

UMOWA nr DIN. . .2023
na zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi
Województwa Opolskiego

W dniu 2023 r. w Opolu, pomiędzy **Województwem Opolskim**,
reprezentowanym przez Zarząd Województwa Opolskiego w osobach:

.....
.....,

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 własność Województwa Opolskiego, na okres dwóch lat tj. od 01.01.2024 r. do 31.12.2025 r., wg załącznika **nr 1**, stanowiącego integralną część umowy, wg stanu na dzień zawarcia umowy.
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

1. 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) oraz ponosi całkowitą odpowiedzialność odszkodowawczą za zawinione działania lub zaniechania.
2. Kopia dokumentu ubezpieczenia OC Zarządcy staje się załącznikiem **nr 3** do umowy.
3. Zarządca ma obowiązek niezwłocznego poinformowania Zleceniodawcy o wszelkich zmianach danych zawartych w dokumencie ubezpieczenia i o zawarciu nowej umowy ubezpieczenia, przekazując kopię dokumentu.

4. W przypadku nie przedłożenia w terminie 7 dni od dnia odebrania wezwania kopii dokumentu ubezpieczenia umowa może zostać jednostronnie wypowiedziana ze skutkiem natychmiastowym.

§ 3

Zarządca zobowiązuje się realizować powierzony zakres umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, dokonując z należytą starannością czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki ww. nieruchomościami.

§ 4

Do obowiązków Zarządcy, w ramach niniejszej umowy, należy w szczególności:

- 1) Zapewnienie 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 do poszczególnych lokali, a także do budynku do czasu powstania wspólnoty,
- 2) Utrzymywanie w należytym stanie porządek i czystość w budynkach jak i wokół nich, oraz na terenach zielonych należących do nieruchomości, w okresie zimowym odśnieżać i posypywać piaskiem ciągi piesze do czasu powstania wspólnoty mieszkaniowej,
- 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) dokonywać protokolarnego przyjmowania zdawanych lokali i przekazywania ich wskazanym przez Zleceniodawcę nowym najemcom lub właścicielom,
- 9) 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,
- 10) 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 do czasu powstania wspólnoty,
- 11) zawierać umowy na wszelkie uzasadnione roboty lub usługi zgodnie z zasadami określonymi ustawą prawo zamówień publicznych po uprzednim uzgodnieniu ich zasadności i kosztów ze Zleceniodawcą,
- 12) zawierać umowy na dostawy, usługi i roboty budowlane po przeprowadzeniu stosownej procedury wynikającej z przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych,
- 13) nadzorować realizację zleconych robót oraz kontrolować ich wykonanie pod względem rzeczowym i finansowym,
- 14) prowadzić dokumentację finansowo-księgową oraz realizować świadczenia dodatkowe w tym zakresie wynikające z odrębnych przepisów prawnych, wraz ze sprawozdawczością i zobowiązaniami podatkowymi,

- 15) 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, do czasu powstania wspólnoty,
- 16) 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,
- 17) dokonywać comiesięcznego obciążania Zleceniodawcy zaliczkowymi kosztami dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania do lokali mieszkalnych stanowiących pustostany,
- 18) 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 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,
- 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 najemcom 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 przekazywać dokumentację w tym zakresie do prowadzenia czynności windykacyjnych zastrzeżonych dla Zleceniodawcy,
- 27) na wniosek Zleceniodawcy ustalać faktyczne zamieszkiwanie najemców w lokalach objętych przedmiotową umową oraz osób stale zamieszkujących z najemcą lokalu,
- 28) dostarczać na żądanie Zleceniodawcy aktualne dane, w tym wydruki komputerowe dotyczące poszczególnych lokali i ich rozliczeń,

29) ponosić odpowiedzialność odszkodowawczą w stosunku do Zleceniodawcy za zawinione działania lub zaniechania, we własnym imieniu i osób za pomocą których realizuje przyjęte obowiązki,

30) 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

1. Wynagrodzenie Zarządcy określone w wysokościzł.. netto za 1 m² (..... 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.

Na dokumentach księgowych Zarządca zamieszcza jako Nabywcę : **Województwo Opolskie**, a jako Odbiorcę: **Urząd Marszałkowski Województwa Opolskiego**.

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

§ 7

Umowa zawarta zostaje na czas określony od 01.01.2024 r. do 31.12.2025 r. 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: 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 okres kolejnych 3 miesięcy.

§ 8

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

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

§ 9

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

2. W przypadku zwłoki w wywiązaniu się z obowiązków określonych w § 4 ust. 16, 17, 19 i 20 Zarządca zobowiązany jest do zapłaty Zleceniodawcy kary umownej w wysokości 500 zł (pięćset złotych) za każdy miesiąc zwłoki.

3. W przypadku nie wywiązania się z obowiązków określonych w § 4 ust. 11 i 23 Zarządca zobowiązany jest do zapłaty Zleceniodawcy kary umownej w wysokości 500 zł (pięćset złotych) za każdy miesiąc zwłoki.

4. W przypadku nie wywiązania się z terminów płatności należności określonych w § 4 ust. 16 i 17 oraz w § 6 Zleceniodawca zobowiązany jest do zapłaty Zarządcy kary umownej w wysokości odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki.

§ 10

W sprawach nie uregulowanych przedmiotową 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

W związku z zawarciem przedmiotowej umowy pomiędzy Zleceniodawcą a Zarządcą zostaje zawarta **Umowa powierzenia przetwarzania danych osobowych**, stanowiąca załącznik nr 2 do przedmiotowej umowy.

§ 12

Wszelkie zmiany postanowień umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.

§ 13

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

§ 14

Umowa została sporządzona w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Zleceniodawca

1.....

2.....

Zarządca

1.....

2.....

Załącznik nr 1 do Umowy nr/2023 na zarządzanie nieruchomościami
mieszkalnymi Województwa Opolskiego

Wykaz lokali mieszkalnych i związanych z nimi części wspólnych nieruchomości
do zarządzania :

Opole ul. Piotrowska 9/7

Opole ul. Piotrowska 9/16

Opole, ul. Dzierżonia 3/21

Opole, ul. Dzierżonia 3/25

Wieszczyna - Nowa Wieś (lokal w budynku po byłej szkole)