

Umowa Nr ...../PNiGM/2024

Zawarta w dniu ..... w Pyrzycach pomiędzy:

**Gminą Pyrzyce** Plac Ratuszowy 1, 74-200 Pyrzyce, NIP 853-145-69-90, REGON 811685711,  
 reprezentowaną przez : **Burmistrz Pyrzyc - Marzenę Podzińską , zwaną dalej „Zamawiającym”**

**a**

.....  
 .....

zwanym „Wykonawcą”

zwanymi dalej „Stronami”

§ 1

1. Zamawiający powierza a Wykonawca przyjmuje na siebie obowiązek: Zarządzania lokalami mieszkalnymi i pomieszczeniami przynależnymi do tych lokali stanowiącymi własność Gminy Pyrzyce, położonymi w budynkach komunalnych, Wspólnotach Mieszkaniowych, w zasobach Pyrzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Pyrzycach, oraz budynkach użyteczności publicznej (szkoły, przedszkola), szczegółowo opisanymi w załącznikach nr 1, 1A, 1B, 1C, 1D, 1E do niniejszej umowy.  
**Kod CPV: 70330000-3 Usługi zarządzania nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności lub umowy.**
2. Wykonawca oświadcza, że ubezpieczy się od dnia ..... 2024 roku od odpowiedzialności cywilnej za szkody, jakie mogą powstać w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami, na kwotę nie niższą niż równowartość 500 000,00 zł. Kopię umowy ubezpieczenia wraz z potwierdzeniem zapłaty Wykonawca przedłoży Zamawiającemu do dnia ..... 2024 roku. Wykonawca zobowiązuje się do kontynuowania powyższego ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy oraz przekazywania kserokopii umowy ubezpieczenia Zamawiającemu w terminie 14 dni od zawarcia kolejnej umowy ubezpieczenia wraz z potwierdzeniem opłacenia składki OC.
3. Zasoby przekazane w zarządzanie, o których mowa w ust. 1, mogą ulec zmianom w trakcie realizacji niniejszej umowy w wyniku przekształceń własnościowych lub innych zmian, w tym wynikających z wykonanej inwentaryzacji budynków i zawarcia aneksów do umów z najemcami.
4. W przypadku wystąpienia zmian w zasobach, wykazy zasobów przekazanych w zarządzanie będą aktualizowane przez Wykonawcę według stanu na ostatni dzień miesiąca i przekazywane Zamawiającemu w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zmiana nastąpiła.
5. O dokonaniu zbycia bądź nabycia budynku lub lokalu Zamawiający powiadomi Wykonawcę przekazując mu na bieżąco wykaz sprzedanych lokali i budynków.
6. Strony zobowiązują się do wzajemnego przekazywania informacji koniecznych do realizacji niniejszej umowy.
7. Przy wykonywaniu niniejszej umowy Wykonawca zobowiązuje się do:
  - 1) dochowania należytej staranności,
  - 2) informowania Zamawiającego o przeszkodach w realizacji niniejszej umowy,
  - 3) podejmowania działań zapobiegających szkodzie Zamawiającego z tytułu nienależytego wykonania obowiązków Wykonawcy lub osób trzecich zaangażowanych do realizacji niniejszej umowy,
  - 4) ochrony danych osobowych Najemców lokali komunalnych (mieszkalnych) przekazanych w zarządzanie.

