

## U M O W A

.....

### Na zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Kalwaria Zebrzydowska

Zawarta w dniu .....

pomiędzy Gminą Kalwaria Zebrzydowska, zwaną „Zamawiającym” reprezentowaną przez:

**Burmistrza Miasta Kalwarii Zebrzydowskiej – dr hab. inż. Augustyna Ormantego**

**a**

.....

.....

.....

zwanym dalej „Zarządcą”.

Niniejsza umowa jest następstwem wyboru „Zarządcy” w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego zgodnie z ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1843).

Zamawiający zleca a Zarządcą przyjmuje w zarząd nieruchomości stanowiące własność gminy Kalwaria zebrzydowska wykazane wg załącznika nr 1 do niniejszej umowy.

### § 1

Do obowiązków Zarządcy należą obowiązki wynikające z art. 62 oraz Rozdziału 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.), w szczególności do obowiązków Zarządcy należy:

1. Utrzymanie w należyłym stanie urządzeń budynków mienia komunalnego, tj.: bieżąca konserwacja budynków i drobne remonty, a w szczególności dachu – w przypadku występowania uszkodzeń. Zakres ewentualnych remontów winien zostać każdorazowo uzgodniony z Zamawiającym.
2. Całoroczne utrzymanie ładu i porządku w otoczeniu obiektów.
3. Systematyczne koszenie i uprzątnięcie roślinności w otoczeniu obiektów tak aby wysokość trawy nie była wyższa niż 20 cm, w sezonie zimowym odśnieżanie.
4. Zabezpieczenie przed sezonem zimowym budynków mienia komunalnego.
5. Dokonywanie napraw urządzeń technicznych umożliwiających najemcom lokali korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, zimnej wody i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej.
6. Utrzymywanie w sprawności rynien na obiektach, ich czyszczenie i konserwacja oraz udrażnianie odpływów.
7. Zapewnienie warunków dla dostawy energii elektrycznej.
8. Organizowanie opróżniania zbiorników fekalnych według zleceń.

9. Prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1134) – na koszt Zarządcy.
10. Usuwanie awarii.
11. Zorganizowanie w otoczeniu budynków miejsc na gromadzenie odpadów komunalnych.
12. Przeglądy kominiarskie i inne wynikające z przepisów Prawa Budowlanego- na koszt Zarządcy
13. Informowanie Zamawiającego o ważnych kwestiach, które mogą mieć wpływ na stan obiektu, ich zabezpieczenie i bezpieczeństwo.
14. Natychmiastowe zabezpieczenie miejsc, w których powstało zagrożenie dla bezpieczeństwa życia, zdrowia lub mienia użytkowników budynków i posesji przynależnej do budynku.
15. Natychmiastowe powiadamianie zamawiającego o zaistniałej awarii, niezwłoczne podejmowanie w niezbędnym zakresie robót związanych z zabezpieczeniem miejsc wystąpienia awarii oraz informowanie zamawiającego o przewidywanych kosztach i sposobie jej usunięcia.
16. Wskazanie osoby pełniącej funkcję konserwatora budynków komunalnych wraz z całodobowym telefonem kontaktowym.
17. Składanie Zamawiającemu miesięcznych raportów z wykonanych prac.

## § 2

Czas reakcji na zgłoszoną sprawę przez Zamawiającego lub lokatora do zarządcy wynoszący.....dni roboczych ( dni liczone od poniedziałku do piątku z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy). Przez reakcję na zgłoszenie( np. wandalizm na terenie przedmiotowej nieruchomości, wszelkiego rodzaju awarii oraz innych zdarzeń zaistniałych na przedmiotowej nieruchomości) należy rozumieć podjęcie pierwszego działania mającego na celu załatwienie zgłoszonej sprawy ( np. oględziny, kontakt z lokatorem w celu załatwienia zgłoszonej sprawy). Zamawiający ma prawo do kontroli czasu reakcji Zarządcy na zgłoszoną sprawę max 7 dni

## § 3

1. Zarządca oświadcza, że posiada odpowiednie uprawnienia i doświadczenie w zakresie zarządzania nieruchomościami oraz ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem umowy na wartość 50.000,00 EU, o którym mowa w Rozporządzeniu Ministra Finansów w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości z dnia 26 kwietnia 2019 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 802).

