

U M O W A nr 15/ 2007

Zawarta w dniu 31 grudnia 2007 r. w Praszce,

pomiędzy:

Gminą Praszka, z siedzibą w Praszce przy Placu Grunwaldzkim 13, reprezentowaną przez:

Jarosława Tkaczyńskiego – Burmistrza Miasta i Gminy Praszka

zwaną dalej ZAMAWIAJĄCYM

a

Przedsiębiorstwem Produkccyjno – Usługowym „GOSKOM” Sp. z o.o. z siedzibą w Praszce, ul. Powstańców Śląskich 23, reprezentowanym przez:

1/ Ryszarda Szymańskiego – Prezesa

Zwanym dalej WYKONAWCĄ

§1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest zarządzanie w imieniu ZAMAWIAJĄCEGO:

a/ nieruchomościami komunalnymi zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Praszka,

b/ lokalami mieszkalnymi i socjalnymi będącymi własnością Gminy Praszka znajdującymi się w budynkach wspólnot mieszkaniowych,

c/ lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Praszka,

d/ lokalami nie zagospodarowanymi stanowiącymi własność Gminy Praszka /pustostany/.

2. Wykaz powierzonych w zarządzanie budynków i lokali mieszkalnych stanowi zał. Nr 1 do niniejszej umowy (zał. nr 1 do SIWZ).

§2

1. W ramach czynności zarządzania budynkami i lokalami Wykonawca zobowiązuje się w szczególności do:

1/ Zawierania umów najmu/dzierżawy lokali mieszkalnych, użytkowych i socjalnych oraz dzierżawy gruntów pod garaże, a także zawierania umów na umieszczanie reklamy na nieruchomościach komunalnych, z naliczeniem następujących opłat:

a) czynszu najmu/dzierżawy w wysokości ustalonej przez Gminę bądź ustalonej w wyniku przetargu,

b) mediów w przypadku gdy najemca/dzierżawca nie podpisał indywidualnej umowy z ich dostawcą.

2/ Zawierania umów na dostawę mediów do budynków /wody, energii elektrycznej, ciepłej, gazu oraz odprowadzanie ścieków i odbiór nieczystości stałych/ z wyjątkiem najemców/dzierżawców lokali użytkowych zobowiązanych w umowach do zawarcia indywidualnych umów na dostawę mediów.

3/ Dokonywania zmian zawartych umów najmu/dzierżawy lokali mieszkalnych, socjalnych i użytkowych w zakresie czynszu oraz opłat niezależnych na zasadach określonych przez Zamawiającego oraz w zakresie innych opłat, gdy wynika to z właściwych przepisów.

4/ Rozwiązywania umów najmu/dzierżawy lokali mieszkalnych, socjalnych i użytkowych w przypadkach określonych w umowach najmu/dzierżawy oraz w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. O fakcie skutecznego rozwiązania umowy najmu/dzierżawy Wykonawca informuje niezwłocznie Zamawiającego.

5/ Prowadzenia pełnej ewidencji kosztowej w zakresie pobierania czynszu za lokale mieszkalne, socjalne i użytkowe w imieniu i na rzecz Zamawiającego. Dokonywania rozliczeń opłat na pokrycie kosztów wynikających z najmu wnoszonych w formie zaliczek np. na dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków, dostawę c.o. itp. w przyjętych okresach rozliczeniowych.

6/ Zawiadamiania Zamawiającego o lokalach mieszkalnych, socjalnych i użytkowych zwolnionych w wyniku rozwiązania umowy z najemcą/dzierżawcą.

7/ Przejmowania w imieniu Zamawiającego zwalnianych przez użytkowników lokali /protokołem zdawczo-odbiorczym/ oraz dozoru zwolnionych lokali mieszkalnych, socjalnych i użytkowych /przechowywania kluczy, udostępniania lokali do obejrzenia osobom zainteresowanym zawarciem umowy najmu/dzierżawy/ i zabezpieczenia lokali przed uszkodzeniem lub zniszczeniem.

8/ Prowadzenia dla każdego lokalu mieszkalnego i użytkowego, pełnej dokumentacji i korespondencji związanej

z najmem/dzierżawą.