## § 2

1. Wykonawca, przyjmując w zarządzanie nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, lokalami mieszkalnymi wraz z pomieszczeniami przynależnymi do tych lokali stanowiącymi własność Gminy Pyrzyce, zgodnie z § 1 ust.1 umowy, zobowiązuje się do przestrzegania przepisów wynikających z ustaw dotyczących zarządzanych zasobów, a w szczególności do podejmowania decyzji i dokonywania czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomicznej – finansowej tych lokali oraz bieżącego ich administrowania, jak również podejmowania czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem, na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia.
2. Wykonawca ma obowiązek przyjmowania interesantów w sprawach mieszkaniowych w godzinach urzędowania od poniedziałku do piątku od 7:00 do 15:00 .
3. Wykonawca zobowiązany jest do utrzymania elektronicznej ewidencji danych stanowiącej źródło informacji o zarządzanym zasobie objętym niniejszą umową.
4. Obowiązkiem Wykonawcy jest prowadzenie i przechowywanie, dla nieruchomości niezbędnej dokumentacji wynikającej z przepisów prawa.
5. Do obowiązków Wykonawcy w zakresie eksploatacji lokali komunalnych we Wspólnotach Mieszkaniowych, w zasobach Pyrzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Pyrzycach ul. J. Dąbrowskiego 15 oraz w budynkach użyteczności publicznej należy w szczególności, zapewnienie:
  - 1) wykonywania remontów, napraw i konserwacji instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu w zakresie, o którym mowa w art. 6a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj.: Dz. U. z 2023 r. poz. 725),
  - 2) przechowywania dokumentacji potwierdzającej wykonanie i rozliczanie wykonywanych remontów,
  - 3) zabezpieczania zwalnianych lokali przed nielegalnym zajęciem oraz zgłaszania wystąpienia takiego zajęcia Zamawiającemu,
  - 4) aktualizacji u zarządców Wspólnot Mieszkaniowych danych do rozliczenia opłat za zarządzanie, fundusz remontowy i media oraz w celu złożenia deklaracji dotyczących opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi z lokali mieszkalnych Gminy Pyrzyce.
6. Wykonawca jest zobowiązany wykonywać inne czynności niewymienione powyżej, a wynikające z obowiązujących przepisów oraz podejmować w imieniu Gminy Pyrzyce działania w sprawach spornych np. wynikających z wykonywania czynności zarządzania.

## § 3

1. Wykonawca w imieniu Zamawiającego wykonuje obowiązki:
  - 1) Wynajmującego – w odniesieniu do lokali mieszkalnych, określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj.: Dz. U. z 2023 r. poz. 725), oraz art. 659-692 Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.) i zawartych umowach najmu,
  - 2) Właściciela nieruchomości lokalowej określone w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048),
2. Wykonawca w ramach przedmiotu umowy zapewnia:
  - 1) bieżące utrzymanie lokali mieszkalnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych w zasobach Pyrzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej, w budynkach użyteczności publicznej oraz w budynkach komunalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Gminy Pyrzyce,
  - 2) zawarcie umów na usługi remontowe w lokalach mieszkalnych i budynkach komunalnych.
  - 3) zawarcie umów na dostawę mediów, tj. wody, energii cieplnej i elektrycznej, gazu, odprowadzenia ścieków dla budynków komunalnych.
3. Zamawiający zastrzega sobie wyłączne prawo podejmowania decyzji w sprawach:
  - 1) nabywania, zbywania, obciążania nieruchomości i ustanawiania odrębnej własności lokali,
  - 2) wyboru najemców lokali mieszkalnych komunalnych i socjalnych, oraz rozwiązywania umów najmu z tymi najemcami.
  - 3) zamiany lokali, likwidacji lokali.

