

UMOWA nr..... **na zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi** **Województwa Opolskiego**

W dniu r. w Opolu, pomiędzy **Województwem Opolskim** reprezentowanym przez:

1.

2.

zwanym w dalszej części umowy **Zleceniodawcą**,

a
reprezentowanym przez:

.....
.....

.....

.....

zwanym w dalszym ciągu **Zarządcą** –zostaje zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

1.Zleceniodawca powierza Zarządcy zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi stanowiącymi zasób Województwa Opolskiego wg zał. nr 1 stanowiącego integralną część umowy na okres trzech lat tj. od 01.01.2015r. do 31.12.2017r.

2.Zleceniodawca zastrzega sobie prawo do bieżących zmian w wielkości zasobów przekazanych do zarządzania poprzez zmniejszenie ilości lokali w wyniku ich sprzedaży , lub rozszerzenia do wielkości nie przekraczającej 1 000 m² w wyniku przyjęcia nowych nieruchomości do zasobu Województwa Opolskiego.

3.O wielkości zasobów przekazanych do zarządzania Zleceniodawca będzie informował Zarządcę w formie pisemnej w terminie do 7 dni po zakończeniu każdego miesiąca kalendarzowego.

4.Przyjęcie nieruchomości stanowiących przedmiot umowy nastąpi na podstawie protokołu przyjęcia – przekazania sporządzonego przez obie strony.

§ 2

Zarządca oświadcza, że posiada obowiązkowe ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej nr.....za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania zgodnie z art.186. ust 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, oraz ponosi całkowitą odpowiedzialność odszkodowawczą za zawinione działania lub zaniechania.

§ 3

Zarządca zobowiązuje się realizować powierzony zakres umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4

Do obowiązków Zarządcy w szczególności należy:

- 1) Zapewnić dostawy energii elektrycznej i ciepłej, wody, gazu, odbiór ścieków, wywóz śmieci, zapewnić dostawę innych mediów nie wymienionych, a funkcjonujących w nieruchomości, oraz w imieniu Zleceniodawcy zawierać niezbędne umowy w tym zakresie na podstawie odrębnego pełnomocnictwa udzielonego Zarządcy,
- 2) Utrzymywać w należyтым stanie porządek i czystość w budynkach jak i wokół nich, oraz na terenach zielonych należących do nieruchomości wymienionych w zał. Nr 1 do niniejszej umowy, w okresie zimowym odśnieżać i posypywać piaskiem ciągi piesze do czasu powstania wspólnoty mieszkaniowej, poprzez zlecenie tych czynności,
- 3) prowadzić księgi obiektów budowlanych, oraz dokumentację techniczną nieruchomości zgodnie z wymogami obowiązujących w tej mierze przepisów prawa do czasu powstania wspólnoty mieszkaniowej,
- 4) przeprowadzać przeglądy techniczne i okresowe nieruchomości i urządzeń stanowiących ich wyposażenie zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów prawa do czasu powstania wspólnoty mieszkaniowej,
- 5) zapewnić usługi kominiarskie oraz inne związane z funkcjonowaniem urządzeń technicznych w nieruchomości, lub poszczególnych lokalach,
- 6) wykonywać bieżące konserwacje i naprawy w nieruchomościach lub poszczególnych lokalach, usuwać awarie i ich skutki, ewentualnie zlecać te czynności osobom trzecim zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych, z wyłączeniem robót obciążających najemców,
- 7) powiadamiać Zleceniodawcę pisemnie, na bieżąco o powstałych awariach i dokonywanych naprawach, oraz prowadzić w tym zakresie stosowną dokumentację,
- 8) ubezpieczyć nieruchomość do czasu powstania wspólnoty mieszkaniowej,
- 9) dokonywać protokolarnego przyjmowania zdawanych lokali i przekazywania ich wskazanym przez Zleceniodawcę nowym najemcom lub właścicielom,
- 10) dokonywać niezbędnych czynności związanych z przyjęciem lokalu od najemcy wynikających z amortyzacji i zużycia wyposażenia lokalu i dokonywać niezbędnych wymian zużytych elementów wyposażenia w uzgodnieniu ze Zleceniodawcą,
- 11) przygotowywać w terminie do końca lipca każdego roku propozycję planu rzeczowo – finansowego poszczególnych nieruchomości na rok następny i przekazywać je w tym terminie do Zleceniodawcy celem uwzględnienia w planie finansowym na rok następny,
- 12) zawierać umowy na wszelkie uzasadnione roboty lub usługi zgodnie z zasadami określonymi ustawą prawo zamówień publicznych, a w odniesieniu do robót remontowo-konserwacyjnych w zakresie zatwierdzonych planów rzeczowo-finansowych,
- 13) zawierać umowy na dostawy, usługi i roboty budowlane po przeprowadzeniu stosownej procedury wynikającej z przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych,
- 14) nadzorować realizację zleconych robót, oraz kontrolować ich wykonanie pod względem rzeczowym i finansowym,
- 15) prowadzić dokumentację finansowo-księgową, oraz realizować świadczenia dodatkowe w tym zakresie wynikające z odrębnych przepisów prawnych, wraz ze sprawozdawczością i zobowiązaniami podatkowymi,
- 16) obciążać Zleceniodawcę, z góry za każdy miesiąc zaliczką na poczet uzasadnionych kosztów utrzymania nieruchomości w wysokości uzgodnionej przez obie strony umowy, na podstawie faktycznie poniesionych kosztów z poprzednich okresów, oraz sporządzać sprawozdania o poniesionych kosztach i uzyskanych przychodach z podziałem na poszczególne nieruchomości w okresach kwartalnych w terminie do 1 miesiąca po zakończeniu kwartału, a także dokonywać w tych okresach rozliczenia zaliczkowych obciążeń finansowych uzasadnionych kosztów utrzymania nieruchomości. Termin płatności należności zaliczkowych, oraz wynikających z rozliczenia kwartalnego określa się na 14 dni od daty dostarczenia dokumentu do siedziby Zleceniodawcy, a w przypadku konieczności dokonania korekty tych kosztów, dokument korygujący przedłuża termin płatności należności do 14 dni licząc od daty dostarczenia dokumentu korygującego do siedziby Zleceniodawcy,