## § 4

1. Wynagrodzenie za wykonywanie czynności określonych w § 1 niniejszej umowy ustala się na kwotę ..... **brutto** (słownie złotych: .....)  
miesięcznie.

2. Zapłata wynagrodzenia należnego Zarządcy płatna do 21 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury lub rachunku wraz z miesięcznym raportem z wykonanych prac.

#### § 5

Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. od dnia 01 lutego 2020 r. do dnia 31 lipca 2020 r.

#### § 6

1. Zarządca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w przypadku:
  - a) nie usunięcia przyczyn i skutków awarii z winy Zarządcy w wysokości 50,00 zł ( słownie: pięćdziesiąt złotych 00/100) za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia w usunięciu awarii liczony od ustalonej daty na usunięcie awarii za każdy stwierdzony przypadek.
  - b) Zarządca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości ..... miesięcznego wynagrodzenia za każdy przypadek niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków określonych w § 1 i § 2 niniejszej umowy.
  - c) odstąpienia od Umowy przez Zarządcę przyczyn nie leżących po stronie Zamawiającego lub odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn zależnych od Zarządcy - w wysokości 10% wynagrodzenia brutto określonego w § 4 ust.1
  - d) w przypadku nie wywiązania się z podanego w ofercie czasu reakcji Zamawiającemu przysługuje prawo do nałożenia kary umownej w wysokości 100 zł ( słownie: sto złotych 00/100) za każdy dzień zwłoki.
2. Zarządca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych z wynagrodzenia z faktury lub rachunku

#### § 7

##### 1. Odstąpienie od Umowy przez Zarządcę:

- a. Zarządca ma prawo do odstąpienia od Umowy oraz żądania zapłaty za wykonane już prace zgodnie z Umową w przypadku nierealizowania przez Zamawiającego zobowiązań wynikających z Umowy, po uprzednim bezskutecznym pisemnym wezwaniu, o którym mowa w pkt b.
- b. Odstąpienie od Umowy musi być poprzedzone pisemnym wezwaniem Zamawiającego do wykonania obowiązku, który nie jest wykonywany i wyznaczeniem Zamawiającemu dodatkowego terminu do jego wykonania: nie krótszego niż 14 (czternaście) dni. Termin wykonania obowiązku może być inny - ustalony za porozumieniem Stron na piśmie. Dopiero po upływie wyznaczonego terminu Zarządca może odstąpić od Umowy, z zachowaniem formy pisemnej.
- c. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Zarządcę z wyłącznej winy Zamawiającego, Zarządca zachowuje wynagrodzenie za wykonane już części przedmiotu zamówienia. Podstawą do określenia wynagrodzenia za wykonane prace, będzie zgodny protokół sporządzony przez strony Umowy stwierdzający ilość dni wykonywanej usługi w danym miesiącu odpowiednio proporcjonalnie należne za nie wynagrodzenia.

d. Na podstawie obustronnie podpisanego protokołu, o którym mowa w pkt c), Zarządca wystawi fakturę lub rachunek, która będzie płatna przelewem na rachunek bankowy Zarządcy podany na fakturze lub rachunek, w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od daty otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury lub rachunku.

## 2. Odstąpienie od Umowy przez Zamawiającego:

a. Zamawiający ma prawo do odstąpienia od Umowy w przypadku nieuzasadnionego przerwania realizacji prac będących przedmiotem Umowy przez Zarządcę na okres dłuższy niż 7 (siedem) dni, jak też niewykonywania lub nienależytego wykonywania Umowy.

b. Odstąpienie od Umowy musi być poprzedzone pisemnym wezwaniem Zarządcy do wykonania obowiązku, który zdaniem Zamawiającego nie jest wykonywany i wyznaczeniem Zarządcy dodatkowego terminu do jego wykonania: nie dłuższego niż 7 (siedem) dni. Termin wykonania obowiązku może być inny - ustalony za porozumieniem Stron na piśmie. Dopiero po upływie wyznaczonego terminu Zamawiający może odstąpić od Umowy, z zachowaniem formy pisemnej.