4. Obowiązkiem Wykonawcy jest obsługa związana z zawartymi umowami najmu, w szczególności:
- 1) sporządzanie protokołów zdawczo - odbiorczych lokali mieszkalnych
  - 2) przygotowywanie umów najmu lokali mieszkalnych na podstawie skierowania sporządzonego przez Zamawiającego,
  - 3) przygotowanie niezbędnej dokumentacji dotyczącej zmiany umów w tym przygotowywania aneksów oraz stawki czynszu,
  - 4) prowadzenie dokumentacji związanej z korzystaniem z lokali mieszkalnych,
  - 5) prowadzenie rozliczeń finansowych zarządzanych zasobów mieszkaniowych w systemie elektronicznym,
  - 6) bieżące naliczanie i pobieranie w imieniu Zamawiającego czynszu i opłat niezależnych od właściciela, od najemców lub osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego,
  - 7) powiadomienie użytkowników lokali o zmianach w wysokości czynszu najmu, odszkodowaniach i opłat niezależnych od właściciela, co zostanie udokumentowane podpisem najemcy lub dorosłego domownika. W razie niemożności uzyskania podpisu Wykonawca wskaże tę okoliczność na kopii zawiadomienia, która zostanie przekazana Zamawiającemu jako załącznik do dokumentów w razie skierowania pozwu o zapłatę,
  - 8) rozliczanie najemców oraz osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego, z tytułu ponoszonych kosztów dostarczania do lokali mediów, tj.: centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, gazu, kanalizacji, wywozu nieczystości, w zależności od przyjętych okresów rozliczeniowych tj.: czynsz najmu rozliczenie miesięczne, wod-kan kwartalnie, ciepło po otrzymaniu od dostawcy ciepła rozliczenia,
  - 9) ustalanie opłat zaliczkowych z tytułu zużycia wody, kanalizacji, dostawy energii cieplnej do celów co i cw w oparciu o faktyczne zużycie w lokalach gminnych, w oparciu o obowiązujące ceny,
  - 10) prowadzenie ewidencji księgowej z tytułu czynszów i opłat,
  - 11) przekazywanie dwóch egzemplarzy, wydruków wypowiedzenia czynszu najmu dla najemców oraz dostarczenie ich zainteresowanym,
  - 12) protokolarne przekazywanie i przejmowanie przez najemców lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi,
  - 13) kontrole okresowe i na każde zlecenie Zamawiającego stanu zamieszkiwania w lokalu przez najemców oraz stanu technicznego wyposażenia lokali,
  - 14) prowadzenie windykacji przedsądowej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - 15) przekazywanie Zamawiającemu po zakończeniu miesiąca w formie pisemnej, informacji o nieuregulowaniu zaległych i bieżących należności czynszowych przez najemców oraz osoby uprawnione, jak również osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego,
  - 16) uczestniczenie w eksmisjach i przejmowanie w dozór rzeczy w przypadku nieobecności osób eksmitowanych w pomieszczeniu wskazanym przez Zamawiającego,
  - 17) rozliczenie najemców zdających mieszkania i pomieszczenia przynależne do mieszkania z tytułu zużycia elementów wyposażenia technicznego lokalu i obciążenie najemców kosztami ich dewastacji,
  - 18) udział w zebraniach Wspólnot Mieszkaniowych na podstawie udzielonego pełnomocnictwa przez Zamawiającego.
  - 19) szczegółowy zakres prac i czynności objętych niniejszą umową o zarządzanie budynkami i lokalami zawiera załącznik nr 2 do tej umowy.

#### § 4

1. W imieniu i na rzecz Zamawiającego, Wykonawca zobowiązuje się do prowadzenia wyodrębnionej ewidencji księgowej dotyczącej zarządzanego zasobu Gminy Pyrzyce zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 120 z późn. zm.) ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 roku ( t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 1270 z późn. zm.), obwieszczeniem Ministra Finansów w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów w sprawie rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (t.j. Dz.U. z 2020 r., z poz. 342) rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 11 stycznia 2022 r., w sprawie sprawozdawczości budżetowej

