

# WZÓR UMOWY

Zawarta w dniu ..... w Toszku pomiędzy:

## **Gminą Toszek**

z siedzibą władz w Urzędzie Miejskim, ul. Bolesława Chrobrego 2, 44-180 Toszek,  
(NIP 969 160 56 95),

zwaną dalej **Zamawiającym**, reprezentowaną przez:

Burmistrza Toszka - Grzegorza Kupczyka

a

z siedzibą w.....

(NIP.....),

zwanym dalej **Wykonawcą**, reprezentowanym przez.....,

Niniejszą umowę zawiera się w wyniku przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego, na podstawie art. 39 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2010 r. nr 113, poz. 759 z późn. zm.).

## § 1

1. Przedmiotem umowy jest zarządzanie (administrowanie) zasobem mieszkaniowym Gminy Toszek, na który składa się następujący maksymalny zakres rzeczowy zamówienia:
  - a) lokale mieszkalne i użytkowe, stanowiące wyłączną własność Gminy Toszek lub w samoistnym posiadaniu o łącznej powierzchni 11.395,30 m<sup>2</sup>, w tym:
    - powierzchnia lokali mieszkalnych - 7.763,61 m<sup>2</sup>,
    - powierzchnia lokali użytkowych - 3.631,69 m<sup>2</sup>;
  - b) lokale mieszkalne i użytkowe usytuowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych o łącznej powierzchni 5.285,06 m<sup>2</sup>, w tym:
    - powierzchnia lokali mieszkalnych - 4.979,42 m<sup>2</sup>,
    - powierzchnia lokali użytkowych - 305,64 m<sup>2</sup>.
2. Szczegółowy wykaz nieruchomości ze wskazaniem adresów i powierzchni stanowi *załącznik nr 1 do umowy*.
3. Zasoby wymienione w niniejszym paragrafie umowy mogą ulec zmianie w trakcie realizacji niniejszej umowy, w szczególności na skutek przekształceń własnościowych oraz aktualizacji pomiarów powierzchni lokali. Zamawiający zobowiązany jest każdorazowo powiadomić o tym fakcie Wykonawcę w formie pisemnej.

## § 2

1. Przejęcie przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego od dotychczasowego zarządcy mieszkaniowego zasobu Gminy Toszek w obecności przedstawiciela Zamawiającego.
2. Łącznie z zasobami określonymi w § 1 ust. 1 Zamawiający przekazuje Wykonawcy:
  - a) istniejącą dokumentację budowlaną,

- b) książki obiektów budowlanych,
- c) teczki budynków oraz lokali,
- d) wykaz najemców wraz z naliczeniem opłat czynszowych i opłat niezależnych od właściciela,
- e) dokumentację dotyczącą wypowiedzenia umów najmu i eksmisji,
- f) zestawienie stanu zobowiązań i należności dotyczących opłat czynszowych, opłat niezależnych od właściciela, realizowanych remontów i innych usług wg stanu na dzień 31.12.2012 r.,
- g) umowy gwarancyjne na wykonane remonty,
- h) polisy ubezpieczeniowe budynków mieszkalnych.

### § 3

1. Wykonawca jest zobowiązany do wykonywania czynności administrowania z należytą starannością, czuwania nad prawidłową realizacją umów zawartych z osobami trzecimi i chronienia interesów Zamawiającego w toku wykonywania powierzonych zadań i czynności.
2. Zamawiający ma prawo w każdym czasie przeprowadzić kontrolę sposobu wykonywania niniejszej umowy, a Wykonawca jest zobowiązany udostępnić osobom upoważnionym przez Zamawiającego wszelkie dokumenty i udzielić wyjaśnień.
3. Zamawiający ma prawo zgłaszać wszelkie uwagi co do wykonywania umowy, a Wykonawca zobowiązany jest ustosunkować się do tych uwag na piśmie w terminie 14 dni od daty zażądania wyjaśnień.
4. Wykonawca będzie realizował przedmiot umowy wyłącznie siłami własnymi/ powierzy n/w podwykonawcom ..... wykonywanie części przedmiotu umowy w następującym zakresie: .....
5. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie zachowania osób trzecich, którymi się posługuje przy wykonywaniu umowy, tak jak za swoje własne działania lub zaniechania.

### § 4

1. Odpowiedzialność zawodową za zarządzanie nieruchomościami po stronie Wykonawcy ponosi licencjonowany zarządca nieruchomości ....., posiadający licencję zawodową nr .....
2. Wykonawca oświadcza, że wymieniony w ust. 1 zarządca nieruchomości posiada ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami.