9/ Prowadzenia bieżącej ewidencji osób zamieszkałych w lokalach mieszkalnych i socjalnych.

10/ Prowadzenia zbiorczej ewidencji przychodów i kosztów dla budynków i lokali znajdujących się w danym budynku oraz bieżąca analiza kosztów ich utrzymania.

11/ Potwierdzania najemcom wniosków o przyznanie dodatków mieszkaniowych oraz zawiadamiania o wystąpieniu zaległości w opłatach.

12/ Przechowywania i archiwizowania wszelkich źródłowych dokumentów dotyczących budynków i lokali w tym dokumentacji remontowej, finansowo-księgowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

13/ Prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych oraz dokumentacji technicznej budynków wymaganej przez przepisy prawa budowlanego.

14/ Prowadzenia dokumentacji dot. powierzonych nieruchomości w zakresie: opinii i pozwoleń wymaganych odrębnymi przepisami, dokumentacji prawnej /np. uchwały Wspólnot Mieszkaniowych, dokumenty sądowe/procesowe/, umów z kontrahentami /banki, dostawcy mediów, ubezpieczyciel, wykonawcy remontów/, umów na pożytki /np. reklamy/.

15/ Zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z powierzonymi budynkami i lokalami, umożliwiającymi użytkownikom lokali korzystanie z oświetlenia, wody, gazu i innych urządzeń technicznych /w tym instalacji wentylacyjnych i przewodów kominowych/.

16/ Zlecenia:

a) okresowych kontroli, przeglądów technicznych powierzonych budynków i lokali. w tym urządzeń stanowiących ich wyposażenie techniczne /kontrolę stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych, gazowych/, zgodnie z wymogami ustawy Prawo budowlane oraz niezwłoczne wykonywanie zaleceń pokontrolnych;

b) okresowych kontroli stanu technicznego przewodów kominowych /dymowych, spalinowych, wentylacyjnych/ wraz z zapewnieniem usług kominiarskich oraz wykonywanie zaleceń pokontrolnych;

c) innych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych budynków lokali zgodnie z wymogami ustawy Prawo budowlane oraz niezwłoczne wykonywanie zaleceń pokontrolnych.

17/ Wykonawca związany będzie ustaleniami objętymi zakresem bieżących umów na świadczenie usług, zawartymi w imieniu Zamawiającego

18/ Zabezpieczenia utrzymania w należytym stanie porządku i czystości budynków, ich części i urządzeń oraz terenów bezpośrednio przylegających, jeżeli obowiązek taki wynika z zawartych umów bądź przepisów prawa.

19/ Zapewnienia dostaw do powierzonych budynków energii elektrycznej, wody, energii cieplnej oraz usług o odprowadzanie nieczystości stałych i płynnych oraz innych usług niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania nieruchomości.

20/ Zapewnienia poszczególnym lokalom znajdującym się w powierzonych budynkach, dostaw wody, energii cieplnej oraz wywozu nieczystości stałych i płynnych, jeżeli obowiązek taki wynika z umów najmu zawartych przez Zamawiającego.

21/ Opłacania podatku od nieruchomości.

22/ Ubezpieczenia w imieniu i na rzecz Zamawiającego budynków objętych niniejszą umową.

23/ Udostępniania Zamawiającemu, w związku z przysługującym mu prawem kontroli czynności zarządzania, wszelkich informacji i dokumentów dotyczących powierzonych w zarządzanie budynków i lokali oraz sporządzania dodatkowych sprawozdań i zestawień.

24/ Zawiadamiania Zamawiającego o konieczności przeprowadzenia remontu budynków i lokali.

25/ Prowadzenie windykacji należności czynszowych i innych opłat związanych z najmem/dzierżawą lokali (w zakresie udzielonego pełnomocnictwa).

2. Wykonawca zobowiązany jest do składania Zamawiającemu pisemnych sprawozdań z prowadzonego zarządu nieruchomością a w szczególności rozliczenie finansowe z naliczanych i otrzymanych czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe, na koniec każdego miesiąca w terminie do 22-go dnia następnego miesiąca.

