

UMOWA O ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD ZASOBU KOMUNALNEGO GMINY NYSZA

zawarta w dniu w Nysie, pomiędzy:

Gminą Nysa w imieniu której działa **Burmistrz Nysy - Kordian Kolbiarz**
przy kontrasygnacie Skarbnika Miasta - **Mariana Lisonia**
zwaną dalej „GMINĄ”, a

.....
.....
.....
zwaną/ym dalej „ZARZĄDZAJĄCYM”,
o następującej treści:

§ 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 niepogorszonym, na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia.
2. Dla realizacji celu wskazanego w ust. 1, po przeprowadzeniu postępowania w trybie przetargu nieograniczonego, na podstawie art. 132 i następne ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1605), „GMINA” powierza „ZARZĄDZAJĄCEMU” zarządzanie i administrowanie lokalami oraz 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 Warunków Zamówienia.
3. Ilekroć w umowie jest mowa o mediach należy przez to rozumieć opłaty za centralne ogrzewanie, wodę, ścieki, wywóz nieczystości płynnych, gaz, windy, anteny, domofony itp.

§ 2

1. W zakres czynności powierzonych do realizacji „ZARZĄDZAJĄCEMU” wchodzi:
 - 1) zarządzanie budynkami mieszkalnymi i niemieskalnymi, których wykaz zawiera załącznik Nr 1, tj. budynkami z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi oraz tymczasowymi pomieszczeniami stanowiącymi w 100% własność „GMINY”,
 - 2) zarządzanie lokalami mieszkalnymi i użytkowymi oraz tymczasowymi pomieszczeniami, które stanowią własność „GMINY” we Wspólnotach Mieszkaniowych – wykaz lokali zawiera załącznik Nr 2,
 - 3) zarządzanie pomieszczeniami użytkowymi tj. boksami garażowymi i innymi pomieszczeniami stanowiącymi własność „GMINY”, których wykaz zawiera załącznik Nr 3,
 - 4) przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym dla realizacji umowy zgodnie z przepisami (RODO), określonych 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 oraz pomieszczeń tymczasowych,
 - 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 oraz pomieszczeń tymczasowych 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 boksów garażowych lub innego pomieszczenia użytkowego,
 - b) powierzchnię użytkową boksów garażowych 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 przysyłane „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 budynków, lokali mieszkalnych, tymczasowych pomieszczeń 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 50.000 EUR (słownie: pięćdziesiąt tysięcy EUR) oraz oświadcza, że utrzyma ważność takiego ubezpieczenia na kwotę nie niższą niż 50.000 EUR (słownie: pięćdziesiąt tysięcy EUR) w odniesieniu do jednego zdarzenia oraz wszystkich zdarzeń, przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy.
2. „ZARZĄDZAJĄCY” przedłoży „GMINIE” kopię dokumentu ubezpieczenia, o którym mowa w ust.1, najpóźniej w dniu podpisania niniejszej umowy oraz kopię dokumentu potwierdzającego opłacenie wymaganych składek lub rat składek na ubezpieczenie, najpóźniej następnego dnia po upływie terminu jego płatności.

§ 4

Wymóg zatrudnienia na umowę o pracę

1. „GMINA” wymaga od „ZARZĄDZAJĄCEGO” zatrudnienia na umowę o pracę osób do wykonywania czynności wymienionych w § 1 – 3 załącznika Nr 4 oraz w § 1 – 3 załącznika Nr 4a w ramach realizacji przedmiotu umowy.
2. „ZARZĄDZAJĄCY” zobowiązuje się do zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, przez cały okres trwania umowy wszystkich osób wykonujących czynności, o których mowa w ust. 1.
3. Najpóźniej w dniu podpisania umowy „ZARZĄDZAJĄCY”, którego oferta została wybrana, jako najkorzystniejsza, dostarczy „GMINIE” oświadczenie o pracownikach zatrudnionych na umowę o pracę, przeznaczonych do realizacji usługi oraz wskazane w ust. 6 dowody w celu potwierdzenia spełnienia wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez „ZARZĄDZAJĄCEGO” osób wykonujących wskazane w ust. 1 czynności w trakcie realizacji usługi.
4. „ZARZĄDZAJĄCY” zobowiązuje się, że pracownicy wykonujący przedmiot zamówienia będą w okresie realizacji usługi zatrudnieni na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (Dz. U. z 2023 r. poz. 1465) oraz otrzymywać wynagrodzenie za pracę nie niższe niż minimalne wynagrodzenie, ustalone na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U z 2020 r. poz. 2207).