- (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 144, z późn. zm.) rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 2 marca 2010 roku w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczegółowej klasyfikacji dochodów, wydatków, przychodów i rozchodów oraz środków pochodzących ze źródeł zagranicznych (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 513 z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 17 grudnia 2020 roku w sprawie sprawozdań jednostek sektora finansów publicznych w zakresie operacji finansowych (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 652).
2. Wykonawca jest zobowiązany do opracowania i przyjęcia regulacji prawnych dla przyjętych zasobów zarządzaniem Burmistrza Pyrzyce z zakresu:
    - 1) zasad (polityki) rachunkowości,
    - 2) Instrukcji Obiegu i Kontroli Dokumentów Księgowych.
  3. Wykonawca jest zobowiązany do sporządzenia sprawozdań budżetowych i finansowych wynikających z przepisów, o których mowa w ust.1, w sposób przewidziany dla jednostek budżetowych.
  4. W imieniu i na rzecz Zamawiającego, Wykonawca będzie pobierał czynsz za lokale mieszkalne, odszkodowania za zajmowane lokale bez tytułu prawnego oraz opłaty niezależne od właściciela lokalu za świadczenia dostarczane do lokali (media), a także opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi i inne wynikające z przepisów prawa w terminie do 10 każdego miesiąca kalendarzowego za miesiąc ubiegły w rozbiciu na kwotę główną i odsetki. Czynsz i opłaty są dochodami Gminy Pyrzyce i wpływają na rachunek bankowy dochodów Zamawiającego o numerze **BGŻ BNP Paribas S.A. 62 2030 0045 1110 0000 0112 5450**
  5. W imieniu i na rzecz Zamawiającego, Wykonawca jest zobowiązany do terminowego regulowania wydatków obciążających Zamawiającego. Wydatki te realizowane będą ze środków finansowych przekazanych przez Zamawiającego z miesięcznym wyprzedzeniem. Środki finansowe przekazywane będą do 10 dnia każdego miesiąca na pokrycie kosztów miesięcznego utrzymania zasobu wymienionego w § 1 ust. 1 niniejszej umowy ustalonego na podstawie rzeczywistego miesięcznego, imiennego wykazu najemców sporządzonego przez Wykonawcę obejmującego okres zapłaty oraz kwotę. Płatność nastąpi przelewem na rachunek Wykonawcy:  
.....
  6. W ramach prowadzonej ewidencji księgowej, o której mowa w ust. 1, Wykonawca prowadzić będzie ewidencję:
    - 1) dochodów najmu lokali obejmujących:
      - a) czynsz należny od najemców według obowiązujących stawek czynszu, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu,
      - b) opłaty niezależne od właściciela lokalu ustalone przez Wykonawcę, korygowane najemcom w okresach rozliczeniowych,
      - c) inne dochody i opłaty,
    - 2) wydatków, na które składają się:
      - a) koszty związane z dostarczaniem do lokali mediami, a w szczególności z tytułu dostawy co, zużycia ciepłej i zimnej wody, odprowadzenia ścieków, dostawy gazu, zgodnie z ponoszonymi kosztami lub obowiązującymi cennikami,
      - b) zaliczki i opłaty na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w części dotyczącej udziałów Gminy Pyrzyce w kwotach wynikających z rachunków lub faktur lub not księgowych wystawianych przez zarządców na rzecz Zamawiającego,
      - c) wpłaty na fundusz remontowy do zarządców w wysokości przypadającej odpowiednio udziałom Gminy Pyrzyce, w kwotach wynikających z rachunków lub faktur lub not księgowych wystawionych przez zarządców na rzecz Zamawiającego,
      - d) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
      - e) wynagrodzenie Wykonawcy, w rozbiciu na koszty zarządu lokalami mieszkalnymi,
      - f) koszty remontów zasobów przekazywanych w zarządzanie, przyjętych do wykonania w planie rzeczowo finansowym, obejmującym remonty pustostanów, zatwierdzonym przez Zamawiającego,
      - g) koszty utrzymania pustostanów,
      - h) inne uzasadnione wydatki zaakceptowane przez Zamawiającego,
    - 3) rozrachunków z najemcami lokali mieszkalnych,
    - 4) rozrachunków z dostawcami usług i materiałów oraz wykonawcami robót budowlanych,
    - 5) windykacji przedsądowej.
  7. Wykonawca będzie przekazywać w imieniu Gminy na konta Wspólnot Mieszkaniowych należne od Gminy zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną z dostawą mediów oraz wywozem nieczystości płynnych i na fundusz remontowy w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca.

8. We wspólnotach mieszkaniowych z udziałem Gminy, w których Wykonawca nie pełni funkcji zarządcy nieruchomości wspólnej, a jedynie administruje lokalami Gminy – Wykonawca dokonuje w imieniu Gminy rozliczeń z zarządcą lub wspólnotą, funduszu remontowego i mediów oraz dokonuje wpłat należnych zaliczek z ww. tytułów według zasad o których mowa powyżej. Gmina zobowiązana jest do przekazania Wykonawcy treści uchwał wspólnot mieszkaniowych dotyczących rozliczeń finansowych, realizowanych w jej imieniu.

9. Dochody z tytułu bezumownego korzystania z lokali mieszkalnych Wykonawca wyodrębnia w ewidencji księgowej wg źródeł ich pochodzenia.

10. Wykonawca dokonywał będzie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, rozliczenia podatku od towarów i usług dotyczącego zarządzanych zasobów.

11. Wykonawca jest zobowiązany na każdy wniosek Zamawiającego przygotować zestawienia i analizy dotyczące przedmiotu umowy.

12. Należności i zobowiązania Zamawiającego związane z zasobami objętymi niniejszą umową Wykonawca jest zobowiązany ująć w bilansie otwarcia wyodrębnionej ewidencji księgowej według stanu na dzień ..... 2024 roku.

13. Zamawiający ma prawo w każdym czasie przeprowadzić kontrolę i inne czynności weryfikacyjne sposobu wykonywania niniejszej umowy, a Wykonawca jest zobowiązany udostępnić osobom upoważnionym przez Zamawiającego wszelkie dokumenty i udzielić wyjaśnień.

14. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za nienależyte wykonywanie umowy, a w szczególności za błędne naliczanie i rozliczanie należności związanych z zarządzanymi nieruchomościami, jak również ich nieterminowe odprowadzanie, chyba że nastąpiło ono wskutek działania lub zaniechania Zamawiającego

## § 5

1. Wykonawca kontynuuje plan remontów na 2024 rok zatwierdzony przez Zamawiającego.
2. Wykonawca jest zobowiązany do monitorowania realizacji rocznego planu finansowego wydatków oraz planu remontów, będącego w jego dyspozycji, i do występowania z wnioskiem do Zamawiającego o dokonywanie w nim zmian.
3. Wykonanie zadań nieuwjętych w planie finansowym wydatków oraz w planie remontów wymaga zgody Zamawiającego oraz korekty plan.

## § 6

1. Wykonawca zobowiązuje się do bieżącego monitorowania zadłużenia z tytułu zaległości czynszowych oraz niezwłocznego podejmowania aktywnej windykacji po upływie dwóch okresów płatności czynszu.
2. Przez aktywną windykację należy rozumieć wysyłanie wezwań do zapłaty listem poleconym z określonym terminem płatności oraz podejmowanie czynności związanych z przeprowadzeniem rozmowy z dłużnikami.

## § 7

Nadpłatę należną najemcom z tytułu bieżących czynszów Wykonawca, za zgodą najemcy, zaliczy na poczet opłat przyszłych (niewymagalnych), a w przypadku braku zgody Wykonawca zwróci nadpłatę najemcom. Zwrot powstałych nadpłat dokonywany będzie 1raz w kwartale do 10 dnia każdego następnego miesiąca po upływie kwartału.

## § 8

1. Wykonawca sporządzi końcowe rozliczenie z wykonywania Zarządu zasobem komunalnym w terminie do ..... 2025 r.
2. Wykonawca na żądanie Zamawiającego sporządza inne informacje dotyczące zarządzanego zasobu w tym informacje niezbędne do sprawozdawczości GUS.

## § 9

W przypadku realizacji przez Zamawiającego inwestycji w zasobie objętym niniejszą umową Wykonawca pełnił będzie funkcję „inwestora zastępczego” dla takiej inwestycji, na podstawie odrębnie zawartej umowy na tę czynność. Wynagrodzenie za pełnienie funkcji inwestora zastępczego Zamawiający negocjuje każdorazowo z Wykonawcą.

## § 10

1. Wykonawca odpowiada za zapewnienie bieżącej konserwacji i naprawy zasobów przekazywanych w zarządzanie, z wyjątkiem konserwacji i napraw obciążających lokatora zgodnie z art. 6b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725).
2. Wykonawca wykonuje w imieniu Zamawiającego obowiązki Wynajmującego w zakresie prac remontowych w lokalach najmu wynikających z art. 6a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725).
3. Zakres remontów bieżących ustalany będzie przez Wykonawcę w oparciu o zgłoszenia lokatorów. Okresowe przeglądy lokali dokonywane będą przez Wykonawcę zgodnie z wymogami prawa budowlanego. Zakres ten jest ustalany przy udziale przedstawiciela Zamawiającego w formie protokołu z ujęciem zakresu rzeczowego.
4. Przy realizacji robót remontowych Wykonawca będzie:
  - 1) prowadził bieżący nadzór techniczny nad realizowanymi robotami,
  - 2) dokonywał odbioru robót,
  - 3) w przypadku robót kosztorysowych, po zakończeniu robót, weryfikował kosztorysy wykonawców robót,
  - 4) dbał o bezpieczeństwo osób i mienia w czasie prowadzenia robót.

## § 11

1. W przypadku wystąpienia szkód wywołanych klęskami żywiołowymi Zamawiający zobowiązuje się do pokrycia kosztów wynikających z usunięcia skutków klęsk i doprowadzenia nieruchomości do stanu sprzed wystąpienia klęski żywiołowej.
2. Wykonawca jest zobowiązany uzgadniać z Zamawiającym na bieżąco zakres robót związanych z usuwaniem skutków klęski żywiołowej i uzyskać zgodę na wykonywany zakres robót.

