

UMOWA O ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD ZASOBU KOMUNALNEGO GMINY NYSZA

zawarta w dniu 2018 r. w Nysie, pomiędzy Gminą Nysa w imieniu której działa **Burmistrz Nysy - Kordian Kolbiarz** przy kontrasygnacie Skarbnika Miasta - Mariana Lisonia zwaną dalej „GMINĄ”,

a
z siedzibą w reprezentowanym przez :
.....
zwanym dalej „ZARZĄDZAJĄCYM” ,

o treści następującej:

§ 1

1. Celem umowy jest zaspokojenie potrzeb mieszkańców Gminy Nysa poprzez zagwarantowanie efektywnego i profesjonalnego zarządzania zasobem komunalnym Gminy, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz wykonywanie czynności zmierzających do utrzymania zasobu komunalnego w stanie nie pogorszonym, na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia.

2. Dla realizacji celu wskazanego w ust. 1, po przeprowadzeniu postępowania w trybie art. 39 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1579, ze zm.), „GMINA” powierza „Zarządzającemu” zarządzanie i administrowanie lokalami i budynkami wchodzącymi w skład zasobu komunalnego Gminy, zwanego dalej Zasobem, w zakresie i na warunkach określonych w dalszych postanowieniach umowy oraz zgodnie z warunkami określonymi w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia.

§ 2

1. W zakres czynności powierzonych do realizacji „ZARZĄDZAJĄCEMU” wchodzi :

- 1) zarządzanie budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi, których wykaz zawiera załącznik Nr 1, tj. budynkami z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiącymi w 100% własność „GMINY”,
- 2) zarządzanie lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, które stanowią własność „GMINY” we Wspólnotach Mieszkaniowych – wykaz lokali zawiera załącznik Nr 2,
- 3) zarządzanie pomieszczeniami użytkowymi, których wykaz zawiera załącznik Nr 3 tj. boksami garażowymi i innymi pomieszczeniami stanowiącymi własność „GMINY”,
- 4) przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym dla realizacji umowy zgodnie z przepisami (RODO), określone odrębną umową.

2. Załączniki Nr 1, Nr 2 i Nr 3 stanowią integralną część niniejszej umowy, przy czym:

- 1) Załącznik Nr 1 w dniu podpisania umowy zawierać będzie co najmniej:
 - a) adres budynku,
 - b) powierzchnię użytkową budynku,
 - c) powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych,
 - d) powierzchnię użytkową lokali użytkowych;
- 2) Załącznik Nr 2 w dniu podpisania umowy zawierać będzie co najmniej:
 - a) adres nieruchomości,

- b) powierzchnię użytkową budynku,
 - c) powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych stanowiących własność „GMINY” we Wspólnotach Mieszkaniowych,
 - d) powierzchnię użytkową lokali użytkowych stanowiących własność „GMINY” we Wspólnotach Mieszkaniowych;
- 3) Załącznik Nr 3 w dniu podpisania umowy zawierać będzie co najmniej:
- a) adres boksu garażowego lub innego pomieszczenia użytkowego,
 - b) powierzchnię użytkową boksu garażowego lub innego pomieszczenia użytkowego.
3. „GMINA” zastrzega sobie prawo jednostronnej zmiany powierzchni Zasobu do zarządzania, w szczególności w następstwie wystąpienia: sprzedaży poszczególnych elementów Zasobu, rozbiórek budynków, wyłączenia z eksploatacji lub przyjęcia (nabycia) do Zasobu. Zmiana odbywa się zgodnie z ust. 4 i 5 poniżej.
4. Strony ustalają, że każda zmiana ilościowa przedmiotu umowy wymaga zmiany załączników nr 1-3 do umowy, bez konieczności aneksowania umowy. Zmiany udokumentowane będą przez „GMINĘ” poprzez korektę załączników Nr 1, Nr 2 i Nr 3 do niniejszej umowy. Skorygowane załączniki będą przesyłane „ZARZĄDZAJĄCEMU” i obowiązywać będą od dnia wskazanego w ust.5.
5. Wykazane w załącznikach Nr 1, Nr 2 i Nr 3 łączne ilości m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali użytkowych oraz innych pomieszczeń użytkowych, w tym boksów garażowych, stanowią podstawę do naliczenia wynagrodzenia dla „ZARZĄDZAJĄCEGO”, o którym mowa w § 11. Wynagrodzenie to ulega odpowiedniej zmianie w przypadku zmiany ilościowej przedmiotu umowy, o której mowa w ust. 4, począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiła zmiana.