3. Zamawiającemu przysługuje prawo kontroli wykonywania czynności Zarządu w trakcie obowiązywania umowy. Na życzenie Zamawiającego Wykonawca jest zobowiązany do udostępnienia wszelkich informacji i dokumentów dotyczących prowadzonego zarządu oraz sporządzenia dodatkowych sprawozdań i zestawień.

4. Zadania będące przedmiotem zamówienia z zakresu zarządzania dotyczące obsługi budynków i lokali Gminy w tych budynkach obejmują wszelkie czynności prawne, obsługę administracyjną budynków, lokali i najemców, obsługę finansowo-księgową budynków i lokali, techniczną obsługę obiektów i zasobów lokalowych, roboty konserwacyjne - szczegółowo przedstawione zostały w załączniku nr 2 do mniejszej umowy (zał. nr 2 do SIWZ).

§3

Strony ustalają następujący sposób rozliczania:

1. Należności z tytułu czynszu za lokale mieszkalne i socjalne oraz opłat niezależnych i czynszu dzierżawnego oraz mediów uiszczane będą przez lokatorów, najemców/dzierżawców na rachunek WYKONAWCY.
2. WYKONAWCA zobowiązany jest informować ZAMAWIAJĄCEGO w okresach miesięcznych o wysokości naliczonych czynszów.
3. WYKONAWCA będzie uiszczał należności za media służące pomieszczeniom ogólnodostępnym ich dostawcom z własnych środków finansowych.
4. WYKONAWCA będzie przekazywać do 20-go dnia miesiąca (włącznie) za miesiąc poprzedni na konto ZAMAWIAJĄCEGO wpływy z tytułu czynszów i mediów uzyskane od lokatorów budynków, najemców/dzierżawców budynków i lokali użytkowych.
5. Należności odzyskane od najemców/dzierżawców w drodze prowadzonych windykacji będą wpłacane na konto ZAMAWIAJĄCEGO.

§4

1. Za wykonanie przedmiotu umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie: **469 966,00 zł brutto**.
2. Wykonawca będzie wystawiał faktury za wykonaną usługę do 22-go dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni na podstawie sprawozdania o którym mowa w §2 pkt 2, w wysokości 1/36 części ustalonej kwoty tj. **13 055,00 zł brutto**
3. Termin płatności faktury – 14 dni od daty jej otrzymania.

§5

1. WYKONAWCA zapłaci ZAMAWIAJĄCEMU karę umowną za odstąpienie od umowy przez ZAMAWIAJĄCEGO z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność WYKONAWCA w wysokości 10% wynagrodzenia umownego za przedmiot umowy.
2. ZAMAWIAJĄCY zapłaci WYKONAWCY karę umowną za odstąpienie od umowy przez WYKONAWCĘ z przyczyn za które ponosi odpowiedzialność ZAMAWIAJĄCY w wysokości 10% wynagrodzenia umownego, za wyjątkiem wystąpienia sytuacji przedstawionej w art. 145 Prawa zamówień publicznych.
3. W przypadku nieterminowych wpłat, o których mowa w § 4 pkt. 4, ZAMAWIAJĄCY naliczy odsetki ustawowe od kwot nieregulowanych przez WYKONAWCĘ.

§6

1. WYKONAWCA przyjmując do realizacji zadania określone w niniejszej umowie ponosi odpowiedzialność za prawidłowe wykonanie obowiązków.
2. WYKONAWCA ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody związane z zarządzaniem, wynikłe zarówno z zawinionego działania i zaniechania własnego, jak i osób trzecich, którymi się posłużył przy wykonywaniu umowy.

§7

Podatek od nieruchomości będzie uiszczany przez Wykonawcę na konto ZAMAWIAJĄCEGO zgodnie z obowiązującą w tym zakresie uchwałą Rady Miejskiej Praszka.

§8

Na prowadzenie czynności, o których mowa w § 2 ZAMAWIAJĄCY udzieli WYKONAWCY odpowiednich upoważnień.

§9

1. Wykonawca wyznacza swojego przedstawiciela w osobie Renaty Mann (nr uprawnień: licencja nr 6760). Kopia licencji stanowi integralną część niniejszej umowy.
2. Wykonawca oświadcza, że posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywania czynności zarządzania nieruchomościami.

