

Projektowane postanowienia umowy
UMOWA O ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI Nr ZP.272.....2026

zawarta w dniu 2026 r.

pomiędzy:

Miastem Przasnysz, ul. Jana Kilińskiego 2, 06 – 300 Przasnysz, NIP: 761-15-25-385, reprezentowanym przez:

Burmistrza Przasnysza – Łukasza Chrostowskiego

przy kontrasygnacie Skarbnika Miasta – Iwony Domańskiej

zwaną dalej „ZLECAJĄCYM” lub „ZAMAWIAJĄCYM”,

a

.....,

NIP

z siedzibą w, zarejestrowanym w pod

numerem, prowadzonym, przez reprezentowanym w niniejszej umowie przez:

.....,

zwanym dalej „ZARZĄDZAJĄCYM” lub „WYKONAWCĄ”

o następującej treści:

§ 1

1. Podstawą zawarcia niniejszej umowy jest wynik postępowania o udzielenie zamówienia publicznego pn. **„Zarządzanie nieruchomościami gminnymi Miasta Przasnysz w 2026 r.”**, przeprowadzonego w trybie podstawowym bez negocjacji – art. 275 ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 1320 z późn. zm.), zwaną dalej „Ustawą Pzp”.
2. Przedmiotem umowy jest wykonywanie zadań w zakresie określonym w zał. Nr 3 do niniejszej umowy – Katalog zadań zarządzającego, a ponadto:
 - 1) zarządzanie budynkami i lokalami komunalnymi oraz terenami przyległymi do nich stanowiącymi w 100% własność Zamawiającego, których wykaz zawiera załącznik Nr 1,
 - 2) zarządzanie komunalnymi lokalami mieszkalnymi i użytkowymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych – wykaz lokali zawiera załącznik Nr 2,
 - 3) utrzymanie czystości i porządku,
 - 4) dzierżawę pojemników,
 - 5) administrowanie danymi osobowymi w zakresie niezbędnym do realizacji umowy.
3. Strony ustalają, że każda zmiana ilościowa przedmiotu umowy wymaga zmiany załączników Nr 1, Nr 2, Nr 4 do niniejszej umowy.
4. Wykazane w załącznikach Nr 1 i Nr 2 sumy powierzchni użytkowych lokali mieszkalnych i lokali użytkowych oraz wykazana w załączniku nr 4 liczba pojemników na odpady stanowią podstawę do naliczania wynagrodzenia dla Zarządzającego, o którym mowa w § 13. Wynagrodzenie to ulega odpowiedniej zmianie w przypadku zmiany ilościowej przedmiotu umowy, o której mowa w ust. 3 począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiła zmiana.
5. Umowę zawiera się na okres od dnia podpisania umowy, lecz nie wcześniej niż **od 1 marca 2026 r. do 31 grudnia 2026 r.**

§ 2

Zlecający zleca, a Zarządzający zobowiązuje się do:

- 1) zarządzania nieruchomościami, o których mowa w załączniku Nr 1, w tym do podejmowania decyzji i dokonywania czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnym z ich przeznaczeniem w zakresie określonym w załączniku Nr 3 do niniejszej umowy,
- 2) zarządzania lokalami stanowiącymi własność Gminy we wspólnotach mieszkaniowych, o których mowa w załączniku Nr 2, w zakresie określonym w załączniku Nr 3 do niniejszej umowy,

- 3) posiadania osób zatrudnionych na podstawie umowy o pracę w pełnym wymiarze czasu pracy, które będą brały bezpośrednio udział w realizacji zamówienia przez cały okres obowiązywania umowy i będą świadczyły pracę na terenie obejmującym zarządzany zasób. W terminie do 7 dni od podpisania umowy Zarządzający przedłoży Zlecającemu wykaz osób zatrudnionych przy realizacji zamówienia. W przypadku zmian w Wykazie Zarządzający zobowiązany jest go zaktualizować w terminie do 7 dni od zaistnienia zmiany. Wykaz powinien zawierać informacje dotyczące: danych osobowych pracownika, zajmowanego stanowiska, zakresu czynności w ramach realizacji niniejszej umowy, rodzaju umowy. Obowiązek ten dotyczy także podwykonawcy i dalszego podwykonawcy. Zlecający zastrzega sobie prawo do kontroli zgodności przedstawionego powyżej wykazu osób z osobami wykonującymi czynności przy zamówieniu. Zlecający zastrzega sobie prawo zawiadomienia Państwowej Inspekcji Pracy o podejrzeniu zastąpienia umowy o pracę z osobami wykonującymi pracę na warunkach określonych w art. 22 § 1 ustawy Kodeks Pracy, umową cywilnoprawną lub wykonywaniu pracy bez zawartej umowy o pracę.