§ 3

Oświadczenia Zarządzającego

1. „ZARZĄDZAJĄCY” oświadcza, że posiada aktualne ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej Zarządcy nieruchomości za szkody wyrządzone w związku z prowadzoną działalnością w zakresie zarządzania nieruchomościami na kwotę Euro (słownie: tysięcy Euro) oraz oświadcza, że utrzyma ważność takiego ubezpieczenia na kwotę nie niższą niż 50.000 Euro (słownie: pięćdziesiąt tysięcy Euro) w odniesieniu do jednego zdarzenia oraz wszystkich zdarzeń, przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy. W przypadku gdy ubezpieczenie obejmować będzie jeden rok, „ZARZĄDZAJĄCY” zobowiązany jest dostarczyć dowód zawarcia umowy na kolejny okres ubezpieczenia najpóźniej na 7 dni przed upływem okresu obowiązywania dotychczasowego ubezpieczenia.
2. „ZARZĄDZAJĄCY” przedłoży „GMINIE” umowę ubezpieczenia, o którym mowa w ust.1, najpóźniej w dniu podpisania niniejszej umowy oraz oryginał dokumentu potwierdzającego opłacenie wymaganych składek lub rat składek na ubezpieczenie, najpóźniej następnego dnia po upływie terminu jego płatności.

§ 4

„GMINA” powierza, a „ZARZĄDZAJĄCY” zobowiązuje się do:

- 1) zarządzania nieruchomościami, o których mowa w załączniku Nr 1, w tym do podejmowania decyzji i dokonywania czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, bieżącego administrowania nieruchomościami, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości

w stanie nie pogorszonym, zgodnym z ich przeznaczeniem, przy czym wszelkie czynności zarządzania, o których mowa, winny być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz zgodne z niniejszą umową wg załącznika Nr 4,

- 2) zarządzania lokalami stanowiącymi własność „GMINY” we Wspólnotach Mieszkaniowych, o których mowa w załączniku Nr 2, w zakresie określonym w załączniku Nr 4a do niniejszej umowy,
- 3) zarządzania innymi pomieszczeniami użytkowymi, w tym boksami garażowymi, o których mowa w załączniku nr 3, w tym podejmowania decyzji i dokonywania czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnym z ich przeznaczeniem, przy czym wszelkie czynności zarządzania, o których mowa, winny być zgodne z niniejszą umową w zakresie określonym odpowiednio w załączniku Nr 4,
- 4) utworzenia-najpóźniej w dniu podpisania niniejszej umowy- biura obsługi w Nysie, gdzie „ZARZĄDZAJĄCY” będzie gromadzić i przechowywać wszelką dokumentację związaną z zarządzanymi zasobami, a także wykonywać zadania określone niniejszą umową, w tym obsługiwać najemców i utrzymania stałej działalności tego biura przez czas trwania umowy.

§ 5

1. Czynności zarządzania, których szczegółowy wykaz zawierają załączniki Nr 4 i Nr 4a, „ZARZĄDZAJĄCY” zobowiązuje się wykonywać za szczególną starannością oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, a ponadto z przepisami etyki zawodowej.
2. Niniejsza umowa stanowi jednocześnie pełnomocnictwo do dokonywania czynności w imieniu „GMINY” w przedmiocie zarządzania nieruchomościami, z zakresu czynności zwykłego zarządu.

§ 6

Roboty budowlane, dostawy i usługi dotyczące zarządzanych nieruchomości, muszą być realizowane z zachowaniem zasad dokonywania wydatków ze środków publicznych, w celu zabezpieczenia interesu „GMINY”.