## § 12

1. Z tytułu prawidłowo wykonywanych czynności wynikających z niniejszej umowy Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie ogółem ..... **zł brutto** w dniu wystawienia faktury:  
Stawka za 1 m<sup>2</sup> ..... **zł x 12 947,39 m<sup>2</sup> = ..... zł brutto** miesięcznie.
2. W przypadku wprowadzenia zmian na podstawie odrębnych przepisów o podatku od towarów i usług – VAT, wynagrodzenie za czynności zarządzania, o którym mowa w ust. 1, zostanie zmienione w zakresie stawki tego podatku.
3. Wynagrodzenie płatne jest co miesiąc, na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT wystawionej najpóźniej do dnia ..... następnego m-ca za miesiąc poprzedni przez Wykonawcę, z terminem płatności 14 dni od daty jej prawidłowego doręczenia. Do faktury Wykonawca zobowiązany jest dołączyć zestawienie powierzchni przyjętych do rozliczeń i stawek jednostkowych wynagrodzenia.
4. Podstawą ustalenia wynagrodzenia jest wielkość powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych na pierwszy dzień miesiąca, którego faktura dotyczy.
5. W przypadku zmniejszenia stanu zasobów wynikającego w szczególności: ze sprzedaży lokalu dokonanej przez Zamawiającego lub zmian wynikających z wykonania inwentaryzacji budynków i aneksów umów z najemcami, wynagrodzenie Wykonawcy ulega odpowiedniemu pomniejszeniu począwszy od następnego miesiąca po powzięciu wiadomości od Zamawiającego lub powzięciu wiadomości o zmianie powierzchni wprowadzonej przez Zamawiającego, przy czym ograniczenie zakresu przedmiotu zamówienia nie może zostać dokonane jeżeli skutkiem takiego ograniczenia byłoby zmniejszenie wartości zamówienia o więcej niż 70% wartości przedmiotu zamówienia określonej w ust. 1.

6. Zamawiający jest zobowiązany do sprawdzenia pod względem merytorycznym faktury VAT z tytułu kosztów zarządu w ciągu 14 dni licząc od dnia jej otrzymania, celem ujęcia jej w ewidencji księgowej zarządzanych zasobów i dokonania płatności.
7. Zamawiający i Wykonawca zgodnie ustalają, że płatność z tytułu wykonania przedmiotu umowy dokonana zostanie tylko i wyłącznie na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na „białej liście podatników VAT w formie split payment. W przypadku gdy wskazanego Wykonawcy rachunku bankowego nie będzie na wskazanej powyżej liście Zamawiający wstrzyma się z dokonaniem płatności do chwili wskazania przez Wykonawcę rachunku bankowego znajdującego się na liście. Wstrzymanie płatności w takim przypadku nie będzie uważane za opóźnienie lub zwłokę Zamawiającego w wykonaniu zobowiązania wynikającego z niniejszej umowy. Za datę płatności przyjmuje się dzień obciążenia rachunku bankowego płatnika.

### § 13

1. W przypadku zaistnienia awarii, Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego usunięcia jej skutków oraz do powiadomienia zarządcy budynku, jeśli zarządcą jest inny podmiot niż Wykonawca.
2. W przypadku wystąpienia awarii w części wspólnej nieruchomości, powodującej szkody w lokalach Gminy Pyrzyce, Wykonawca jest zobowiązany niezwłocznie dokonać uzgodnień z zarządcami budynków o wzajemnym podziale czynności w zakresie usuwania awarii i jej skutków.
3. W przypadku powstania awarii, za usunięcie której odpowiedzialny jest właściciel lokalu, Wykonawca zleca usunięcie awarii, przekładając Zamawiającemu po jej usunięciu protokół, z którego wynika zakres prac, ich wartość oraz przedstawia fakturę VAT.
4. Wykonawca niezwłocznie powiadamia również ubezpieczyciela o wystąpieniu szkód w lokalu i dochodzi od niego wypłaty odszkodowania z tytułu powstałej szkody.

### § 14

**Umowa zostaje zawarta na okres od dnia 01.07.2024 roku do dnia 31.12. 2024 roku.**

### § 15

1. W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od dnia powzięcia informacji o tych okolicznościach.
2. W przypadku, o którym mowa w ust.1 Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy.
3. Zamawiający może wypowiedzieć umowę w terminie 30 dni od dnia powzięcia informacji o wystąpieniu jednej z poniższych okoliczności:
  - 1) Wykonawca nie wywiązuje się ze swoich obowiązków, realizuje umowę w sposób wadliwy lub sprzeczny z jej zapisami, obowiązującymi przepisami lub wskazaniem Zamawiającego, mimo trzykrotnego pisemnego wezwania Wykonawcy do zmiany sposobu wykonywania przedmiotu umowy, ze wskazaniem terminu na usunięcie nieprawidłowości.
4. Wypowiedzenie umowy, o którym mowa w ust.3, musi nastąpić na piśmie oraz zawierać uzasadnienie.