5. W trakcie realizacji usługi „GMINA” uprawniona jest do wykonywania czynności kontrolnych wobec „ZARZĄDZAJĄCEGO” odnośnie spełniania przez „ZARZĄDZAJĄCEGO” wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w ust. 1 czynności. „GMINA” uprawniona jest w szczególności do:
 - 1) żądania oświadczeń i dokumentów w zakresie potwierdzenia spełniania ww. wymogów i dokonywania ich oceny,
 - 2) żądania wyjaśnień w przypadku wątpliwości w zakresie potwierdzenia spełniania ww. wymogów,
 - 3) przeprowadzania kontroli na miejscu wykonywania świadczenia.
6. W trakcie realizacji usługi na każde wezwanie „GMINY” w wyznaczonym w tym wezwaniu terminie, nie krótszym niż 3 dni robocze, „ZARZĄDZAJĄCY” przedłoży „GMINIE” wskazane poniżej dowody w celu potwierdzenia spełnienia wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez „ZARZĄDZAJĄCEGO” osób wykonujących wskazane w ust. 1 czynności w trakcie realizacji usługi, zawierające informacje, w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w szczególności imię i nazwisko zatrudnionego pracownika, datę zawarcia umowy o pracę, rodzaj umowy o pracę i zakres obowiązków pracownika, tj.:
 - 1) oświadczenie zatrudnionych pracowników,
 - 2) oświadczenie „ZARZĄDZAJĄCEGO” o zatrudnieniu na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności, których dotyczy wezwanie „GMINY”. Oświadczenie to powinno zawierać w szczególności: dokładne określenie podmiotu składającego oświadczenie, datę złożenia oświadczenia, wskazanie, że objęte wezwaniem czynności wykonują osoby zatrudnione na podstawie umowy o pracę wraz ze wskazaniem liczby tych osób, rodzaju umowy o pracę i wymiaru etatu oraz podpis osoby uprawnionej do złożenia oświadczenia w imieniu „ZARZĄDZAJĄCEGO”,
 - 3) poświadczoną za zgodność z oryginałem odpowiednio przez „ZARZĄDZAJĄCEGO” kopię umowy/umów o pracę osób wykonujących w trakcie realizacji usługi czynności, których dotyczy ww. oświadczenie „ZARZĄDZAJĄCEGO”. Kopia umowy/umów powinna zostać zanonimizowana w sposób zapewniający ochronę danych osobowych pracowników, zgodnie z przepisami prawa, w szczególności ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781, dalej jako „ustawa o ochronie danych osobowych”) oraz Rozporządzenia 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 (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1, zwanego dalej „RODO”) tj. w szczególności bez adresów, nr PESEL pracowników. Zanonimizowana kopia umowy/umów, o których mowa w zdaniach poprzednich, powinna jednak umożliwiać „GMINIE” identyfikację co najmniej: imienia i nazwiska pracownika, daty zawarcia umowy oraz czasu jej obowiązywania, rodzaju umowy o pracę, miejsca jej wykonywania i wymiaru etatu oraz zakresu obowiązków pracownika;
lub
 - 4) zaświadczenie właściwego oddziału ZUS, potwierdzające opłacanie przez „ZARZĄDZAJĄCEGO” składek na ubezpieczenia społeczne i zdrowotne z tytułu zatrudnienia na podstawie umów o pracę za ostatni okres rozliczeniowy;
lub
 - 5) poświadczoną za zgodność z oryginałem odpowiednio przez „ZARZĄDZAJĄCEGO” kopię dowodu potwierdzającego zgłoszenie pracownika przez pracodawcę do ubezpieczeń w sposób zapewniający ochronę danych osobowych pracowników, zgodnie z przepisami prawa, w szczególności ustawy o ochronie danych osobowych oraz RODO.
7. Nieprzedłożenie przez „ZARZĄDZAJĄCEGO” kopii umów zawartych przez „ZARZĄDZAJĄCEGO” z pracownikami w terminie wskazanym przez „GMINĘ” zgodnie z ust. 3 lub stwierdzenie przez właściwy inspektorat pracy braku zatrudnienia osób wskazanych w ust. 1 na podstawie umowy

o pracę będzie traktowane jako niewypełnienie obowiązku zatrudnienia pracowników, o których mowa w ust. 1 na podstawie umowy o pracę.