§ 7

1. W przypadku wystąpienia awarii lub innych zdarzeń stwarzających zagrożenie życia lub powierzonego mienia, „ZARZĄDZAJĄCY” podejmie niezwłocznie niezbędne czynności mające na celu usunięcie awarii lub zabezpieczenia przed zagrożeniem.
2. „ZARZĄDZAJĄCY” niezwłocznie powiadomi „GMINĘ” o zaistniałej awarii lub zagrożeniu i w ciągu 7 dni przedstawi koszty związane z usunięciem awarii lub zagrożenia.
3. „GMINA” pokryje koszty usunięcia lub zagrożenia, gdy wystąpiły nie z winy „ZARZĄDZAJĄCEGO”. Podstawą pokrycia tych kosztów będzie faktura wystawiona w oparciu o sprawdzony i uzgodniony z Gminą kosztorys (zakres robót), potwierdzony odbiorem wykonanych robót.

§ 8

Strony ustalają, że „ZARZĄDZAJĄCY” w ramach wykonywania czynności zarządzania będzie naliczał i pobierał zgodnie z zawartymi umowami od najemców lokali mieszkalnych i użytkowych należności z tytułu czynszu i opłat za centralne ogrzewanie, wodę, ścieki, wywóz

nieczystości płynnych, gaz, windy, anteny, domofony oraz należności z tytułu opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

§ 9 **Rozliczenia finansowe**

1. Wpływy z tytułu czynszu i opłat, o których mowa w §8, stanowią dochód Gminy.
2. Środki uzyskane w danym miesiącu z tytułu czynszu i opłat za centralne ogrzewanie, wodę, ścieki, wywóz nieczystości płynnych, gaz, windy, anteny, domofony „ZARZĄDZAJĄCY” zobowiązany jest przekazywać na konto „GMINY” 18 1050 1504 1000 0022 8890 6809 w terminie do 20-go dnia każdego miesiąca następującego po miesiącu, którego wpływy dotyczą.
3. Z uzyskanych środków z tytułu czynszu i opłat za centralne ogrzewanie, wodę, ścieki, wywóz nieczystości płynnych, gaz, windy, anteny, domofony „ZARZĄDZAJĄCY” nie może dokonywać potrąceń.
4. GMINA przekazuje „ZARZĄDZAJĄCEMU” środki finansowe na pokrycie zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną we Wspólnotach Mieszkaniowych tj.:
 - 1) zaliczki na zarządzanie nieruchomością wspólną,
 - 2) zaliczki na koszty remontów,
 - 3) zaliczki na centralne ogrzewanie, wodę, ścieki, wywóz nieczystości płynnych, gaz, windy, anteny, domofony,
w terminie do dnia 9-go każdego miesiąca, za miesiąc poprzedni.
5. Zaliczki, o których mowa w ust.4, „ZARZĄDZAJĄCY” wpłaci w imieniu „GMINY” na indywidualne konta Wspólnot Mieszkaniowych w wysokościach i terminach wynikających z podjętych przez wspólnoty uchwał.
6. „ZARZĄDZAJĄCY” na podstawie niniejszej umowy, działając w imieniu i na rzecz „GMINY”, zawiera umowy z dostawcami centralnego ogrzewania, wody, ścieków, wywozu nieczystości płynnych, gazu, windy, anten, domofonów do lokali komunalnych znajdujących się w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Nysa.
7. „ZARZĄDZAJĄCY” na podstawie niniejszej umowy zawiera umowy z dostawcami innych usług, niż określone w ust.6, związanych z zarządzanymi nieruchomościami, w imieniu własnym.
8. W związku z realizacją umowy „ZARZĄDZAJĄCY” ponosi wydatki/koszty/ związane z zarządzanymi nieruchomościami.
9. W związku z ustępem 7 i 8 „ZARZĄDZAJĄCY” obciąża „GMINĘ” wydatkami /kosztami/, związanymi z zarządzanymi nieruchomościami, obejmującymi koszty remontów i bieżącej konserwacji, obowiązkowych przeglądów, koszty dostawy energii elektrycznej, koszty inwentaryzacji, deratyzacji, koszty opłat sądowych i komorniczych, koszty utrzymania porządku i czystości, koszty utrzymania pogotowia technicznego, ogłoszenia przetargów oraz innymi kosztami wyżej niewyspecyfikowanymi, występującymi sporadycznie, zaakceptowanymi uprzednio przez „GMINĘ”, z wyjątkiem kosztów ogólnych zarządu „ZARZĄDZAJĄCEGO”. Obciążenie wydatkami /kosztami/ związanymi z zarządzanymi nieruchomościami nastąpi na podstawie faktur lub innych dowodów księgowych dopuszczonych przez „GMINĘ”.
10. „ZARZĄDZAJĄCY” przekazuje „GMINIE” na piśmie do dnia 2-go każdego miesiąca szacunkowe dane dotyczące wysokości czynszów zarówno za lokale mieszkalne jak i użytkowe, opłat za centralne ogrzewanie, wodę, ścieki, wywóz nieczystości płynnych, gaz, windy, anteny, domofony oraz opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Otrzymane na rachunki bankowe wpływy dotyczące czynszu, opłat za centralne ogrzewanie, wodę, ścieki, wywóz nieczystości płynnych, gaz, windy, anteny, domofony,

opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże w wysokości brutto będą przekazywane przez „ZARZĄDZAJĄCEGO” na konto „GMINY”. Czynsze, opłaty za centralne ogrzewanie, wodę, ścieki, wywóz nieczystości płynnych, gaz, windy, anteny, domofony oraz opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi nie są przychodem „ZARZĄDZAJĄCEGO”.

11. „ZARZĄDZAJĄCY” zobowiązany jest ponadto do przekazywania w terminie do dnia 20 każdego miesiąca za miesiąc poprzedni następujących informacji:
 - 1) o wysokości uzyskanych przychodów z tytułu czynszu i opłat za centralne ogrzewanie, wodę, ścieki, wywóz nieczystości płynnych, gaz, windy, anteny, domofony,
 - 2) o wysokości dokonanych wpłat na konta Wspólnot Mieszkaniowych,
 - 3) o wysokości skorygowanego naliczenia z tytułu czynszu i opłat za centralne ogrzewanie, wodę, ścieki, wywóz nieczystości płynnych, gaz, windy, anteny, domofony.
12. „GMINA” upoważnia „ZARZĄDZAJĄCEGO” do dochodzenia w trybie postępowania sądowego i egzekucyjnego wszelkich należności z tytułu czynszów i opłat za centralne ogrzewanie, wodę, ścieki, wywóz nieczystości płynnych, gaz, windy, anteny, domofony, należności z tytułu opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, w tym także zaległości powstałych przed dniem zawarcia niniejszej umowy.
13. „ZARZĄDZAJĄCY” w imieniu Gminy Nysa będzie pobierał od najemców lokali komunalnych należności związane z opłatami za gospodarowanie odpadami komunalnymi i przekazywał na konto „GMINY” w terminie do dnia 13-go każdego miesiąca za miesiąc poprzedni.
14. „GMINA” przekaze „ZARZĄDZAJĄCEMU” należności związane z opłatami za gospodarowanie odpadami komunalnymi za lokale komunalne znajdujące się we Wspólnotach Mieszkaniowych, według zestawienia wynikającego z otrzymanych informacji umieszczonych na rachunkach Wspólnot Mieszkaniowych, w terminie do dnia 13-go każdego miesiąca za miesiąc poprzedni. „ZARZĄDZAJĄCY” przekaze na rachunki Wspólnot Mieszkaniowych należności związane z opłatami za gospodarowanie odpadami komunalnymi za lokale komunalne znajdujące się we Wspólnotach Mieszkaniowych.
15. „GMINA” przekaze „ZARZĄDZAJĄCEMU” należności związane z opłatami za gospodarowanie odpadami komunalnymi za lokale komunalne znajdujące się w budynkach stanowiących 100% własność Gminy, według zestawienia sporządzonego przez „ZARZĄDZAJĄCEGO” , w terminie do dnia 13-go każdego miesiąca za miesiąc poprzedni.
16. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi będą wpłacane zgodnie ze złożoną przez „ZARZĄDZAJĄCEGO” deklaracją, w terminie do 15-go dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni.
17. „ZARZĄDZAJĄCY” będzie sporządzał analityczne zestawienie naliczonej i otrzymanej od najemcy należności związanych z opłatami za gospodarowanie odpadami komunalnymi, w terminie do 25-go każdego miesiąca, za miesiąc poprzedni.
18. „ZARZĄDZAJĄCY” będzie wystawiał faktury dla najemców z tytułu czynszu i opłat za centralne ogrzewanie, wodę, ścieki, wywóz nieczystości płynnych, gaz, windy, anteny, domofony, w imieniu i na rzecz „GMINY”.
19. „ZARZĄDZAJĄCY” będzie sporządzał i przekazywał dla „GMINY” sprawozdanie z czynszów i opłat za centralne ogrzewanie, wodę, ścieki, wywóz nieczystości płynnych, gaz, windy, anteny, domofony, w którym ujęte będą wszystkie wystawione w imieniu i na rzecz „GMINY” faktury, w okresach miesięcznych w terminie do 15-go każdego miesiąca za miesiąc poprzedni.