### § 16

1. Najpóźniej w terminie 14 dni przed zakończeniem realizacji umowy Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego uzgodnienia z Zamawiającym terminów:
  - 1) wydania dokumentacji technicznej zarządzanych zasobów i dokumentacji związanej z obsługą umów najmu,
  - 2) wydania dokumentacji finansowej zarządzanych zasobów, a w szczególności:
    - a) imiennych wykazów najemców i użytkowników lokali Gminy Pyrzyce wraz z aktualnymi naliczeniami czynszów i opłat oraz wskazaniem dla tych lokali stawek czynszu i opłat,
    - b) kartotek imiennych obejmujących stan rozrachunków z użytkownikami lokali,
    - c) ostatniego rozliczenia dostawy usług komunalnych (wody, odprowadzenia ścieków, gazu ziemnego oraz dostawy energii do celów co. i cw.),

- 3) sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego obejmującego wykaz dokumentów wynikających w pkt 1) i 2).
2. Wykonawca dokona indywidualnych rozliczeń użytkowników lokali Gminy Pyrzyce z tytułu dostaw usług komunalnych i sporządzi bilans wg stanu na dzień zakończenia umowy w terminie 30 dni od dnia jej zakończenia.

## § 17

1. Upoważnionymi przedstawicielami stron umowy w zakresie realizacji zadań wynikających z umowy, są:
- 1) Ze strony Zamawiającego pracownicy Wydziału Planowania, Nieruchomości i Gospodarki Mieszkaniowej;
- 2) Ze strony Wykonawcy .....
2. Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego informowania na piśmie Zamawiającego o każdej zmianie danych dotyczących: nazwy, siedziby, nr rachunku bankowego, NIP, regon, nr telefonu kontaktowego, adresu poczty elektronicznej. Zmiany te nie wymagają aneksu do umowy.

## § 18

1. Zamawiający ma prawo obciążania Wykonawcy karami umownymi:
- 1) Za zwłokę w wykonywaniu czynności wynikających z umowy, co do których Wykonawca miał wyznaczony przez Zamawiającego lub wynikający z postanowień niniejszej umowy termin – w wysokości 1/30 miesięcznego wynagrodzenia netto wypłacanego Wykonawcy w ostatnim miesiącu poprzedzającym zwłokę, za każdy dzień zwłoki.
- 2) Za niezabezpieczenie skutków awarii – w wysokości 10% miesięcznego wynagrodzenia netto wypłacanego Wykonawcy w ostatnim miesiącu poprzedzającym zdarzenie.
- 3) Za każdorazowe stwierdzenie faktu braku nadzoru nad realizacją umów z osobami trzecimi, zawartymi w imieniu Zamawiającego – w wysokości 20% miesięcznego wynagrodzenia netto wypłaconego Wykonawcy w miesiącu poprzedzającym stwierdzenie tego faktu.
- 4) W przypadku braku zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wskazanych w wykazie o którym mowa w § 19 ust. 3 i 4 lub w jego aktualizacji, lub osób, których Wykonawca, pomimo takiego obowiązku, nie zatrudnił na podstawie umowy o pracę, w wysokości 1 000 zł za każdy taki stwierdzony przypadek,
2. Łączna wysokość kar umownych naliczonych przez Zamawiającego z tytułu realizacji niniejszej umowy nie może przekroczyć łącznie 40% całkowitego wynagrodzenia z podatkiem VAT, określonego w § 12 ust. 1 niniejszej umowy.
3. Roszczenie o zapłatę kar umownych z tytułu zwłoki, ustalonych za każdy rozpoczęty dzień zwłoki, staje się wymagalne:
- 1) za pierwszy rozpoczęty dzień zwłoki – w tym dniu,
- 2) za każdy następny rozpoczęty dzień zwłoki – odpowiednio w każdym z tych dni.
4. Za opóźnienie w zapłacie wynagrodzenia, Wykonawca ma prawo naliczenia odsetek za opóźnienie w wysokości ustawowej.
5. Zastrzeżone kary umowne, o których mowa w ust. 1 podlegają kumulacji.
6. Kary umowne mogą być potrącone z wynagrodzenia za przedmiot umowy na podstawie faktur na co Wykonawca wyraża nieodwołalną zgodę.
7. Niezależnie od kar umownych Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych przewidzianych w Kodeksie cywilnym, jeżeli szkoda przekroczy wysokość zastrzeżonych kar umownych.