8. Z tytułu niespełnienia przez „ZARZĄDZAJĄCEGO” wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w ust. 1 czynności „GMINA” przewiduje sankcję w postaci obowiązku zapłaty przez „ZARZĄDZAJĄCEGO” kary umownej w wysokości określonej w § 16 ust. 1 pkt 5. Niezłożenie przez „ZARZĄDZAJĄCEGO” w wyznaczonym przez „GMINĘ” terminie żądanych przez „GMINĘ” dowodów w celu potwierdzenia spełnienia przez „ZARZĄDZAJĄCEGO” wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę traktowane będzie jako niespełnienie przez „ZARZĄDZAJĄCEGO” wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w ust. 1 czynności, ze skutkiem w postaci naliczenia kar określonych w § 16 pkt 5.
9. W przypadku uzasadnionych wątpliwości co do przestrzegania prawa pracy przez „ZARZĄDZAJĄCEGO”, „GMINA” może zwrócić się o przeprowadzenie kontroli przez Państwową Inspekcję Pracy.

§ 5

„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 niepogorszonym, 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 niepogorszonym, 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” przez cały okres trwania niniejszej umowy, będzie gromadzić i przechowywać wszelką dokumentację związaną z zarządzanymi zasobami, a także wykonywać zadania określone niniejszą umową, w tym obsługiwać najemców. Biuro Zarządzającego czynne będzie we wszystkie dni powszednie, od poniedziałku do piątku, w godzinach pracy „ZARZĄDZAJĄCEGO”.

§ 6

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.

§ 7

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

§ 8

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.

§ 9

Strony ustalają, że „ZARZĄDZAJĄCY” w ramach wykonywania czynności zarządzania będzie naliczał i pobierał zgodnie z zawartymi umowami od najemców lokali mieszkalnych i użytkowych oraz tymczasowych pomieszczeń 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.

§ 10

Rozliczenia finansowe

1. Wpływy z tytułu czynszu i opłat, o których mowa w § 9, stanowią dochód „GMINY”.
2. Środki uzyskane w danym miesiącu z tytułu czynszu i mediów „ZARZĄDZAJĄCY” zobowiązany jest przekazywać na konto „GMINY” 18 1050 1504 1000 0022 8890 6809 w terminie do 28-go dnia każdego miesiąca następującego po miesiącu, którego wpływy dotyczą, a za styczeń do 25-go lutego.
3. W przypadku uchybienia terminu określonego w ust. 2 będą naliczane odsetki ustawowe za opóźnienie w dokonywaniu wpłat.
4. Z uzyskanych środków z tytułu czynszu i mediów „ZARZĄDZAJĄCY” nie może dokonywać potrąceń.
5. „GMINA” przekaze „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 media w terminie do dnia 9-go każdego miesiąca, za miesiąc poprzedni.
6. Zaliczki, o których mowa w ust.5, „ZARZĄDZAJĄCY” wpłaci w imieniu „GMINY” na indywidualne konta Wspólnot Mieszkaniowych w wysokościach i terminach wynikających z podjętych przez wspólnoty uchwał.
7. „ZARZĄDZAJĄCY” na podstawie niniejszej umowy, działając w imieniu i na rzecz „GMINY”, zawiera umowy z dostawcami mediów do lokali komunalnych znajdujących się w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Nysa.
8. „ZARZĄDZAJĄCY” na podstawie niniejszej umowy zawiera umowy z dostawcami innych usług, niż określone w ust.7 związanych z zarządzanymi nieruchomościami, w imieniu własnym.
9. W związku z realizacją umowy „ZARZĄDZAJĄCY” ponosi wydatki/koszty/ związane z zarządzanymi nieruchomościami.
10. W związku z ust. 8 i 9 „ZARZĄDZAJĄCY” obciąży „GMINĘ” wydatkami /kosztami/, związanymi z zarządzanymi nieruchomościami, obejmującymi koszty remontów i bieżącej konserwacji, obowiązkowych przeglądów, wykonania świadectw charakterystyki energetycznej zgodnie z zapisami ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 497, ze zm.), koszty inwentaryzacji, deratyzacji, koszty opłat sądowych i komorniczych, koszty utrzymania porządku i czystości, koszty utrzymania pogotowia technicznego 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”.