20. „ZARZĄDZAJĄCY” dokona rozliczenia centralnego ogrzewania, wody, ścieków, wywozu nieczystości płynnych, gazu, windy, anten, domofonów na budynkach będących w 100% własnością „GMINY”.
21. „ZARZĄDZAJĄCY” w terminie do 14-go każdego miesiąca za miesiąc poprzedni, przekaże „GMINIE” w formie papierowej oraz elektronicznej na adres jpk@um.nysa.pl rejestr sprzedaży.

§ 10 Wynagrodzenia

1. Z tytułu wykonywania zadań określonych w § 4 pkt 1 niniejszej umowy „ZARZĄDZAJĄCY” otrzymywać będzie wynagrodzenie miesięczne według następującej stawki: zł + **obowiązujący podatek VAT** za każdy m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych zgodnie z załącznikiem Nr 1.
2. Z tytułu wykonywania zadań określonych w § 4 pkt 2 niniejszej umowy „ZARZĄDZAJĄCY” otrzymywać będzie wynagrodzenie miesięczne według następującej stawki: zł + **obowiązujący podatek VAT** za każdy m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych zgodnie z załącznikiem Nr 2.
3. Z tytułu wykonywania usługi określonej w § 4 pkt 3 niniejszej umowy „ZARZĄDZAJĄCY” otrzymywać będzie wynagrodzenie według następującej stawki : zł + **obowiązujący podatek VAT** za każdy m² powierzchni użytkowej boksów garażowych lub innego pomieszczenia użytkowego zgodnie z załącznikiem Nr 3.
4. Podstawą do wypłaty wynagrodzenia będzie faktura VAT wystawiona przez „ZARZĄDZAJĄCEGO” na koniec każdego miesiąca. Termin zapłaty faktury wynosi ... dni od daty dostarczenia jej „GMINIE”.
5. Z tytułu pobranych oraz wyegzekwowanych należności obejmujących czynsze za lokale mieszkalne powyżej 90% naliczenia, „GMINA” wypłaci „ZARZĄDZAJĄCEMU” dodatkowe wynagrodzenie. Wynagrodzenie dodatkowe ustala się w wysokości 20% kwoty uzyskanej powyżej 90% tego naliczenia. Do podstawy naliczenia kwoty pobranych i wyegzekwowanych czynszów nie wchodzi kwoty dodatków mieszkaniowych.
6. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 5, ustalane będzie na podstawie rozliczeń finansowych w zakresie windykacji należności dokonanych dwukrotnie w okresie obowiązywania umowy tj.: za okres od listopada 2018 r. do końca miesiąca czerwca 2019 r. oraz od lipca do listopada 2019 r.
7. Wypłata wynagrodzenia dodatkowego nastąpi na podstawie faktury VAT wystawionej za okresy wskazane w ust. 6, w terminie 21 dni od daty złożenia faktury „GMINIE”.
8. „ZARZĄDZAJĄCY” ma obowiązek wystawić i doręczyć „GMINIE” fakturę VAT w terminie 21 dni po zakończeniu danego okresu wskazanego w ust.6, pod rygorem utraty prawa do dodatkowego wynagrodzenia za dany okres.
9. Dopuszcza się waloryzację stawki wynagrodzenia wraz ze wzrostem czynszu za lokale mieszkalne w wysokości nie większej niż 100% stawki procentowej podwyżki czynszu za lokale mieszkalne. W przypadku podjęcia przez „GMINĘ” decyzji o waloryzacji stawki wynagrodzenia, zwaloryzowana stawka obowiązywać będzie od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu dokonania podwyżki.
10. Dopuszcza się możliwość odpowiedniej zmiany wynagrodzenia należnego „ZARZĄDZAJĄCEMU”:
 - 1) wynagrodzenia brutto - w przypadku zmiany podatku od towarów i usług-wynagrodzenie brutto zostanie określone z uwzględnieniem obowiązującej (aktualnej na dzień wystawienia faktury) stawki podatku, bez zmiany ceny netto,
 - 2) wynagrodzenia netto - w przypadku zmiany wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (tj. Dz.U. z

