

UMOWA -

zawarta w dniu pomiędzy Miastem Rawa Mazowiecka, zwanym w dalszej części umowy „Zamawiającym”, reprezentowanym przez Pana Piotra Irlę – Burmistrza Miasta Rawa Mazowiecka z kontrasygnatą Skarbnika Miasta Rawa Mazowiecka Pani Jolanty Witczak, a

§ 1.

1. Zamawiający udziela zamówienia na usługi polegające na „Zarządzaniu nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasta Rawa Mazowiecka”.
2. Nieruchomości objęte przedmiotem umowy określają załączniki nr: 3 i 4 do zapytania ofertowego i umowy, stanowiące ich integralną część.
3. Integralną część niniejszej umowy stanowi zapytanie ofertowe i oferta Wykonawcy z dniar.
4. Jeżeli wystąpi bezpośrednia sprzeczność dotycząca konkretnych obowiązków i praw w dokumentach i porozumieniach wiążących - to dla celów interpretacji, jeżeli nie zostaną ustalone pisemnie inne zasady, pierwszeństwo dokumentów zostaje ustalone zgodnie z następującą kolejnością:
 - a) niniejsza Umowa,
 - b) Oferta
5. Ilekczo w umowie jest mowa o lokalach czy nieruchomościach rozumieć przez to należy również wszelkie składniki mienia (w tym lokale mieszkalne, składy , garaże, komórki i inne budynki i obiekty) udostępnione na podstawie niniejszej umowy i będące jej przedmiotem.
6. Zamawiający zastrzega sobie prawo zmiany powierzchni zasobu powierzzonego w zarządzanie określonego w załączniku Nr 3 i Nr 4 wynikającej m.in. ze sprzedaży lokali mieszkalnych, ze zwrotu nieruchomości np. poprzednim właścicielom, na podstawie orzeczeń sądu lub organów administracji, z rozbiórek budynków oraz z powodu wyłączenia z eksploatacji oraz na skutek inwentaryzacji zasobu lub przyjęcia nowych zasobów do zarządzania bądź zmiany przeznaczenia lokalu. Zarządcy nie przysługuje prawo odmowy Zamawiającemu przyjęcia nowych zasobów do zarządzania w ramach niniejszej umowy.

§ 2.

Zamawiający upoważnia Wykonawcę do występowania w jego imieniu i na jego rzecz wobec wszelkich podmiotów we wszystkich sprawach dotyczących zarządu zasobem, o którym mowa w §1, niezastrzeżonych właściwymi przepisami do wyłącznej właściwości Zamawiającego.

§ 3.

- 1. Zakres prac dotyczący lokali(w tym lokali oddanych w najem socjalny) obejmuje:**
 - 1) Zawieranie umów najmu lokali z osobami kierowanymi przez Zamawiającego na zasadach i warunkach określonych w obowiązujących przepisach prawa,
 - 2) Pobieranie czynszu za lokale mieszkalne (w tym lokali oddanych w najem socjalny),

- 3) Naliczanie, pobieranie i rozliczanie należności z tytułu opłat niezależnych od właściciela, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, związanych z wynajmowaniem lokali,
- 4) Okresową weryfikację dochodów najemców lokali mieszkalnych, zgodnie z art. 21c ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 5) Dokonywanie w imieniu Zamawiającego odbiorów opróżnianych lokali w tym sporządzania protokołów przejęcia,
- 6) Dokonywanie w imieniu Zamawiającego przekazywania lokali najemcom w tym sporządzania protokołów przekazania,
- 7) Niezwłoczne pisemne powiadomienie Zamawiającego o zwolnionych lokalach – sprawowanie dozoru pustostanów, plombowanie, przechowywanie kluczy, udostępnianie lokali do obejrzenia osobom kierowanym do zawarcia umowy najmu,
- 8) Windykację wszelkich należności związanych z zarządzanymi lokalami, a w szczególności należności czynszowych, polegająca na występowaniu na drogę sądową i egzekucyjną,
- 9) Prowadzenie spraw związanych z zamianą lokali mieszkalnych,
- 10) W przypadkach uzasadnionych rozwiązywanie umów najmu i nakazanie opróżnienia lokali przez dotychczasowych mieszkańców, a także występowanie na drogę sądową o opróżnienie lokali,
- 11) Bieżące prowadzenie dla każdego lokalu mieszkalnego oddzielnych tzw. „teczek lokalu” obejmujących wszelką dokumentację i korespondencję związaną z najmem,
- 12) Wykonywanie czynności prawnych w sprawach dotyczących zarządzania nieruchomościami tj.: zawierania umów w imieniu Zamawiającego i na rzecz Zamawiającego na dostarczanie wody, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości płynnych, usług kominiarskich, konserwacji, remontów, usunięcia awarii urządzeń technicznych i innych umów, których zawarcie jest niezbędne dla prawidłowej obsługi techniczno – eksploatacyjnej nieruchomości, z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych,
- 13) Przygotowanie dokumentacji dotyczącej zasadności remontów kapitalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego,
- 14) Składanie deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnym,
- 15) Organizowanie, prowadzenie konserwacji i remontów bieżących oraz dokonywanie zmian w zarządzanych zasobach to jest - przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, modernizacji, zmiany sposobu użytkowania w uzgodnieniu z Zamawiającym,
- 16) Organizowanie i prowadzenie remontów kapitalnych w uzgodnieniu z Zamawiającym,
- 17) Konserwację i remonty instalacji CO, wodno-kanalizacyjnych, elektrycznej i gazowej na koszt Zamawiającego i w uzgodnieniu z Zamawiającym,
- 18) Prowadzenie bieżącej ewidencji napraw obciążających najemców i ich realizacji, a także dokonywanie odbioru wykonanych przez najemców napraw koniecznych, obciążających wynajmującego i ich rozliczanie w czynszu najmu,
- 19) Rozbiórkę budynków będących w zarządzaniu za zgodą i na koszt Zamawiającego,