11. „ZARZĄDZAJĄCY” przekaze „GMINIE” na piśmie do dnia 5-go każdego miesiąca prognozowane dane dotyczące wysokości czynszów zarówno za lokale mieszkalne, jak i użytkowe oraz tymczasowe pomieszczenia, opłat za media. Otrzymane na rachunki bankowe „ZARZĄDZAJĄCEGO” wpływy dotyczące czynszu, opłat za media za lokale mieszkalne, użytkowe, tymczasowe pomieszczenia i garaże w wysokości brutto będą przekazywane przez „ZARZĄDZAJĄCEGO” na konto „GMINY” w terminie określonym w ust. 2. Czynsze, opłaty za media oraz opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi nie są przychodem „ZARZĄDZAJĄCEGO”.
12. „ZARZĄDZAJĄCY” zobowiązany jest ponadto do przekazywania w terminie do dnia 25 każdego miesiąca za miesiąc poprzedni następujących informacji:
 - 1) 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 media.
13. „GMINA” upoważnia „ZARZĄDZAJĄCEGO” do dochodzenia w trybie postępowania sądowego i egzekucyjnego wszelkich należności z tytułu czynszów i opłat za media, należności z tytułu opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, w tym także zaległości powstałych przed dniem zawarcia niniejszej umowy.
14. Na podstawie zestawienia sporządzanego przez „ZARZĄDZAJĄCEGO” w oparciu o złożone deklaracje, „GMINA” przekaze „ZARZĄDZAJĄCEMU” należności związane z opłatami za gospodarowanie odpadami komunalnymi, za lokale znajdujące się w budynkach stanowiących 100% własność „GMINY”, w terminie do dnia 13-go każdego miesiąca za miesiąc poprzedni, na rachunek bankowy „ZARZĄDZAJĄCEGO”.
15. „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.
16. „ZARZĄDZAJĄCY” jako podmiot zobowiązany do składania deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi będzie:
 - 1) sporządzał i składał do „GMINY” deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi jako zmiany danych będących podstawą ustalenia wysokości opłaty w terminie do 14 dni od dnia nastąpienia zmian będących podstawą jej ustalenia,
 - 2) przekazywał na konto „GMINY” opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w terminie do 15-go dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni.
17. „ZARZĄDZAJĄCY” będzie:
 - 1) sporządzał prognozowane zestawienie wysokości naliczonych należności za gospodarowanie odpadami komunalnymi i przekazywał je do „GMINY” w terminie do 5-go dnia każdego miesiąca za dany miesiąc,
 - 2) sporządzał ostateczne zestawienie skorygowanych wysokości naliczonych należności za gospodarowanie odpadami komunalnymi i przekazywał je do „GMINY” w terminie do 15-go dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni,
 - 3) przekazywał na konto „GMINY” pobrane od najemców opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w terminie do 15-go każdego miesiąca, za miesiąc poprzedni,
 - 4) przekazywał do Gminy szczegółowe zestawienie dotyczące rozliczeń wpłat i nadpłat z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi (w rozbiciu na rodzaje lokali oraz okresy, których wpłata dotyczy) przekazanych na konto „GMINY”, w terminie do 20-go każdego miesiąca.
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” rejestr wystawianych faktur z czynszów i opłat za media, 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 mediów w budynkach będących w 100% własnością „GMINY”.
21. „ZARZĄDZAJĄCY” w terminie do 14-go każdego miesiąca za miesiąc poprzedni, przekaze „GMINIE” w formie papierowej oraz elektronicznej na wskazany adres e-mail rejestr sprzedaży.