2017 r. poz. 847 ze zm.), jeżeli te zmiany będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez „ZARZĄDZAJĄCEGO”,

3) wynagrodzenia netto- w przypadku zmiany zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne, jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez „ZARZĄDZAJĄCEGO”.

11. W przypadku zmiany, o której mowa w ust. 10 pkt 2 zmiana umowy wymaga wykazania przez „ZARZĄDZAJĄCEGO”, że zmiana minimalnego wynagrodzenia albo wysokości minimalnej stawki godzinowej ma wpływ na koszty wykonania umowy, w szczególności „ZARZĄDZAJĄCY” zobowiązany jest wykazać, jaka część składową stawki wynagrodzenia umownego stanowi wynagrodzenie pracowników wykonujących zamówienie bezpośrednio na rzecz „GMINY”, proporcji czasu pracy tych osób na rzecz „GMINY” w ogólnym ich czasie pracy. Wynagrodzenie „ZARZĄDZAJĄCEGO” może ulec zmianie jedynie o wartość wzrostu całkowitego kosztu „ZARZĄDZAJĄCEGO” wynikającego ze zmiany wynagrodzenia osób bezpośrednio wykonujących zamówienie do wysokości zmienionego minimalnego wynagrodzenia albo wysokości minimalnej stawki godzinowej, z uwzględnieniem wszystkich obciążeń publicznoprawnych od kwoty wzrostu minimalnego wynagrodzenia albo minimalnej stawki godzinowej. Przedłożenie „GMINIE” pisemnych wyjaśnień w powyższym zakresie powinno nastąpić w terminie 30 dni od zaistnienia omawianych zmian. Niezłożenie informacji w powyższym zakresie we wskazanym terminie upoważnia „GMINĘ” do uznania, że wprowadzone zmiany nie mają wpływu na koszty wykonania zamówienia przez „ZARZĄDZAJĄCEGO”. „GMINA” jest uprawniona do weryfikacji zasadności zmiany wynagrodzenia proponowanej przez „ZARZĄDZAJĄCEGO” oraz poprawności wyliczeń zmiany wynagrodzenia, w tym do żądania od „ZARZĄDZAJĄCEGO” dokumentów potwierdzających prawidłowość dokonanych obliczeń, pod rygorem uznania, że wprowadzone zmiany prawa nie mają wpływu na koszty wykonania zamówienia przez „ZARZĄDZAJĄCEGO”. O wyniku weryfikacji „GMINA” informuje „ZARZĄDZAJĄCEGO”. Wzrost składników ceny nie może przekroczyć procentowej wartości wzrostu minimalnego wynagrodzenia.

12. W przypadku zmiany, o której mowa w ust. 10 pkt 3, zmiana umowy wymaga wykazania przez „ZARZĄDZAJĄCEGO”, że zmiana zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne ma wpływ na koszty wykonania umowy, w szczególności „ZARZĄDZAJĄCY” zobowiązany jest wykazać, jaką część składową stawki wynagrodzenia umownego stanowią składki na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne pracowników bezpośrednio wykonujących zamówienie, proporcji czasu pracy tych osób na rzecz „GMINY” w ogólnym ich czasie pracy. Wynagrodzenie „ZARZĄDZAJĄCEGO” może ulec zmianie jedynie o wartość wzrostu całkowitego kosztu „ZARZĄDZAJĄCEGO” wynikającego ze zmiany zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne osób bezpośrednio wykonujących zamówienie przy zachowaniu dotychczasowej kwoty netto wynagrodzenia tych osób. Przedłożenie „GMINIE” pisemnych wyjaśnień w powyższym zakresie powinno nastąpić w terminie 30 dni od zaistnienia omawianych zmian. Niezłożenie informacji w powyższym zakresie we wskazanym terminie upoważnia „GMINĘ” do uznania, że wprowadzone zmiany prawa nie mają wpływu na koszty wykonania zamówienia przez „ZARZĄDZAJĄCEGO”. „GMINA” jest uprawniona do weryfikacji zasadności zmiany wynagrodzenia proponowanej przez „ZARZĄDZAJĄCEGO” oraz poprawności wyliczeń zmiany wynagrodzenia, w tym do żądania od „ZARZĄDZAJĄCEGO” dokumentów potwierdzających prawidłowość dokonanych obliczeń, pod rygorem uznania, że wprowadzone zmiany prawa nie mają wpływu na koszty wykonania zamówienia przez