## § 19

1. Wykonawca zobowiązuje się zatrudniać na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1465), wszystkie osoby wykonujące podczas realizacji zamówienia czynności administracyjne, w tym w zakresie zarządzania nieruchomościami oraz prowadzenia ewidencji księgowej.
2. Obowiązek określony w ust. 1 dotyczy również Podwykonawców. W każdej umowie o podwykonawstwo Wykonawca jest zobowiązany zawrzeć postanowienia zobowiązujące Podwykonawców do zatrudnienia na umowę o pracę wszystkich osób, które wykonują czynności wskazane w ust. 1.
3. W przypadku, gdy Wykonawca będzie realizował zamówienie przy udziale Podwykonawców, każdorazowo jest on zobowiązany do przekazania Zamawiającemu, najpóźniej na 3 dni przed

rozpoczęciem realizacji usług przez Podwykonawcę, wykazu osób, które będą realizować zamówienie na rzecz Podwykonawcy i wykonywać czynności, o których mowa w ust. 1, wraz z oświadczeniem, że są one zatrudnione na umowę o pracę.

4. W przypadku zmiany osób wymienionych w wykazach, o których mowa w ust. 3 oraz 4, wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia Zamawiającemu zaktualizowanych wykazów osób wraz z oświadczeniem, że wskazane w nich osoby zatrudnione są na podstawie umowy o pracę, w terminie 3 dni od dokonania zmiany. Zmiana wykazów osób, o których mowa w ust. 3 oraz 4 nie wymaga aneksu do umowy.

5. Wykonawca każdorazowo na żądanie Zamawiającego, jest zobowiązany w terminie nie dłuższym niż 5 dni od dnia przekazania wezwania przez Zamawiającego przedstawić dowody zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wskazanych w wykazach, o których mowa w ust. 3 oraz 4 w szczególności:

1) oświadczenia zatrudnionego pracownika,

2) oświadczenia wykonawcy lub podwykonawcy o zatrudnieniu pracownika na podstawie umowy o pracę,

3) poświadczoną za zgodność z oryginałem kopii umowy o pracę zatrudnionego pracownika,

4) innych dokumentów zawierających informacje, w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w szczególności imię i nazwisko zatrudnionego pracownika, datę zawarcia umowy o pracę, rodzaj umowy o pracę i zakres obowiązków pracownika.

6. Zamawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia kontroli na miejscu wykonywania usług w celu weryfikacji zatrudniania, przez wykonawcę lub podwykonawcę, na podstawie umowy o pracę, osób wykonujących wskazane w ust. 1 czynności.

## § 20

1. Zamawiający dopuszcza zmianę postanowień niniejszej umowy w przypadku:

1) zmiany umowy w zakresie cen są dopuszczalne w przypadku zmian w przepisach prawnych dotyczących podatku VAT - jeżeli zmiana ta będzie miała wpływ na koszty wykonania zamówienia przez wykonawcę,

2) zmian redakcyjnych umowy,

3) zmian będących następstwem sukcesji uniwersalnej albo przejęcia z mocy prawa pełni praw i obowiązków dotyczących którejkolwiek ze Stron,

4) zmian danych Stron ujawnionych w rejestrach publicznych,

2. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

## § 21

Wykonawca nie jest uprawniony do przeniesienia swoich praw i zobowiązań z tytułu niniejszej umowy na inny podmiot, bez uzyskania pisemnej zgody Zamawiającego, pod rygorem nieważności.

## § 22

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, ustawy z dnia 11 września 2019 roku prawo zamówień publicznych oraz Kodeksu cywilnego.

## § 23

Spory wynikłe na tle wykonywania niniejszej umowy rozstrzygać będą sądy właściwe dla siedziby Zamawiającego.

## § 24

Umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, z których 1 egzemplarz otrzymuje Wykonawca, a 3 egzemplarze otrzymuje Zamawiający.

.....  
Wykonawca

.....  
Zamawiający

Finansowanie zaplanowano: dział 700 rozdział 70007 § 4400

.....  
Kontrasygnata Skarbnika

### Załączniki do umowy:

1. Wykaz powierzonych zasobów załącznik nr 1, 1A, 1B, 1C, 1D, 1E
2. Szczegółowy zakres prac i czynności.