### § 5

Zakres praw i obowiązków Wykonawcy wynika z przepisów właściwych ustaw oraz niniejszej umowy. Obowiązki Wykonawcy stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

### § 6

1. Wykonawca zapewni na czas realizacji przedmiotu umowy lokal biurowy przeznaczony do kompleksowej obsługi najemców, usytuowany na terenie Toszka. Lokal biurowy powinien składać się co najmniej z dwóch pokoi do przyjęć klientów wraz z miejscami przeznaczonymi na poczekalnię, wyposażony w sanitariaty.
2. Wykonawca wyposaży lokal w odrębne pomieszczenie kasowe z okienkiem kasowym do przyjmowania wpłat od najemców, czynne przynajmniej 3 dni w tygodniu w godzinach od 8.00 do 14.00 oraz jeden dzień od 8.00 do 16.00.

3. Lokal ten będzie spełniał wymogi obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.
4. Wykonawca zapewni w lokalu właściwe warunki do przechowywania i archiwizowania dokumentacji finansowo - księgowej oraz technicznej, a ponadto dysponować będzie stosownymi przyłączami i sprzętem pozwalającymi na automatyzację obsługi najemców i elektroniczne przesyłanie danych.
5. Biuro Wykonawcy będzie otwarte od poniedziałku do piątku w godzinach urzędowania Zamawiającego.

## § 7

1. Wpływy z tytułu czynszów najmu i dzierżawy oraz opłat niezależnych od właściciela stanowią przychód Zamawiającego.
2. Wykonawca jest zobowiązany przekazywać otrzymane w danym miesiącu wpływy z czynszów najmu lokali, opłat niezależnych od właściciela z wszystkich lokali oraz ściągniętych odsetek za zwłokę w zapłacie czynszów oraz opłat niezależnych od właściciela na konto Zamawiającego nr 33 1050 1298 1000 0023 6327 5534 w następujących terminach:
  - do dnia 20-tego danego miesiąca wg stanu na dzień 19-go danego miesiąca,
  - do dnia 5-tego miesiąca następnego wg stanu na koniec miesiąca.
3. Odsetki obliczone od środków zgromadzonych na rachunku bankowym dotyczącym wpływu z czynszów zostaną zaliczone na pokrycie kosztów obsługi tego rachunku.
4. W przypadku przekroczenia terminów określonych w ust. 2 Wykonawca zobowiązany jest zapłacić Zamawiającemu odsetki ustawowe od kwoty nieprzekazanej w terminie, na podstawie otrzymanej noty księgowej-obciążeniowej wystawionej przez Zamawiającego.
5. Wykonawca zobowiązany jest do składania w terminie do dnia 6 - tego każdego miesiąca, za miesiąc poprzedni, miesięcznych zestawień wpływów wraz ze zbiorczym rejestrem faktur (częściowy rejestr sprzedaży), stanowiących podstawę do dokonywania przez Zamawiającego rozliczeń z Urzędem Skarbowym z tytułu podatku od towarów i usług oraz sporządzania sprawozdań budżetowych.
6. W przypadku niedotrzymania terminu dostarczenia Zamawiającemu zestawień i zbiorczych rejestrów, o których mowa w ust. 5, którego skutkiem będzie zapłata odsetek, Wykonawca zobowiązany jest do zapłaty tych odsetek za zwłokę obliczonych od kwoty należnego podatku VAT odprowadzanego do Urzędu Skarbowego.
7. Wykonawca odpowiada wobec Zamawiającego za prawidłowe rozliczenie podatku VAT dokonywane w trybie i na zasadach określonych w ustawie o podatku od towarów i usług oraz przepisach wykonawczych do tej ustawy.
8. Dokumenty źródłowe stanowiące podstawę do naliczenia podatku należnego pozostają u Wykonawcy. Na wniosek Zamawiającego lub na polecenie organów kontrolnych Wykonawca zobowiązany będzie przedstawić je do wglądu Zamawiającemu i organom kontrolnym oraz udzielić wszelkich wyjaśnień z tym związanych.

