,16		
61.	Rybacka 16	1	42,20		
62.	Rybacka 24	3	191,15		
63.	Słowackiego 11	1	50,23		
64.	Słowackiego 13	3	161,48		
65.	Słowackiego 14	2	87,05		
66.	Szeroki Bór Piski 59	1	50,70		
67.	Szeroki Bór Piski 97	1	16,00		
68.	Szeroki Bór Piski 119	1	47,30		
69.	Turośl 5	2	118,55	1	79,98
70.	Warszawska 17	6	299,98		
71.	Warszawska 19	2	65,72		
72.	Warszawska 38	0	0,00	9	461,20
73.	Warszawska 55	2	95,00		
74.	Wojska Polskiego 2	9	360,66	1	76,63
75.	Wojska Polskiego 6	1	17,71		
76.	Wojska Polskiego 8	1	39,10		
77.	Wojska Polskiego 10	1	29,00		
78.	Wojska Polskiego 12	1	18,30		
79.	Wojska Polskiego 17	4	171,05		
80.	Wojska Polskiego 19	1	51,54		
81.	Wojska Polskiego 25	1	48,43		
82.	Wojska Polskiego 27	2	78,28		
83.	Wojska Polskiego 29	2	82,20		
84.	Wojska Polskiego 31	2	81,79		
85.	Wojska Polskiego 88	1	37,50		

86.	Wyzwolenia 1	1	46,58		
87.	Wyzwolenia 2	1	46,58		
88.	Wyzwolenia 3	1	45,38		
89.	Wyzwolenia 4	1	45,38		
	Razem	231	10 184,07	17	1 167,67

Załącznik nr 3 do wzoru umowy
nr GK.7131.24.2021 z dnia

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.

§ 1

1. Jeżeli najemca lub użytkownik lokalu mieszkalnego lub użytkowego jest w zwłoce w opłacie czynszu i opłat za media lub odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu Wykonawca jest zobowiązany:

- 1) ustalić stan zaległości najemcy lub użytkownika na koniec miesiąca, w którym płatność winna być dokonana;
- 2) w terminie do 15 dnia następnego miesiąca wezwać najemcę lub użytkownika pozostającego w zwłoce do uiszczenia zaległości; -
- 3) w przypadku bezskuteczności wezwania do zapłaty sporządzić wniosek do Zamawiającego o dokonanie płatności za najemcę lub użytkownika zalegającego w opłatach za media;
- 4) po bezskutecznym wezwaniu skierować do najemcy lub użytkownika kolejne przedsądowe wezwanie do zapłaty;
- 5) jednocześnie w terminie 30 dni od dnia upływu terminu bezskutecznego przedsądowego wezwania do zapłaty, jeżeli zaległości przekraczają sześciokrotność miesięcznych należnych opłat tj. czynszu, opłat za media, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, wystąpić w imieniu Zamawiającego do sądu z pozwem o zapłatę należności z tytułu zaległości w opłacie czynszu, opłat za media lub odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz występować przed sądem w imieniu Zamawiającego podczas całego postępowania sądowego. W przypadku, gdy zaległości nie przekraczają sześciokrotności miesięcznych opłat (łącznie czynszu, opłat za media, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu) Wykonawca może wystąpić do sądu z pozwem o zapłatę;
- 6) w sytuacji, gdy uzyskany w postępowaniu sądowym prawomocny wyrok (nakaz zapłaty) nie zostanie wykonany w terminie 30 dni od dnia bezskutecznego upływu terminu do wykonania wyroku (nakazu zapłaty) złożyć wniosek do Komornika Sądowego o przeprowadzenie egzekucji;

7) w przypadku dokonania płatności przez najemcę lub użytkownika zalegającego w opłatach za media po terminie złożenia wniosku, o którym mowa w pkt 6 lub wyegzekwowania tych należności przez Komornika Sądowego, do przekazania uregulowanego zobowiązania na konto Zamawiającego w terminie 10 dni od dnia wpływu tych środków na konto Wykonawcy;

8) w przypadku dokonania płatności przez najemcę lub użytkownika zalegającego w opłatach czynszu albo odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu lub wyegzekwowania tych należności przez Komornika Sądowego, do przekazania uregulowanego zobowiązania na konto Zamawiającego w terminie 10. dni od dnia wpływu tych środków na konto Wykonawcy.

2. W przypadku zgonu najemcy lub użytkownika lokalu mieszkalnego lub użytkowego i braku osób współodpowiedzialnych za zobowiązania finansowe z tytułu czynszu i opłat za media lub odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, Wykonawca jest zobowiązany ustalić spadkobierców odpowiedzialnych za zobowiązania finansowe z w/w tytułów w celu wyegzekwowania zaległych należności.