- 20) Opracowanie planu potrzeb remontowych i przedkładanie go Zamawiającemu w terminie do dnia 31 stycznia każdego roku.
- 21) Reprezentowanie Gminy Miasta Rawa Mazowiecka na posiedzeniach Wspólnot Mieszkaniowych: Warszawska 1 i Warszawska 3, podejmowanie uchwał, prowadzenie zebrań z członkami wspólnoty.

§ 4

1. Nieruchomości zostaną wydane w dniu wraz z dokumentacją niezbędną do prawidłowego wykonywania czynności zarządzania objętymi umową.
2. Komplet dokumentów, o których mowa w ust. 1 powyżej podlega zwrotowi po zakończeniu obowiązywania niniejszej umowy, z wyłączeniem przypadku kontynuacji czynności zarządzania nieruchomości
3. Po zakończeniu realizacji umowy Wykonawca przedstawi Zamawiającemu sprawozdanie z wykonania czynności objętych umową.
4. W przypadku ponownego świadczenia usług przez dotychczasowego Wykonawcę nie ma zastosowania zapis ust. 1 – 3.

§ 5.

W zakresie nieruchomości będących w zarządzaniu Wykonawcy - opłaty czynszowe, wpływy z tytułu najmu oraz inne wpływy wynikające z prawa własności Zamawiającego, stanowią przychód Zamawiającego.

§ 6.

1. Wykonawca pobierać będzie opłaty czynszowe oraz opłaty z tytułu najmu.
2. W terminie do 15-tego każdego miesiąca za miesiąc poprzedni Wykonawca wystawi Zamawiającemu notę uznaniową za otrzymane opłaty czynszowe, z tytułu najmu. Kwotę wynikającą z powyższego wyliczenia Wykonawca prześle Zamawiającemu w terminie do dnia 26 następnego miesiąca.
3. Zamawiający zobowiązuje się do pokrycia niżej wymienionych kosztów na podstawie faktury/noty wystawionej przez Wykonawcę w terminie 14 dni od daty doręczenia do Zamawiającego faktury/noty:
 - 3.1. Koszty eksploatacji budynków za które uważa się wydatki na :
 - a) sprzątnięcie i utrzymanie czystości pomieszczeń wspólnego użytku (klatek schodowych) wyłącznie wewnątrz zarządzanych nieruchomości
 - b) zużycie energii elektrycznej, ciepłej, gazu w pomieszczeniach wspólnego użytku, ubezpieczenie majątku
 - c) obowiązkowe podatki,
 - d) usługi kominiarskie,
 - e) usługi pocztowo-telekomunikacyjne,
 - f) usługi transportowe,
 - g) obsługę bankową,
 - h) obsługę eksploatacji,
 - i) utrzymanie majątku Zamawiającego,
 - j) koszty usług pogotowia technicznego,
 - k) koszty kontroli okresowej wykonanej na podstawie art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994r.

l) Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.)

m) inne uzasadnione koszty wynikające z realizacji niniejszej umowy,

3.2. Koszty napraw i remontów, za które uważa się wydatki ponoszone przez Zamawiającego jako wynajmującego, ustalonych przez Wykonawcę w planie remontów i modernizacji w układzie rzeczowym i wartościowym i zatwierdzonym przez Zamawiającego.

4. Za zgodą Wykonawcy - Zamawiający może nałożyć obowiązek realizacji zadań nie objętych umową jeżeli będzie to niezbędne do zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej. Zadania te zostaną powierzone Wykonawcy na podstawie odrębnej umowy i za odrębnym wynagrodzeniem.