## § 8

1. Wykonawca refakturuje na Zamawiającego inne opłaty niezależne od właściciela lokalu na podstawie faktur wystawionych przez podmiot świadczący daną usługę załączając jednocześnie kserokopię wystawionych faktur, w szczególności za:
  - a) wywóz ścieków beczkowożami wg obowiązującej stawki wywozu 1 m<sup>3</sup> i potwierdzonych poleceń wywozu,
  - b) wodę i kanalizację (zgodnie z odczytem licznika głównego),

- c) wywóz nieczystości stałych do dnia 1.07.2013 r. (z dniem wejścia w życie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach),
- d) energię elektryczną w częściach wspólnych budynku,
- e) dostawę energii cieplnej wg kalkulacji kosztów wytwarzania energii w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> ogrzewanych powierzchni użytkowych.

## § 9

1. W przypadku postępowania sądowego będącego skutkiem wykonywania przez Wykonawcę zawartej z Zamawiającym umowy lub obowiązujących przepisów opłaty związane z postępowaniem sądowym ponosi Zamawiający.
2. Wykonawca wystąpi do Zamawiającego o zwrot zapłaconych w jego imieniu kosztów sądowych sporządzając zestawienie wnoszonych opłat (załączając jednocześnie dokumenty poniesionych opłat sądowych).
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo kontrolowania prawidłowości realizacji przez Wykonawcę zadań wynikających z zawartej umowy oraz prawo wglądu do dokumentów dotyczących przedmiotu umowy.

## § 10

1. Dla należytej realizacji umowy Zamawiający powierza a Wykonawca przyjmuje na siebie obowiązek administrowania danymi osobowymi, tj.: przetwarzanie danych dotyczących realizacji zakresu i celu określonego w niniejszej umowie w szczególności w zakresie umożliwiającym administrowanie zasobami danych osobowych.
2. Wykonawca zobowiązuje się przetwarzać dane osobowe wyłącznie dla celów związanych z umową, jak również nie dokonywać przetwarzania danych w innym celu niż wynikający z umowy oraz nie przekazywać ani też nie udostępniać w jakiegokolwiek formie otrzymanych od Zamawiającego danych osobowych.
3. Wykonawca zobowiązuje się do zabezpieczenia zbioru danych osobowych zgodnie z przepisami art. 36-39 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz.926 z późn. zm) oraz prowadzenia ewidencji osób zatrudnionych przy ich przetwarzaniu. W przypadku stwierdzenia wykorzystywania danych osobowych niezgodnie z umową Wykonawca zobowiązany będzie do niezwłocznego zwrotu bazy danych.

## § 11

1. Dla celów związanych z wykonywaniem przedmiotu niniejszej umowy, Strony ustalają następujące osoby upoważnione do wzajemnych kontaktów, konsultacji i uzgodnień merytorycznych oraz adresy i numery do przekazywania korespondencji:

a) ze strony Zamawiającego:

osoba: inspektor Bogumiła Ziolkowska tel.: (32) 237-80-01,  
lub w/z inspektor Barbara Ferdynandzka tel.: (32) 237-80-26  
adres: Urząd Miejski w Toszku  
ul. Bolesława Chrobrego 2, 44-180 Toszek  
fax: (32) 231-41-41, e-mail ikp@toszek.pl

b) ze strony Wykonawcy:

.....  
tel. ....  
e-mail.....

## § 12

Umowa obowiązuje przez czas określony 12 miesięcy, tj. od dnia ..... do dnia .....

## § 13

1. Strony ustalają zgodnie, że wynagrodzenie z tytułu wykonania całości przedmiotu umowy wynikać będzie z przemnożenia zakładanych m<sup>2</sup> zarządzanych (administrowanych) powierzchni użytkowych lokali przez liczbę miesięcy w roku oraz następujących jednostkowej ceny ryczałtowej:

Przedmiot	Cena jedn. brutto (zł)	Liczba miesięcy	Zakładana maksymalna ilość zarządzanej powierzchni (m <sup>2</sup> )	Wartość brutto (zł) /kol. 2 x 3 x 4/
1	2	3	4	5
Jednostkowa cena ryczałtowa za zarządzanie 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej <u>lokali mieszkalnych</u> stanowiących wyłączną własność Gminy Toszek lub będących w samoistnym posiadaniu Gminy		12	7.763,61	
Jednostkowa cena ryczałtowa za zarządzanie 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej <u>lokali użytkowych</u> stanowiących wyłączną własność Gminy Toszek lub będących w samoistnym posiadaniu Gminy		12	3.631,69	
Jednostkowa cena ryczałtowa za zarządzanie 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej <u>lokali mieszkalnych</u> we wspólnotach mieszkaniowych		12	4.979,42	
Jednostkowa cena ryczałtowa za zarządzanie 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej <u>lokali użytkowych</u> we wspólnotach mieszkaniowych		12	305, 64	
RAZEM				