§ 11

Wynagrodzenie

1. Z tytułu wykonywania zadań określonych w § 5 pkt 1 niniejszej umowy „ZARZĄDZAJĄCY” otrzymywać będzie wynagrodzenie miesięczne według następującej stawki: **zł brutto**, w tym obowiązujący podatek VAT, za każdy m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych oraz pomieszczeń tymczasowych zgodnie z załącznikiem Nr 1.
2. Z tytułu wykonywania zadań określonych w § 5 pkt 2 niniejszej umowy „ZARZĄDZAJĄCY” otrzymywać będzie wynagrodzenie miesięczne według następującej stawki: **zł brutto**, w tym obowiązujący podatek VAT, za każdy m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych oraz pomieszczeń tymczasowych zgodnie z załącznikiem Nr 2.
3. Z tytułu wykonywania zadań określonych w § 5 pkt 3 niniejszej umowy „ZARZĄDZAJĄCY” otrzymywać będzie wynagrodzenie według następującej stawki: **zł brutto**, w tym obowiązujący podatek VAT, za każdy m² powierzchni użytkowej boksu garażowego 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 do **21** dni od daty dostarczenia jej „GMINIE”.
5. Łączne wynagrodzenie „ZARZĄDZAJĄCEGO” za cały okres trwania umowy nie może przekroczyć w 2024 r. kwoty **zł (słownie:)** oraz w 2025 r. kwoty **zł (słownie:)**.
6. „GMINA” uprawniona jest do potrącenia z wynagrodzenia należnego „ZARZĄDZAJĄCEMU” kar umownych określonych w § 16, bez uprzedniego wzywania do ich zapłaty.

§ 12

„ZARZĄDZAJĄCY” nie może czerpać innych korzyści z zarządzania Zasobem oprócz wynagrodzenia określonego w § 11 niniejszej umowy.

§ 13

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

§ 14

1. „GMINA” ma prawo w każdym czasie przeprowadzić kontrolę i inne czynności o charakterze weryfikacyjnym, w zakresie 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.

§ 15

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”.

§ 16

1. Za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy, „ZARZĄDZAJĄCY” zapłaci „GMINIE” kary umowne, w przypadkach i wysokościach określonych poniżej:
 - 1) zwłoki w przekazaniu dokumentacji i sprawozdania, o których mowa w § 21 ust. 4 umowy, w wysokości 0,5% sumy ostatnich miesięcznych wynagrodzeń brutto, o których mowa w § 10 ust. 1 - 3, za każdy dzień zwłoki,
 - 2) w przypadku rozwiązania lub odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie „ZARZĄDZAJĄCEGO”, w wysokości sumy sześciokrotnych ostatnich miesięcznych wynagrodzeń brutto, o których mowa w § 11 ust. 1 - 3,
 - 3) za każdorazowe stwierdzenie niewykonania lub nienależytego wykonania czynności z zakresu windykacji, w wysokości 0,01% sumy ostatnich miesięcznych wynagrodzeń brutto, o których mowa w § 11 ust.1 - 3,
 - 4) zwłoki w przekazaniu dokumentu, o którym mowa w § 3 ust. 2 w wysokości 0,01% sumy ostatnich miesięcznych wynagrodzeń brutto, o których mowa w § 11 ust. 1 - 3, za każdy dzień zwłoki,
 - 5) za niedopełnienie wymogu zatrudnienia przez „ZARZĄDZAJĄCEGO” pracowników świadczących przedmiot umowy w zakresie wskazanym w § 4 ust. 1, na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów Kodeksu pracy, w wysokości 2.000 zł za każdy stwierdzony przypadek,
 - 6) za brak zapłaty lub nieterminową zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcom za
 - 7) brak lub nieterminową zapłatę wynagrodzenia należnego podwykonawcy z tytułu zmiany wysokości wynagrodzenia, o której mowa w § 22 ust. 10 (art. 436 pkt 4 lit. a ustawy Prawo zamówień publicznych) w wysokości 200 zł za każdy dzień przekroczenia terminu określonego w fakturze wystawionej „ZARZĄDZAJĄCEMU” przez podwykonawcę.
2. Limit kar umownych, jakich „GMINA” może żądać od „ZARZĄDZAJĄCEGO” ze wszystkich tytułów przewidzianych w niniejszej umowie, wynosi 20% sumy rocznych wynagrodzeń brutto, o których mowa w § 11 ust. 1 – 3.

§ 17

„ZARZĄDZAJĄCY” może zlecić wykonanie poszczególnych obowiązków w zakresie remontów bieżących i innych prac związanych z zarządzaniem zasobem osobom trzecim (podwykonawcy), za których działania bądź zaniechania ponosi odpowiedzialność jak za własne.