- 17) obciążać Zleceniodawcę w okresach miesięcznych, oraz dokonywać w imieniu Województwa Opolskiego regulowania należności na rzecz wspólnot mieszkaniowych z tytułu współwłasności Województwa Opolskiego w częściach wspólnych tych nieruchomości, z zachowaniem terminów wynikających z ustawy o własności lokali. Ustala się termin płatności tych należności do 14 dni od daty dostarczenia dokumentu do siedziby Zleceniodawcy, a w przypadku konieczności dokonania korekty tych kosztów, dokument korygujący przedłuża termin płatności należności do 14 dni licząc od daty dostarczenia dokumentu korygującego do siedziby Zleceniodawcy,
- 18) dokonywać comiesięcznego obciążania Zleceniodawcy zaliczkowymi kosztami dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania do lokali mieszkalnych stanowiących pustostany,
- 19) sporządzać roczne sprawozdania finansowe dla poszczególnych nieruchomości w terminie do końca stycznia roku następnego, pod rygorem możliwości rozwiązania umowy,
- 20) wydawać w imieniu Zleceniodawcy użytkownikom lokali zaświadczenia i poświadczenia dotyczące zajmowanych lokali,
- 21) pobierać od najemców czynsz najmu oraz opłaty niezależne, w przypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług,
- 22) przekazywać zamawiającemu w okresach miesięcznych pobrany czynsz, odszkodowania oraz odsetki od nieterminowych wpłat, w terminie do 15 dnia następnego miesiąca za dany miesiąc,
- 23) dokonywać zmiany opłat niezależnych w przypadku dokonania zmian cen przez dostawców,
- 24) powiadamiać najemców w wymaganym terminie o zmianach opłat czynszowych, oraz stosować nowe opłaty w przypadku ich zmian dokonanych przez Zleceniodawcę,
- 25) naliczać odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w przypadku utraty prawa do niego, oraz odsetki od nieterminowych wpłat czynszowych i opłat niezależnych, licząc od terminu wpłaty określonego umowami najmu lokali mieszkalnych,
- 26) prowadzić ewidencję zadłużeń należności i przekazywać Zleceniodawcy comiesięczne zestawienie zadłużeń w terminie do 10 dnia następnego miesiąca za dany miesiąc, jak również wykonywać czynności windykacyjne dotyczące wezwań do uregulowania należności, a następnie powiadamiać Zleceniodawcę i przekazywać dokumentację w tym zakresie do prowadzenia czynności windykacyjnych zastrzeżonych dla Zleceniodawcy,
- 27) dostarczać na żądanie Zleceniodawcy aktualne dane, w tym wydruki komputerowe dotyczące poszczególnych lokali i ich rozliczeń,
- 28) ponosić odpowiedzialność odszkodowawczą w stosunku do Zleceniodawcy za zawinione działania lub zaniechania, we własnym imieniu i osób za pomocą których realizuje przyjęte obowiązki,
- 29) rozliczać zużycia mediów na poszczególne lokale mieszkalne i dokonywać obciążania wynikiem rozliczenia najemców tych lokali z częstotliwością nie mniejszą niż jeden raz w roku kalendarzowym, z jednoczesnym obowiązkiem dokonania powyższego wg stanu na koniec danego roku w terminie do końca I kwartału roku następnego dla nieruchomości dla których nie ma zwartej odrębnej umowy rozliczeniowej.