„ZARZĄDZAJĄCEGO”. O wyniku weryfikacji „GMINA” informuje „ZARZĄDZAJĄCEGO”. Wzrost składników ceny nie może przekroczyć procentowej wartości wzrostu składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne. Zmiana wysokości składek na ubezpieczenie społeczne, stanowiąca konsekwencje wzrostu wynagrodzenia, nie stanowi podstawy waloryzacji ceny.

13. Zmiana wysokości wynagrodzenia, o której mowa w ust. 10 pkt 2 i 3 dopuszczalna jest najwcześniej po upływie 12 miesięcy obowiązywania umowy. Termin 30 dni liczony będzie od dnia następującego po upływie 12 miesięcy obowiązywania umowy.

§ 11

„ZARZĄDZAJĄCY” nie może czerpać innych korzyści z zarządzania Zasobem oprócz wynagrodzenia określonego w § 10 niniejszej umowy.

§ 12

„ZARZĄDZAJĄCY” obowiązany jest uzyskać pisemną zgodę „GMINY” na wykonanie w zarządzanych zasobach zmian (przeróbki, przebudowy, modernizacje, zmiany sposobu użytkowania, itp.) wymagających pozwolenia na budowę w myśl przepisów ustawy – Prawo Budowlane.

§ 13

1. „GMINA” ma prawo w każdym czasie przeprowadzić kontrolę i inne czynności o charakterze weryfikacyjnym, sposobu wykonywania niniejszej umowy, a „ZARZĄDZAJĄCY” jest zobowiązany udostępnić osobom upoważnionym przez „GMINĘ” wszelkie dokumenty i udzielić wyjaśnień.
2. „GMINA” ma prawo zgłaszać wszelkie uwagi co do wykonywania umowy, a „ZARZĄDZAJĄCY” zobowiązany jest ustosunkować się do tych uwag na piśmie w terminie 14 dni od daty zażądania wyjaśnień.

§ 14

1. „ZARZĄDZAJĄCY” ponosi odpowiedzialność za nienależyte wykonanie 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 „GMINY”.
2. „ZARZĄDZAJĄCY” ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone w mieniu, objętym przedmiotem umowy, spowodowane nienależytym wykonywaniem umowy, chyba że szkoda nastąpiła wskutek działania lub zaniechania „GMINY”.

§ 15

Za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy, „ZARZĄDZAJĄCY” zapłaci „GMINIE” kary umowne, w przypadkach i wysokościach określonych poniżej:

- 1) opóźnienia w przekazaniu dokumentacji i sprawozdania, o których mowa w § 20 ust.4 umowy, w wysokości 0,5% sumy ostatnich miesięcznych wynagrodzeń brutto, o których mowa w § 10 ust. 1,2,3, za każdy dzień opóźnienia,

- 2) w przypadku rozwiązania lub odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie „ZARZĄDZAJĄCEGO”, w wysokości sumy sześciokrotnych miesięcznych wynagrodzeń brutto, o których mowa w § 10 ust.1,2,3,
- 3) za każdorazowe stwierdzenie niewykonania lub nienależytego wykonania czynności z zakresu windykacji, w wysokości 0,01% sumy miesięcznych wynagrodzeń brutto, o których mowa w § 10 ust.1,2,3,
- 4) opóźnienia w przekazaniu dokumentu, o którym mowa w § 3 ust.3 w wysokości 0,01% sumy miesięcznych wynagrodzeń brutto, o których mowa w § 10 ust.1,2,3, za każdy dzień opóźnienia.

§ 16

„ZARZĄDZAJĄCY” może zlecić wykonanie poszczególnych obowiązków w zakresie remontów bieżących wynikających z niniejszej umowy osobom trzecim, za których działania bądź zaniechania ponosi odpowiedzialność jak za własne.