§ 18

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

§ 19

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 wyniknąć na tle wykonania niniejszej umowy, strony poddają rozstrzygnięciu sądu właściwego miejscowo dla siedziby „GMINY”.

§ 20

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 spełnienia w imieniu „GMINY” obowiązku wynikającego z art. 13 i art. 14 RODO wobec osób fizycznych, których dane osobowe będzie przetwarzać

w związku z realizacją zadań wynikających z niniejszej umowy. Wzór obowiązku stanowi załącznik do umowy, o której mowa w ust. 2.

§ 21

1. Umowę zawiera się na okres **od 01.01.2024 r. do 31.12.2025 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 § 6, § 7 oraz § 18 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 przekaże 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 §10, § 12 i § 20.
6. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy musi być złożone na piśmie i zawierać uzasadnienie.
7. Odstąpienie od umowy przez „GMINĘ” w terminie i na zasadach określonych w art. 456 ustawy – Prawo zamówień publicznych powoduje, że „ZARZĄDZAJĄCY” może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy.

§ 22

Zmiany umowy

1. „GMINA” dopuszcza możliwość odpowiedniej zmiany wynagrodzenia należnego „ZARZĄDZAJĄCEMU” w przypadku zmiany:
 - 1) stawki podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego,
 - 2) wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
 - 3) zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne,
 - 4) zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych, o których mowa w ustawie z dnia 4 października 2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 46)
 - jeżeli zmiany określone w pkt 1 – 4 będą miały wpływ na koszty wykonania usługi przez „ZARZĄDZAJĄCEGO”.
2. W przypadku zmiany, o której mowa w ust. 1 pkt 1, wynagrodzenie brutto zostanie określone z uwzględnieniem obowiązującej (aktualnie na dzień wystawienia faktury) stawki podatku VAT, bez zmiany ceny netto.
3. W przypadku zmiany, o której mowa w ust. 1 pkt 2, zmiana umowy w zakresie wynagrodzenia wymaga wykazania przez „ZARZĄDZAJĄCEGO”, że zmiana wysokości minimalnego wynagrodzenia albo wysokości minimalnej stawki godzinowej ma wpływ na koszty wykonania umowy, w szczególności „ZARZĄDZAJĄCY” zobowiązany jest wykazać, jaką 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 przedmiot umowy do wysokości zmienianego 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 prawa nie mają wpływu na koszty wykonania usługi 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 usługi przez „ZARZĄDZAJĄCEGO”. O wyniku weryfikacji „GMINA” informuje „ZARZĄDZAJĄCEGO”. Wzrost kosztów realizacji usługi z powodów wyżej opisanych nie może przekroczyć procentowej wartości wzrostu minimalnego wynagrodzenia.

4. W przypadku zmiany, o której mowa w ust. 1 pkt 3, zmiana umowy w zakresie wynagrodzenia wymaga wykazania przez „ZARZĄDZAJĄCEGO”, że zmiana zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne ma wpływ na koszty wykonania przedmiotu umowy, w szczególności „ZARZĄDZAJĄCY” zobowiązany jest wykazać, jaką część składową stawki wynagrodzenia umownego stanowią składki na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne pracowników bezpośrednio wykonujących usługę, 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 przedmiotu umowy 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 przedmiotu umowy przez „ZARZĄDZAJĄCEGO”. O wyniku weryfikacji „GMINA” informuje „ZARZĄDZAJĄCEGO”. Wzrost kosztów realizacji przedmiotu umowy z powodów wyżej opisanych nie może przekroczyć procentowej wartości wzrostu składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne. Zmiana wysokości kwotowej składek na ubezpieczenie społeczne, stanowiąca konsekwencję wzrostu wynagrodzenia, nie stanowi podstawy waloryzacji wynagrodzenia.
5. W przypadku zmiany, o której mowa w ust. 1 pkt 4, zmiana umowy w zakresie wynagrodzenia wymaga wskazania przez „ZARZĄDZAJĄCEGO”, że zmiana zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych ma wpływ na koszty wykonania umowy, w szczególności „ZARZĄDZAJĄCY” zobowiązany jest wykazać jaką część składową stawki wynagrodzenia umownego stanowią wpłaty z tytułu pracowniczych planów kapitałowych. Wynagrodzenie „ZARZĄDZAJĄCEGO” może ulec modyfikacji o wartość zmiany całkowitego kosztu wynikającego ze zmiany zasad gromadzenia i wysokości wpłat z tytułu pracowniczych planów kapitałowych, jaki „ZARZĄDZAJĄCY” jest zobowiązany ponieść w obligatoryjnym zakresie określonym powszechnie obowiązującymi przepisami prawa. 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 przedmiotu umowy 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”.