§10

Zmiana umowy może nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności. W sprawach nie regulowanych mniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§11

Umowa niniejsza wiąże strony od dnia 01.01.2008 r. do dnia 31.12.2010 r.

§15

Umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach po 2 egzemplarze dla każdej ze stron.

**ZAMAWIAJĄCY MIASTA I GMINY
PRASZKA**

BURMISTRZ
[Signature]
mgr inż. Jarosław Tkaczyński

WYKONAWCA

PREZES ZARZĄDU

[Signature]
Ryszard Szymański

SKARBNIK MIASTA I GMINY
[Signature]
mgr Małgorzata Zawis

RADCA PRAWNY
[Signature]
mgr Władysław Borowiec

Wykaz nieruchomości komunalnych

Lp.	Adres	Ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Ilość lokali użytkowych	Powierzchnia użytkowa [m ²]	Powierzchnia nieruchomości i nr działki
1	Praszka Plac Grunwaldzki 2	3	140,21	1	83,2	Dz.187 k.m 3 pow.0,05 ha obr. Praszka
2	Praszka Plac Grunwaldzki 3	4	191,36	1	112	Dz.188 k.m 3 pow 0,06 ha - ,, -
3	Praszka Plac Grunwaldzki 7	4	136,75	—	—	Dz.204 k.m 3 pow.0,04 ha - ,, -
4	Praszka Plac Grunwaldzki 9	5	169,39	1	17	Dz.410/3 k.m 3 pow.0,0794 ha - ,, -
5	Praszka Plac Grunwaldzki 9a	1	35,71	—	—	- ,, -
6	Praszka Plac Grunwaldzki 16	—	—	3	77	Dz.322 k.m 3 pow 0,05 ha - ,, -
7	Praszka Plac Grunwaldzki 24	3	67,61	—	—	Dz.71 k.m 3 pow.0,07 ha - ,, - udział Gminy w 1/2 części
8	Praszka Plac Grunwaldzki 25	6	301,77	—	—	Dz.72/1 k.m 3 pow.0,0478 ha - ,, -
9	Praszka ul. Kaliska 49	4	133,6	—	—	Dz.54/4 k.m 1 pow.0,0286 ha - ,, -
10	Praszka ul. Piłsudskiego 29	6	185,13	—	—	Dz.37/2 k.m 3 pow.0,02259 ha - ,, -
11	Praszka ul. Piłsudskiego 48	6	183,69	—	—	Dz.56 k.m 1 pow.0,24 ha obr. Zawisna
12	Praszka ul. Kościuszki 3a	6	149,29	—	—	Dz.327/2 k.m 3 pow.0,044 ha obr. Praszka
13	Praszka ul. Słowackiego 3	1	46,84	—	—	Dz.359 k.m 3 pow.0,03 ha obr. Praszka
14	Praszka ul. Powstańców. Śl. 25	1	35	1	—	Dz.281/3 k.m 1 pow.0,02 ha - ,, -
15	Praszka ul. Senatorska 24a	1	61,16	—	—	Dz.62/1 k.m 3 pow.0,0289ha - ,, -
16	Praszka ul. Senatorska 54a	9	371,98	—	—	Dz.15/1 k.m 3 pow.0,0507 ha - ,, - udział Gminy 0,4482 części
17	Praszka ul. Sienkiewicza 5	4	188	—	—	Dz.410/1 k.m 3 pow.0,0412 ha - ,, - udział Gminy 7351/10000 części
18	Praszka ul. Sportowa 1	3	89,52	—	—	Dz.437/2 k.m 1 pow.0,015 ha - ,, -
19	Praszka ul. Gańska – Dom pogrzebowy	—	—	1	138	Dz.195/4 k.m 1 pow.0,2339 ha - ,, -
20	Wierzbie 29	1	54,72	—	—	Dz.166/14 k.m 1 pow.0,13 ha obr. Wierzbie
21	Aleksandrów 15	1	76,66	—	—	Dz.10/3 k.m 1 pow. 0,161 ha obr. Aleksandrów
Razem			3.045,59 m²			