5. Księgowe rozliczenie kosztów wskazanych w § 6 ust. 3.1. umowy będzie następowało w ten sposób, że we wszelkich dokumentach księgowych nabywcą usług wynikających z w/w postanowień umownych będzie Zamawiający.

§ 7.

1. Wykonawca zobowiązany jest do wykonywania czynności będących przedmiotem niniejszej umowy z należytą starannością.
2. Przy wykonywaniu czynności objętych umową Wykonawca zobowiązany jest współpracować z Zamawiającym w zakresie objętym przedmiotem niniejszej umowy.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do kontroli prawidłowości wykonania zadań wynikających z niniejszej umowy.
4. Zamawiający zobowiązany jest dostarczyć Wykonawcy pełnomocnictwa właściwych organów Zamawiającego niezbędnych do wykonania czynności objętych niniejszą umową.

§ 8.

1. Wykonawca zobowiązany jest posiadać opłaconą polisę lub inny dokument ubezpieczenia potwierdzający, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia o wartości nie mniejszej niż 100.000,00 zł.
2. Kopia polisy stanowi załącznik nr 5 do umowy.

§ 9.

Wykonawca ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody związane z realizacją przedmiotu umowy wynikłe zarówno z zawinionego działania i zaniechania własnego jak i z działania i zaniechania osób trzecich, którym powierzył wykonanie umowy.

§ 10.

1. Strony ustalają, iż z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy są zobowiązane do zapłaty kar umownych w następujących przypadkach i wysokościach:
 - 1.1. Wykonawca płaci Zamawiającemu kary umowne:
 - a) z tytułu odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn za które odpowiada Wykonawca w wysokości miesięcznego wynagrodzenia ryczałtowego brutto,
 - b) z tytułu nienależytego wykonywania przedmiotu umowy stwierdzonego w protokole z kontroli okresowej i zaniechania podjęcia działań naprawczych w terminie 14 dni od dnia sporządzenia protokołu kontroli okresowej- w wysokości 20% miesięcznego wynagrodzenia ryczałtowego brutto.

- 1.2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości miesięcznego wynagrodzenia ryczałtowego brutto za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego.
- 1.3. Kary umownej wskazanej w § 10 ust. 1 pkt. 1.1 lit. b) nie nalicza się jeśli nienależyte wykonanie przedmiotu umowy stwierdzone w protokole z kontroli okresowej jest następstwem braku zgody Zamawiającego na wykonanie zadań stwierdzonych w protokole z kontroli okresowej.
2. Jeżeli kary umowne nie pokryją poniesionej szkody stronom przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo potrącenia kary umownej z wynagrodzenia przysługującego Wykonawcy.
4. Maksymalna wysokość kar umownych wynosi 20% rocznego wynagrodzenia umownego brutto.
5. Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za nienależyte wykonywanie przedmiotu umowy stwierdzone w protokole z kontroli okresowej, jeśli do takiego niewykonania dojdzie na skutek braku zgody Zamawiającego na usuwanie wad stwierdzonych w protokole.
6. Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za stan techniczny budynków przejmowanych do zarządu w takim zakresie, w jakim złożył zastrzeżenia co do stanu technicznego tych nieruchomości nie później niż w terminie 120 dni od dnia sporządzenia protokołu przekazania nieruchomości.
7. Wykonawca ma prawo do zgłoszenia wstępnych zastrzeżeń w protokole przekazania nieruchomości.
8. Dla ustalenia zakresu odpowiedzialności Zarządcy w rozumieniu niniejszego paragrafu - w przypadku:
 - a) zgłoszenia wstępnych zastrzeżeń w rozumieniu § 10 ust. 7 oraz zgłoszenia zastrzeżeń w rozumieniu § 10 ust. 6 – wiążące dla stron są zastrzeżenia zgłoszone w rozumieniu § 10 ust. 6,
 - b) zgłoszenia wstępnych zastrzeżeń w rozumieniu § 10 ust. 7 oraz braku zgłoszenia zastrzeżeń w rozumieniu § 10 ust. 6 – wiążące dla stron są zastrzeżenia zgłoszone w rozumieniu § 10 ust. 7.
9. Możliwość podniesienia zastrzeżeń w rozumieniu § 10 ust. 6 i ust. 7 – dotyczy wyłącznie nieruchomości, które na dzień podpisania niniejszej umowy nie posiadają aktualnej kontroli okresowej w rozumieniu art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.).
10. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od wystąpienia okoliczności uzasadniającej odstąpienie:
 - a) wszczęcia likwidacji Wykonawcy;
 - b) jeśli Wykonawca nie rozpoczął wykonywania przedmiotu niniejszej umowy bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje go pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie;
 - c) jeśli Wykonawca przerwał wykonywanie przedmiotu niniejszej umowy i przerwa trwa dłużej niż 7 (siedem) kolejnych dni kalendarzowych;