2. Całkowita wartość wynagrodzenia (maksymalna wartość nominalna zobowiązania Zamawiającego) za realizację przedmiotu umowy w okresie jej obowiązywania nie może przekroczyć kwoty ..... zł brutto.
3. Wszystkie ceny jednostkowe wymienione w ust. 1 są aktualne przez okres obowiązywania umowy i nie będą podlegały zmianom.
4. Wynagrodzenie za zlecony Wykonawcy zakres usług zarządzania zasobem mieszkaniowym Gminy Toszek będzie ustalane każdorazowo w oparciu o wyliczenia powykonawcze sporządzone i zatwierdzone przez Zamawiającego na podstawie „Zestawienia miesięcznego” i ryczałtowych stawek cenowych określonych w ust. 1.
5. Ostateczne ustalenie wysokości wynagrodzenia nie przekraczającego kwoty, o której mowa w ust. 2, nastąpi na podstawie faktycznej ilości wykonanych usług objętych przedmiotem umowy. W przypadku, gdy wynagrodzenie nie osiągnie kwoty wymienionej w ust. 2, Wykonawca nie ma prawa do żądania odszkodowania lub wypłaty wynagrodzenia stanowiącego różnicę pomiędzy wynagrodzeniem określonym w ust. 2 a wynagrodzeniem za faktycznie wykonany przedmiot umowy.

## § 14

1. Rozliczenia między Stronami umowy następować będą fakturami miesięcznymi.

2. Podstawą do wystawienia faktury miesięcznej będzie podpisany przez przedstawiciela Zamawiającego protokół wykonanych usług w formie zestawienia miesięcznego powierzchni zarządzanej (administrowanej) w danym miesiącu z wyszczególnieniem adresu oraz powierzchni użytkowej w m<sup>2</sup>.
3. Wykonawca dostarczy dwa podpisane przez siebie protokoły odbioru wykonanych usług za dany miesiąc, do 10-go dnia miesiąca następnego. Zamawiający dokona sprawdzenia dokumentów rozliczeniowych w terminie 7 dni roboczych od daty ich dostarczenia i prześle jeden egzemplarz Wykonawcy.
4. Wykonawca nie może żądać od Zamawiającego dostarczenia żadnych innych dokumentów pokontrolnych, poza protokołem odbioru z naniesionymi uwagami.
5. Uwagi Zamawiającego i poprawki naniesione na dokumentach rozliczeniowych, są wiążące dla Wykonawcy. Za datę podpisania protokołu wykonanych usług uważa się datę, z jaką zostanie on podpisany przez Zamawiającego. Na protokole Zamawiający zatwierdzi ostateczną kwotę wynagrodzenia należną Wykonawcy za dany miesiąc.
6. Faktura wystawiona przed datą podpisania protokołu przez Zamawiającego lub wystawiona na kwotę niezgodną z protokołem, do czasu sporządzenia właściwych korekt, nie będzie stanowiła podstawy do wypłaty wynagrodzenia Wykonawcy.
7. Faktury płatne będą przelewem na konto Wykonawcy wskazane na fakturze w terminie 21 dni od daty dostarczenia dokumentu rozliczeniowego do siedziby Zamawiającego (płatne z Dział 700, rozdz. 70004, § 4300 klasyfikacji budżetowej).
8. Za dzień zapłaty uważa się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

## § 15

Strony postanawiają, że obowiązującą je formę odszkodowania stanowią kary umowne. Kary te będą naliczane w następujących wypadkach i wysokościach:

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:
  - a) w przypadku rozwiązania umowy lub odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy - w wysokości 10.000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych),
  - b) za stwierdzenie istnienia przez okres dłuższy niż dwa tygodnie nie zgłoszonych Zamawiającemu i nie przyjętych przez Wykonawcę wolnych lokali - w wysokości 150,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt złotych) za każdy rozpoczęty tydzień opóźnienia w zgłoszeniu tego stanu rzeczy w odniesieniu do jednego wolnego lokalu,
  - c) za każdorazowe stwierdzenie niewykonania lub nienależytego wykonania czynności z zakresu windykacji, o których mowa w pkt 12 załącznika nr 2 do niniejszej umowy - w wysokości 15,00 zł (słownie: piętnaście złotych), za każdy dzień opóźnienia z wyłączeniem pierwszych 120 dni od daty obowiązywania umowy,
  - d) za opóźnienie w przekazaniu Zamawiającemu planu remontów, o którym mowa w pkt 20 załącznika nr 2 do niniejszej umowy oraz kwartalnych wykazów najemców posiadających zadłużenia, wymienionych w pkt 11 załącznika nr 2 do niniejszej umowy - w wysokości 150,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt złotych) za każdy dzień opóźnienia, liczony od dnia następnego, po dniu wyznaczonym na terminową realizację powyższych czynności.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną za odstąpienie od umowy przez Wykonawcę z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność wyłącznie Zamawiający w wysokości 10.000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych), za wyjątkiem zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.
3. Strony zastrzegają sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody na zasadach art. 471 Kodeksu Cywilnego oraz odszkodowania na zasadach ogólnych z tytułów innych, niż wymienione w ust. 1.

4. Wykonawca upoważnia Zamawiającego do potrącenia nałożonych kar umownych z przedłożonej do zapłaty faktury. W przypadku braku pokrycia nałożonych kar umownych w kwocie pozostałej do zapłaty, Wykonawca zobowiązany jest do uregulowania kary umownej lub jej nie potrąconej części w terminie 14 dni od dnia nałożenia.

## § 16

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo odstąpienia od umowy ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach:
  - a) zarejestrowania i opłacenia wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego lub naprawczego lub likwidacyjnego wobec Wykonawcy, a także w przypadku gdy sąd oddalił wniosek o ogłoszenie upadłości, ponieważ majątek niewypłacalnego Wykonawcy nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania,
  - b) wydania nakazu zajęcia majątku Wykonawcy w zakresie uniemożliwiającym wykonanie przedmiotu niniejszej umowy,
  - c) rażącego naruszenia postanowień niniejszej umowy.
2. 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 powzięcia wiadomości o tych okolicznościach. W takim przypadku Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy do momentu odstąpienia.
3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i musi zawierać uzasadnienie.

## § 17

1. Zakazuje się dokonywania istotnych zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, za wyjątkiem następujących przypadków:
  - wystąpienia „siły wyższej” oznaczającej wydarzenie zewnętrzne, nieprzewidywalne, niemożliwe do zapobieżenia i poza kontrolą Stron umowy, występujące po podpisaniu umowy, a powodujące niemożliwość wywiązania się z umowy w jej obecnym brzmieniu,
  - zmiany w danych Wykonawcy lub Zamawiającego wynikających z dokumentów rejestrowych,
  - zmiany obowiązujących przepisów prawnych, jeżeli w wyniku tych zmian konieczne będzie dostosowanie treści umowy do aktualnego stanu prawnego,
  - ustawowej zmiany stawki podatku VAT, której zastosowanie nie będzie skutkowało zmianą poszczególnych cen jednostkowych brutto umowy,
  - zmiany Podwykonawców realizujących powierzoną im przez Wykonawcę część przedmiotu zamówienia – w uzasadnionych przypadkach za pisemną zgodą Zamawiającego,
  - zmiany powierzchni użytkowych zasobów mieszkaniowych.
  - zmiany sposobu i formy zapłaty wynagrodzenia – w uzasadnionych przypadkach za pisemną zgodą Zamawiającego,
  - zmiany osoby pełniącej funkcję zarządcy nieruchomości (kluczowego personelu Wykonawcy) – w uzasadnionych przypadkach za pisemną zgodą zamawiającego i tylko pod warunkiem posiadania przez tę osobę wymaganych w SIWZ kwalifikacji i doświadczenia.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia do umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 18

Wykonawca bez pisemnej zgody Zamawiającego nie ma prawa dokonywać obrotu wierzytelnościami wynikającymi z niniejszej umowy.

§ 19

1. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz w sprawach procesowych przepisy Kodeksu Postępowania Cywilnego.
2. Ewentualne spory, powstałe na tle wykonania przedmiotu umowy, Strony poddają pod jurysdykcję właściwych sądów powszechnych.
3. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.

**Zamawiający:**

**Wykonawca:**

.....

.....

Załączniki:

1. Wykaz nieruchomości ze wskazaniem adresów i powierzchni objętych zarządzaniem /zgodny z treścią załącznika nr 6 do SIWZ/.
2. Obowiązki Wykonawcy – wykaz czynności /zgodny z treścią załącznika nr 7 do SIWZ/.