§ 3

1. Czynności zarządzania, których szczegółowy wykaz zawiera załącznik Nr 3 do niniejszej umowy, Zarządzający zobowiązuje się wykonywać ze szczególną starannością oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725), a ponadto zgodnie z przepisami etyki zawodowej.
2. Zarządzający zobowiązany jest stosować wszelkie instrukcje postępowania wydane na piśmie przez Zamawiającego.
3. Zlecający zobowiązuje się do udzielenia Zarządzającemu pełnomocnictw niezbędnych do wykonania umowy.
4. Zarządzający zobowiązany jest do zorganizowania i prowadzenia biura na terenie Miasta Przasnysz (punktu kontaktowego, punktu zgłoszeniowego, punktu obsługi interesantów itp.), w ramach, którego zapewniona będzie bezpośrednia obsługa interesantów, kontakt telefoniczny, faksowy, e-mail z osobą odpowiedzialną za realizację usługi ze strony Zarządzającego. Biuro będzie czynne w dni powszednie, nie krócej niż w godz. 7.00 – 15.00 i utrzymania tego stanu przez cały okres trwania umowy.
5. Zarządzający nie może oddawać w dalsze zarządzanie powierzonego mienia i nie może dokonywać istotnych zmian i przeróbek w powierzonym mieniu bez zgody Zlecającego.
6. Zarządzający zobowiązany jest do wykonywania czynności będących przedmiotem umowy z należytą starannością, do czuwania nad prawidłową realizacją umów zawartych na potrzeby sprawowanego zarządu, a także do ochrony interesów Zlecającego w toku realizacji niniejszej umowy.
7. Zarządzający ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe przy wykonywaniu niniejszej umowy, które wynikają z jego winy.
8. Roboty budowlane, dostawy i usługi dotyczące nieruchomości stanowiących własność Miasto Przasnysz muszą być zamawiane zgodnie z przepisami ustawy Pzp.
9. Wykonawca skieruje do wykonywania zamówienia wszystkie osoby, które wskazał w ofercie oraz w wykazie osób. W przypadku krótkotrwałej przeszkody, nieprzekraczającej jednorazowo 4 tygodni, w wykonywaniu pracy przez te osoby, spowodowanej w szczególności chorobą lub urlopem – Wykonawca powierza wykonywanie jej obowiązków innemu pracownikowi, bez konieczności zgłaszania Zamawiającemu. W przypadku przerwy przekraczającej jednorazowo okres 4 tygodni Wykonawca ustanawia zastępcę tej osoby. Ustanowienie zastępcy następuje na wniosek Wykonawcy złożony w formie dokumentowej i wymaga zgody Zamawiającego. Wyznaczenie zastępcy nie stanowi zmiany umowy.
10. Zastępca, o którym mowa w ust. 10, musi posiadać uprawnienia/doświadczenie co najmniej w zakresie określonym w dokumentach zamówienia, co musi zostać wykazane we wniosku. Wskazanie jako zastępcy osoby nieposiadającej odpowiednich uprawnień spowoduje naliczenie kary umownej przewidzianej odpowiednio w § 20 ust. 1 pkt 10 za każdą osobę.

§ 4

1. Wykonawca – zgodnie z oświadczeniem zawartym w Ofercie:

- zamówienie wykona bez udziału podwykonawców.
- przy udziale podwykonawców, w zakresie;*
- przy udziale, tj. Podmiotu Udostępniającego Zasoby w zakresie robót*