- d) jeśli Wykonawca pomimo uprzednich, pisemnych, co najmniej dwukrotnych zastrzeżeń ze strony Zamawiającego nie wykonuje przedmiotu umowy zgodnie z postanowieniami umowy lub w istotny sposób narusza zobowiązania umowne;
- e) jeśli Wykonawca utracił uprawnienia do wykonywania przedmiotu umowy wynikające z przepisów szczególnych.
- 11. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadku braku terminowych płatności przekraczających okres 30 dni.
- 12. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
- 13. Wykonawca odpowiada za działania, uchybienia i zaniechania osób, z których pomocą zobowiązanie wykonuje, jak również osób, którym wykonanie zobowiązania powierza, jak za własne działanie, uchybienie lub zaniechanie.
- 14. Wykonawca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą wobec osób trzecich za wszelkie szkody wyrządzone przy wykonywaniu usług powierzonych mu niniejszą umową.

§ 11.

- 1. Wykonawca może zlecić wykonanie poszczególnych obowiązków wynikających z niniejszej umowy osobom trzecim.
- 2. Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie zabezpieczyć przedmiot zarządzania przed skutkami zaistniałych awarii oraz usuwać je w ramach wydatków zaplanowanych w planie potrzeb remontowych danego roku.
- 3. W przypadku, w którym usunięcie awarii przekracza wydatki zaplanowane w planie potrzeb remontowych danego roku – Zarządca usuwa awarię pod warunkiem zapewnienia dalszego finansowania usuwania tej awarii przez Zamawiającego.
- 4. Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za skutki nieterminowego usunięcia lub nieusunięcia awarii, jeśli Zamawiający nie zapewnił dalszego finansowania w rozumieniu § 11 ust. 3.

§ 12.

- 1. Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie ryczałtowe z tytułu wykonania czynności zarządzania w kwocie, za cały okres obowiązywania umowy.
- 2. Wynagrodzenie będzie płatne miesięcznie w wysokości 1/12 wynagrodzenia umownego przysługującego za rok obowiązywania umowy.
- 3. W celu obliczenia wynagrodzenia przyjęto następujące stawki:
Zarządzanie lokalami mieszkalnymi w tym:
a) oddane w najem socjalny -
b) lokale mieszkalne –.....
- 4. Miesięczne wynagrodzenie płatne będzie przez Zamawiającego, na podstawie faktur wystawionych przez Wykonawcę po zakończeniu każdego miesiąca kalendarzowego, przelewem na jego konto w terminie 14 dni, licząc od dnia jej doręczenia.
- 5. W przypadku zmiany powierzchni podlegającej Zarządzaniu, zmianie ulegnie wynagrodzenie z tytułu zarządzania, obliczając jego wartość jako iloczyn powierzchni podlegającej zarządzaniu i stawki jednostkowej określonej w załączniku nr 1 do zapytania ofertowego, które stanowi integralną część umowy.

§13.

1. Od dnia wejścia w życie nowych regulacji prawnych dotyczących Krajowego Systemu e-Faktur, faktury będą wystawiane i otrzymywane przy użyciu Krajowego Systemu e-Faktur (dalej: KSeF).
2. W przypadku wprowadzenia nowych regulacji prawnych, o których mowa powyżej, strony dokonają stosownych zmian umownych, mających na celu dostosowanie umowy do obowiązujących przepisów prawa.

§ 14.

Umowa zostaje zawarta na czas określony **od dnia 1 stycznia 2026 r. do 31 grudnia 2026 r.**

§ 15.

Po rozwiązaniu niniejszej umowy Wykonawca zobowiązany jest do przekazania całości dokumentacji dotyczącej nieruchomości stanowiących własność Gminy Miasta Rawa Mazowiecka Zamawiającemu lub podmiotowi przez niego wskazanemu.

§ 16.

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Każda ze stron może rozwiązać umowę w przypadku nie wywiązania się drugiej strony z postanowień wynikających z niniejszej umowy – za uprzednim 3-miesięcznym wypowiedzeniem.

§ 17.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa powszechnie obowiązującego, a w szczególności kodeksu cywilnego.

§ 18.

1. W przypadku powstania sporów strony zgodnie postanawiają, że przed ewentualnym skierowaniem sprawy na drogę sądową podjęta zostanie próba wyjaśnienia spornych kwestii w drodze rokowań.
2. Sprawy sporne, których strony nie będą w stanie załatwić we własnym zakresie rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 19.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

ADWOKAT
Edyta Kubiś