3. Koszty prowadzonych postępowań windykacyjnych (w tym koszty postępowań sądowych i komorniczych) pokrywa Wykonawca, z zastrzeżeniem ust. 5.

4. W przypadku wpłacenia przez dłużnika lub wyegzekwowania przez Komornika Sądowego kosztów, o których mowa w ust. 5, Wykonawca jest zobowiązany do przekazania tych kosztów na konto Zamawiającego.

5. W przypadku bezskuteczności egzekucji koszty postępowań windykacyjnych (w tym koszty postępowań sądowych oraz komorniczych) pokrywa Zamawiający w terminie 14 dni od dnia przedłożenia dokumentacji potwierdzającej bezskuteczną egzekucję.

6. W przypadku stwierdzenia przez Komornika Sądowego bezskuteczności egzekucji Wykonawca, by nie dopuścić do przedawnienia oraz w celu wyegzekwowania należności z tytułu czynszu, opłat za media, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, kosztów postępowań windykacyjnych (w tym kosztów postępowań sądowych oraz komorniczych) z poprzedniej egzekucji, wystąpi z wnioskiem do Komornika Sądowego o przeprowadzenie egzekucji.

7. Wykonawca po każdej bezskutecznej egzekucji, o której mowa w ust. 6, by nie dopuścić do przedawnienia oraz w celu wyegzekwowania należności, będzie występował z wnioskiem do Komornika Sądowego o przeprowadzenie ponownej egzekucji należności, o których mowa w ust. 6.

8. W przypadku wpłacenia przez dłużnika lub wyegzekwowania przez Komornika Sądowego należności, o których mowa w ust. 6 i 7, Wykonawca jest zobowiązany do przekazania uregulowanych zobowiązań na konto Zamawiającego w terminie 10 dni od dnia wpływu tych środków na konto Wykonawcy.

§ 2

1. Jeżeli najemca lokalu mieszkalnego jest w zwłoce z opłatą czynszu i opłat za media Wykonawca jest zobowiązany jednocześnie:

- 1) przy zaległościach w opłatach przekraczających trzy pełne okresy płatności na podstawie art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 z późn. zm.) pisemnie uprzedzić najemcę o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego z wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności;
- 2) w wypadku bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego w trybie opisanym w pkt 1 wystąpić do Zamawiającego z pisemnym wnioskiem o zgodę na wypowiedzenie umowy najmu;
- 3) wypowiedzieć umowę najmu najemcy po otrzymaniu od Zamawiającego pisemnej zgody na wypowiedzenie umowy najmu;
- 4) po upływie okresu wypowiedzenia umowy najmu w przypadku niespłacenia zaległości przez najemcę wystąpić do Sądu z pozwem o wydanie lokalu mieszkalnego;
- 5) informować Zamawiającego o zamiarze dokonania czynności, o których mowa w pkt 4;
- 6) prowadzić postępowanie egzekucyjne o wydanie lokalu na podstawie wcześniej uzyskanych orzeczeń sądowych oraz klauzul wykonalności uzyskanych w tym zakresie.

2. Koszty prowadzonych postępowań windykacyjnych (w tym koszty postępowań sądowych i komorniczych) o wydanie lokalu pokrywa Wykonawca z zastrzeżeniem ust. 4.

3. W przypadku wpłacenia przez dłużnika lub wyegzekwowania przez Komornika Sądowego kosztów, o których mowa w ust. 2, Wykonawca jest zobowiązany do przekazania tych kosztów na konto Zamawiającego.

4. W przypadku bezskuteczności egzekucji koszty postępowań windykacyjnych (w tym koszty postępowań sądowych oraz komorniczych) pokrywa Zamawiający w terminie 14 dni od dnia przedłożenia dokumentacji potwierdzającej bezskuteczną egzekucję.

5. W przypadku stwierdzenia przez Komornika Sądowego bezskuteczności egzekucji Wykonawca, by nie dopuścić do przedawnienia oraz w celu wyegzekwowania należności z tytułu kosztów postępowań windykacyjnych (w tym kosztów postępowań sądowych

i komorniczych o wydanie lokalu) wystąpi z wnioskiem do Komornika Sądowego o przeprowadzenie egzekucji.

6. Wykonawca po każdej bezskutecznej egzekucji, o której mowa w ust. 5 by nie dopuścić do przedawnienia oraz w celu wyegzekwowania należności będzie występował z wnioskiem do Komornika Sądowego o przeprowadzenie ponownej egzekucji należności, o których mowa w ust. 5.