3. Zamawiający może odstąpić od Umowy jeżeli wystąpią istotne zmiany okoliczności powodujące, że wykonanie Umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy. Odstąpienie od Umowy może nastąpić w tym wypadku w terminie 30 dni od daty powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.

4. Odstąpienie od Umowy we wszystkich przypadkach pozostaje bez wpływu na obowiązek zapłaty należnych Zamawiającemu kar umownych oraz odszkodowań, jak również innych obowiązków Zarządcy wynikających z Umowy.

## § 8

Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## § 9

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności Kodeksu Cywilnego.

## § 10

Umowa zostaje sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Zamawiającego, 1 egz. dla Zarządcy.

**ZAMAWIAJĄCY**

**ZARZĄDCA**

## **Wykaz nieruchomości stanowiących własność gminy Kalwaria Zebrzydowska**

### Budynki mieszkalne:

#### **Kalwaria Zebrzydowska:**

- przy ul. Jagiellońskiej 36 – w budynku znajduje się 5 mieszkań, o powierzchni ok. 33 m<sup>2</sup>, ok 36,17m<sup>2</sup>, ok 32,48m<sup>2</sup>, ok 10m<sup>2</sup>, ok 18m<sup>2</sup> (łącznie powierzchnia mieszkań w tym budynku to ok 129,65 m<sup>2</sup>),
- przy ul. Mickiewicza 19 – w budynku znajduje się 5 mieszkań, o powierzchni ok 24m<sup>2</sup>, ok 50,87m<sup>2</sup>, ok 11,90m<sup>2</sup>, ok 41m<sup>2</sup>, ok 54,49m<sup>2</sup>(łącznie powierzchnia mieszkań w tym budynku to ok 182,23m<sup>2</sup>),
- przy ul. Batalionów Chłopskich 8 – w budynku znajduje się 5 mieszkań, o powierzchni ok 54m<sup>2</sup>, ok 63m<sup>2</sup>, ok 57,57m<sup>2</sup> , ok 33,61m<sup>2</sup> ,ok 29,50m<sup>2</sup> (łącznie powierzchnia mieszkań w tym budynku to 237.68m<sup>2</sup>)
- przy ul. Sądowej 3 – w budynku znajduje się 3 mieszkania, o powierzchni ok 51.55 m<sup>2</sup>, ok 55.25m<sup>2</sup>, ok 61.25m<sup>2</sup>(łącznie powierzchnia mieszkań w tym budynku to ok 168.05 m<sup>2</sup>),

#### **Brody**

- w miejscowości Brody 403 – w budynku znajduje się 7 mieszkań, o powierzchni ok 48 m<sup>2</sup>, ok 41.16m<sup>2</sup>, ok 16m<sup>2</sup>, ok 38.10m<sup>2</sup>, ok 19,50m<sup>2</sup>, ok 48,30m<sup>2</sup>, ok 42,90m<sup>2</sup>łącznie powierzchnia mieszkań w tym budynku to ok 253,96),

#### **Leńcze**

- w miejscowości Leńcze 131 – w budynku znajduje się 1 mieszkanie, o powierzchni 60 m<sup>2</sup> (łącznie powierzchnia mieszkań w tym budynku to ok 60 m<sup>2</sup>), Biblioteka

#### **Zarzyce Małe**

- Zarzyce Małe – świetlica wiejska o powierzchni całkowitej 89,68 m<sup>2</sup>

**Place fitness:**

- w miejscowości Leńcze – koło budynku Leńcze 131,
- w miejscowości Stanisław Dolny Dolany – koło budynku LKS „Stanisławianka”

**Budynki użytkowe:**

Przytkowice „Dom Ludowy” (z wyłączeniem części użytkowanej przez SPZOZ w Kalwarii Zebrzydowskiej) pow. zabudowy 338 m<sup>2</sup>

Dom Ludowy w Bugaju- pow. zabudowy 148 m<sup>2</sup>

Brody „Stara Szkoła”- pow. zabudowy 379 m<sup>2</sup>