§ 17

„ZARZĄDZAJĄCY” obowiązany jest czuwać nad prawidłową realizacją zawartych z osobami trzecimi umów, a także chronić interesy „GMINY” w zakresie powierzonych czynności.

§ 18

1. W przypadku powstania sporu, strony zgodnie postanawiają, że przed ewentualnym skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego podjęta zostanie próba wyjaśnienia spornych kwestii polubownie.
2. Ewentualne spory mogące wynikać na tle wykonania niniejszej umowy, strony poddają rozstrzygnięciu sądu właściwego dla siedziby „GMINY”.

§ 19

1. Do należytej realizacji umowy „GMINA” powierza a „ZARZĄDZAJĄCY” przyjmuje na siebie obowiązek przetwarzania danych osobowych.
2. „ZARZĄDZAJĄCY” zobowiązuje się przetwarzać dane osobowe wyłącznie dla celów związanych z umową, na zasadach określonych odrębną umową w tej sprawie.
3. „ZARZĄDZAJĄCY” zobowiązuje się do zabezpieczenia zbioru danych osobowych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych oraz Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE) (ogólne rozporządzenie o ochronie danych)

§ 20

1. Umowę zawiera się na okres **od 01.11.2018 r. do 31.12.2019 r.**

2. „GMINA” ma prawo rozwiązać umowę za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku stwierdzenia nawet jednorazowego naruszenia przez „ZARZĄDZAJĄCEGO” postanowień umowy, w szczególności § 5, § 6 oraz § 17 niniejszej umowy.
3. Rozwiązanie umowy wymaga rozliczenia finansowego za okres wykonania usługi i przejęcia – przekazania zarządzanego Zasobu na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego.
4. W terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia rozwiązania umowy, odstąpienia od niej lub jej wygaśnięcia ze względu na upływ czasu, na jaki została zawarta, „ZARZĄDZAJĄCY” złoży „GMINIE” pisemne sprawozdanie z wykonania zarządzania za cały okres trwania umowy, zawierające wszystkie elementy opisujące przebieg realizacji umowy o zarządzanie oraz przekaze w tym samym terminie wszelką posiadaną dokumentację w formie papierowej.
5. „GMINA” ma prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w przypadku naruszenia przez „ZARZĄDZAJĄCEGO” istotnych postanowień umowy, w tym naruszenia § 9, § 11, § 19.
6. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy musi być złożone na piśmie i zawierać uzasadnienie.
7. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, „GMINA” może odstąpić od umowy w terminie miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. W takim wypadku „ZARZĄDZAJĄCY” może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy.

§ 21

1. Przejmowanie od dotychczasowego zarządcy poszczególnych nieruchomości oraz lokali stanowiących Zasób w budynkach wspólnot mieszkaniowych, następować będzie przy udziale „GMINY” , na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, sporządzonego przez „ZARZĄDZAJĄCEGO”.
2. W razie braku dokumentów wynikłych podczas przekazania nieruchomości zostanie sporządzony protokół rozbieżności, w którym strony umowy określą sposób i termin uzupełnienia dokumentów. Brak dokumentów nie może stanowić podstawy odmowy przejęcia Zasobu przez „ZARZĄDZAJĄCEGO”.
3. Do czasu podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego odpowiedzialność za zasób, o którym mowa w ust.1 ponosi „GMINA”.
4. Sporządzenie protokołu , o których mowa w ust. 1 oraz przejęcie całego Zasobu winno nastąpić w terminie 14 dni od dnia wejścia w życie niniejszej umowy.
5. Można odstąpić od czynności określonych w ust. 1-4 w przypadku, gdy „ZARZĄDZAJĄCY” wykonywał na rzecz „GMINY” umowę w zakresie określonym w §2 bezpośrednio przed podpisaniem niniejszej umowy.

§ 22

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,

ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych i inne przepisy z zakresu ochrony danych osobowych oraz przepisy związane z zarządzaniem nieruchomościami.

2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej.

3. Spory wynikłe na gruncie niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby „GMINY”.

§ 23

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

GMINA

ZARZĄDZAJĄCY

Kontrasygnata Skarbnika Miasta