6. Zmiana wysokości wynagrodzenia, o której mowa w ust. 1 pkt 2 – 4, dopuszczalna jest najwcześniej po upływie 12 miesięcy obowiązywania umowy. Termin 30 dni, o którym mowa w ust. 3 – 5 liczony będzie od dnia następującego po upływie 12 miesięcy obowiązywania umowy.
7. Zmiana wysokości wynagrodzenia wejdzie w życie z dniem podpisania aneksu do umowy.
8. „GMINA” przewiduje również dokonanie zmiany wysokości należnego „ZARZĄDZAJĄCEMU” wynagrodzenia w razie zmiany cen materiałów lub kosztów związanych z realizacją przedmiotu umowy, w powyższym wypadku ceny jednostkowe netto za świadczone usługi mogą podlegać nie częściej niż co 12 miesięcy waloryzacji o wskaźnik inflacji, w każdym kolejnym roku kalendarzowym obowiązywania umowy, poczynając od roku 2023. Przez wskaźnik inflacji rozumie się procentowy wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych ustalany na podstawie komunikatów Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wydawanych na podstawie art. 94 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1251). Zmiana wynagrodzenia może nastąpić na wniosek „ZARZĄDZAJĄCEGO”, przy wzroście wskaźnika inflacji o co najmniej 3 % w stosunku do średniorocznego wzrostu wskaźnika inflacji w roku kalendarzowym poprzedzającym złożenie wniosku o waloryzację. Określenie wpływu zmiany ceny materiałów lub kosztów na koszt wykonywania przedmiotu umowy będzie dokonywane na podstawie przedstawionych przez „ZARZĄDZAJĄCEGO” szczegółowych wyliczeń proponowanej nowej wysokości tych cen oraz dokumentów poświadczających dokonane kalkulacje i wyliczenia. Maksymalna wartość zmiany wynagrodzenia nie przekroczy 10 % całkowitej wartości przedmiotu umowy. „GMINA” może żądać od „ZARZĄDZAJĄCEGO” przedstawienia dodatkowych wyliczeń i dokumentów, jeżeli przedstawione przez „ZARZĄDZAJĄCEGO” uzna za niewystarczające. „GMINA” zobowiązuje się do uwzględniania prawidłowo wyliczonych zmian i zawarcia stosownego aneksu do umowy, w terminie 40 dni od dnia otrzymania wniosku wraz z kompletem żądanych dokumentów. Zmiana wysokości cen nastąpi od dnia zawarcia aneksu do umowy.
9. W przypadku likwidacji wskaźnika inflacji, o którym mowa powyżej lub zmiany podmiotu, który urzędowo go ustala, mechanizm, o którym mowa powyżej, stosuje się odpowiednio do wskaźnika i podmiotu, który zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa zastąpi dotychczasowy wskaźnik lub podmiot.
10. Każdorazowo dokonując waloryzacji wynagrodzenia zgodnie z umową „ZARZĄDZAJĄCY” zobowiązany jest do zmiany wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy, z którym zawarł umowę, w zakresie odpowiadającym dokonany zmianom na podstawie Umowy. Postanowienia art. 439 ust. 5 ustawy Pzp stosuje się odpowiednio.
11. W zakresie w jakim zmiana wysokości wynagrodzenia należnego „ZARZĄDZAJĄCEMU” wynikająca ze zmiany cen materiałów lub kosztów związanych z realizacją przedmiotu umowy nie jest objęta postanowieniami niniejszego lub innych paragrafów umowy, Strony przyjmują,

że wynagrodzenie określone w umowie uwzględnia wszelkie wzrosty i spadki cen materiałów lub kosztów związanych z realizacją przedmiotu umowy przez „ZARZĄDZAJĄCEGO”.

§ 23

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.

§ 24

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.

§ 25

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

GMINA

ZARZĄDZAJĄCY

Kontrasygnata Skarbnika Miasta