7. W przypadku wpłacenia przez dłużnika lub wyegzekwowania przez Komornika Sądowego należności, o których mowa w ust. 5 i 6, Wykonawca jest zobowiązany do przekazania uregulowanych zobowiązań na konto Zamawiającego w terminie 10 dni od dnia wpływu tych środków na konto Wykonawcy.

§ 3

1. Jeżeli najemca lokalu użytkowego jest w zwłoce z opłatą czynszu i opłat za media Wykonawca jest zobowiązany:

- 1) pisemnie uprzedzić najemcę zalegającego w opłatach co najmniej za dwa pełne okresy płatności o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego z wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności na podstawie art. 687 Kodeksu cywilnego;
- 2) w wypadku bezskutecznego upływu terminu wyznaczonego w trybie opisanym w pkt 1 wystąpić do Zamawiającego z pisemnym wnioskiem o wypowiedzenie umowy najmu;
- 3) wypowiedzieć umowę najmu najemcy po otrzymaniu od Zamawiającego pisemnej zgody na wypowiedzenie umowy najmu;
- 4) wystąpić do Sądu z powództwem o wydanie lokalu w przypadku odmowy opróżnienia lokalu po rozwiązaniu umowy najmu lokalu;
- 5) informować Zamawiającego o zamiarze dokonania czynności, o których mowa w pkt 4;
- 6) prowadzić postępowanie egzekucyjne o wydanie lokalu na podstawie wcześniej uzyskanych orzeczeń sądowych oraz klauzul wykonalności uzyskanych w tym zakresie.

2. Koszty prowadzonych postępowań windykacyjnych (w tym koszty postępowań sądowych i komorniczych o wydanie lokalu) pokrywa Wykonawca z zastrzeżeniem ust. 4.

3. W przypadku wpłacenia przez dłużnika lub wyegzekwowania przez Komornika Sądowego kosztów, o których mowa w ust. 2 Wykonawca jest zobowiązany do przekazania tych kosztów na konto Zamawiającego.

4. W przypadku bezskuteczności egzekucji koszty postępowań windykacyjnych (w tym koszty postępowań sądowych oraz komorniczych) pokrywa Zamawiający w terminie 14 dni od dnia przedłożenia dokumentacji potwierdzającej bezskuteczną egzekucję.

5. W przypadku stwierdzenia przez Komornika Sądowego bezskuteczności egzekucji Wykonawca, by nie dopuścić do przedawnienia oraz w celu wyegzekwowania należności z tytułu kosztów postępowań windykacyjnych (w tym kosztów postępowań sądowych i komorniczych) o wydanie lokalu, wystąpi z wnioskiem do Komornika Sądowego o przeprowadzenie egzekucji.

6. Wykonawca po każdej bezskutecznej egzekucji, o której mowa w ust. 5, by nie dopuścić do przedawnienia oraz w celu wyegzekwowania będzie występował z wnioskiem do Komornika Sądowego o przeprowadzenie ponownej egzekucji należności, o których mowa w ust. 5.

7. W przypadku wpłacenia przez dłużnika lub wyegzekwowania przez Komornika Sądowego należności, o których mowa w ust. 5 i 6 Wykonawca jest zobowiązany do przekazania uregulowanych zobowiązań na konto Zamawiającego w terminie 10 dni od dnia wpływu tych środków na konto Wykonawcy.

§ 4

W przypadku stosowania umorzeń, odroczeń lub rozkładania na raty spłat wierzytelności przez Zamawiającego, Wykonawca jest zobowiązany do nadzoru nad wywiązywaniem się z realizacji zawieranych porozumień w zakresie odroczenia i rozłożenia na raty spłat z jednoczesnym przyjmowaniem wpłat.

§ 5

W zakresie windykacji należności, o których mowa w § 8 Umowy Wykonawca jest zobowiązany :

1. ustalić stan zaległości najemcy lub użytkownika na dzień poprzedzający dzień podpisania umowy o zarządzanie;
2. wobec najemcy lub użytkownika będącego w zwłoce z opłatą za czynsz lub odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, opłatą za media oraz opłatą kosztów postępowań windykacyjnych (w tym kosztów postępowań sądowych i komorniczych) Wykonawca stosuje odpowiednio § 1 Załącznika nr 3 do umowy.

§ 6

Zamawiający udziela Wykonawcy upoważnienia do występowania w jego imieniu przed sądami i organami w zakresie wynikającym z obowiązków opisanych w § 1-5.