§ 5

Zleceniodawca zastrzega sobie prawo do kontroli stanu technicznego nieruchomości stanowiących przedmiot umowy, oraz stanu realizacji przyjętych umową obowiązków bez obecności Zarządcy.

§ 6

Wynagrodzenie Zarządcy określone w wysokości zł. netto za 1 m² (... zł. brutto), płatne będzie z dołu w okresach miesięcznych, na podstawie faktury, lub rachunku w terminie do 14 dni od daty dostarczenia dokumentu do siedziby Zleceniodawcy, a w przypadku konieczności dokonania korekty należności, dokument korygujący przedłuża termin płatności do 14 dni licząc od daty dostarczenia dokumentu korygującego do siedziby Zleceniodawcy.

Wynagrodzenie miesięczne Zarządcy nie przekroczy kwoty 1500,00 zł. brutto.

§ 7

Umowa zawarta zostaje na czas określony od 1.01.2015 r. do 31.12.2017r. z możliwością jej wcześniejszego rozwiązania przez każdą ze stron:

za trzy miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego,

1) przez Zamawiającego w przypadku:

a) stwierdzenia rażącego zaniedbania Zarządcy

b) nie zatwierdzenia przez Zleceniodawcę rocznego sprawozdania finansowego dla poszczególnych nieruchomości.

2) przez Zarządcę w przypadku zwłoki w płaceniu zaliczek na koszty bądź wynagrodzenia Zarządcy przez okresy ponad 3 miesiące,

§ 8

Z upływem okresu trwania umowy, lub jej rozwiązania zgodnie z zapisem § 7 Zarządca zobowiązany jest dokonać:

- protokólnego przekazania Zleceniodawcy nieruchomości,
- rozliczenia finansowego nieruchomości,
- przedstawienia stanu wykonania planów gospodarczych nieruchomości,
- wydania wszelkiej dokumentacji dotyczącej poszczególnych nieruchomości.

§ 9

1. W przypadku nie wywiązania się z któregokolwiek z obowiązków określonych w § 8 umowy Zarządca zobowiązany jest do zapłaty Zleceniodawcy kary umownej w wysokości 1 500 zł (jeden tysiąc pięćset złotych) za każdy miesiąc opóźnienia

2. W przypadku nie wywiązania się z obowiązków określonych w § 4 ust. 16, 17 i 19 Zarządca zobowiązany jest do zapłaty Zleceniodawcy kary umownej w wysokości 500 zł (pięćset złotych) za każdy miesiąc opóźnienia

3. W przypadku nie wywiązania się z obowiązków określonych w § 4 ust. 11 i 22 Zarządca zobowiązany jest do zapłaty Zleceniodawcy kary umownej w wysokości 500 zł (pięćset złotych) za każdy miesiąc opóźnienia

4. W przypadku nie wywiązania się z terminów płatności należności określonych w § 4 ust. 16 i 17 Zleceniodawca zobowiązany jest do zapłaty Zarządcy kary umownej w wysokości odsetek ustawowych od niezapłaconej należności.

§ 10

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, ustawy o rachunkowości, ustawy o finansach publicznych, ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy, ustawy o własności lokali, ustawy o gospodarce nieruchomościami, oraz inne wchodzące w zakres zarządzania nieruchomościami.

§ 11

Wszelkie zmiany postanowień umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12

Ewentualne spory wynikające z realizacji postanowień niniejszej umowy rozstrzygane będą przez właściwe sądy powszechne.

§ 13

Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egz. z przeznaczeniem 2-ch egz. dla Zleceniodawcy i 1 egz. dla Zarządcy.

Zleceniodawca

1/.....

2/.....

Zarządca

1/.....

2/.....

Załącznik nr.1 do Umowy Nr.....
na zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi
Województwa Opolskiego

WYKAZ NIERUCHOMOŚCI MIESZKALNYCH WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

lp.	Adres	ilość mieszkań	powierzchnia ogółem m²	Nr działki
1	Opole, ul.Dzierżona 3	2	71.92	28
2	Opole, ul. Piotrkowska 9	4	193.38	128/39
3	Opole, ul. Sieradzka 3	1	53.18	130/7
4	Korfantów, ul. Wyzwolenia 5,7,9	1	69.39	483/9
5	Nowa Wieś Prudnicka	1	54.93	42
6	Opole, ul.Domańskiego 24	2	64.84	51/1
	razem	11	507.64	