2. Podmiot trzeci (*nazwa podmiotu trzeciego*), na zasoby którego Wykonawca powoływał się składając ofertę celem wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu, będzie realizował przedmiot Umowy w takim zakresie w jakim zasoby podmiotu trzeciego były deklarowane do wykonania przedmiotu Umowy na użytek postępowania o udzielenie zamówienia publicznego. W przypadku zaprzestania wykonywania Umowy przez (*nazwa podmiotu trzeciego*) z jakichkolwiek przyczyn w powyższym zakresie Wykonawca będzie zobowiązany do zastąpienia tego podmiotu innym podmiotem nie podlegającym wykluczeniu i posiadającym zasoby co najmniej takie jak te, które stanowiły podstawę wykazania spełniania przez Wykonawcę warunków udziału w postępowaniu przy udziale podmiotu trzeciego, po uprzednim uzyskaniu zgody Zamawiającego
3. Wykonawca bez zgody Zamawiającego nie powierzy podwykonawcom innego zakresu usług niż wskazany w ofercie.
4. Wykonawca będzie w pełni odpowiedzialny za działania lub uchybienia każdego podwykonawcy, dalszego podwykonawcy i ich przedstawicieli lub pracowników, tak jakby były to działania lub uchybienia Wykonawcy
5. Wykonawca będzie koordynował, nadzorował i kontrolował pracę Podwykonawców i dalszych Podwykonawców, tak aby realizacja przedmiotu umowy przebiegała bez zakłóceń.
6. Powierzenie wykonania części zamówienia podwykonawcy lub dalszym podwykonawcom może nastąpić wyłącznie na podstawie Umowy Podwykonawstwa.
7. Jakakolwiek przerwa w realizacji przedmiotu umowy wynikająca z braku podwykonawcy będzie traktowana jako przerwa wynikła z przyczyn zależnych od Wykonawcy.
8. Przedmiotem Umowy o podwykonawstwo będą czynności odpowiadające częściom zamówienia wskazanym w ofercie.
9. Wykonawca, bez zgody Zamawiającego, nie podzleci Podwykonawcom innych czynności niż wskazane w Umowie podwykonawczej.
10. Wykonanie przedmiotu podwykonawstwa zostanie określone na co najmniej takim poziomie jakości, jaki wynika z Umowy zawartej pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą i powinno odpowiadać stosownym dla tego wykonania wymaganiom określonym w SWZ oraz standardom deklarowanym w Ofercie Wykonawcy.
11. Umowa podwykonawstwa nie może zawierać postanowień uzależniających uzyskanie przez podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę zapłaty od Wykonawcy lub Podwykonawcy za wykonanie przedmiotu Umowy o podwykonawstwo od zapłaty przez Zamawiającego wynagrodzenia Wykonawcy lub odpowiednio od zapłaty przez Wykonawcę wynagrodzenia Podwykonawcy;
12. Umowa o podwykonawstwo nie może zawierać postanowień kształtujących prawa i obowiązki podwykonawcy, w zakresie kar umownych oraz postanowień dotyczących warunków wypłaty wynagrodzenia, w sposób dla niego mniej korzystny niż prawa i obowiązki wykonawcy, ukształtowane postanowieniami umowy zawartej między zamawiającym a wykonawcą.
13. W ciągu 5 dni od podpisania umowy Wykonawca przedstawi Zamawiającemu do akceptacji listę podwykonawców.
14. Podwykonawca zamierzający zlecić część zamówienia sobie powierzonych dalszym podwykonawcom jest obowiązany dołączyć zgodę wykonawcy na zawarcie Umowy Podwykonawstwa.
15. Do zawarcia przez Wykonawcę umowy z Podwykonawcą jest wymagana zgoda Zamawiającego.
16. Do zawarcia przez podwykonawcę umowy z dalszym podwykonawcą wymagana jest zgoda Zamawiającego i wykonawcy.
17. Umowy z Podwykonawcami, które zawierać będzie Wykonawca działający jako Konsorcjum, zawierane będą w imieniu i na rzecz wszystkich uczestników.
18. Wykonawca/podwykonawca/dalszy podwykonawca jest zobowiązany przedłożyć Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej Umowy Podwykonawstwa w terminie 5 dni od

daty jej zawarcia, lecz nie później niż na 5 dni przed skierowaniem do wykonania zamówienia któregokolwiek podwykonawcy.

19. W ciągu 4 dni od otrzymania kopii zawartej Umowy Podwykonawstwa Zamawiający może zgłosić pisemny sprzeciw do przedłożonej umowy, w przypadku niespełnienia wymagań dla Umowy Podwykonawstwa określonych w ust. 10, 11 i 12.
20. Niezgłoszenie pisemnego sprzeciwu do treści zawartej Umowy Podwykonawstwa w terminie określonym powyżej uważa się za akceptację umowy przez Zamawiającego.
21. Każdorazowe zatrudnienie lub zmiana podwykonawcy/dalszych podwykonawców w okresie realizacji umowy wymaga pisemnej zgody Zamawiającego oraz zawarcia umowy podwykonawstwa odpowiadającej wymaganiom określonym w ust. 10-12.
22. Strony dopuszczają możliwość rezygnacji lub zmiany podwykonawców, na etapie realizacji Umowy.
23. W przypadku powierzenia przez Wykonawcę realizacji usługi Podwykonawcy, Wykonawca jest zobowiązany do dokonania we własnym zakresie zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcy.
24. W przypadku dokonania zmiany wynagrodzenia Wykonawcy na podstawie art. 439 ust. 5 ustawy Pzp zgodnie z §17 ust. 6 niniejszej umowy Wykonawca zobowiązany jest do zmiany wynagrodzenia przysługującego Podwykonawcy, z którym zawarł umowę, w zakresie odpowiadającym zmianom cen materiałów lub kosztów dotyczących zobowiązania Podwykonawcy, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:
 - a) przedmiotem umowy są roboty budowlane lub usługi,
 - b) okres obowiązywania umowy przekracza 6 miesięcy.
25. W przypadku dokonania zmiany wynagrodzenia zgodnie z ust. 24 Wykonawca:
 - a) w terminie 14 dni od dnia zawarcia Aneksu wprowadzającego ww. zmianę wynagrodzenia-przedłoży Zamawiającemu oświadczenie zawierające wykaz podwykonawców wraz z wartościami zmiany wynagrodzeń Podwykonawców oraz wskazaniem terminów zapłaty kwot zmiany wynagrodzenia Podwykonawców,
 - b) w terminie wskazanym przez Zamawiającego przekaze Zamawiającemu oświadczenie o uregulowaniu wynagrodzenia Podwykonawcy z tytułu zmiany wynagrodzenia, o której mowa w niniejszym paragrafie –pod rygorem kary umownej, o której mowa w § 20 ust. 1 pkt 12 umowy.

§ 5

1. Cała dokumentacja zasobu objętego przedmiotem umowy przekazana Zarządzającemu stanowi własność Zlecającego i na każde żądanie winna być niezwłocznie udostępniana.
2. Zarządzający zobowiązany jest prowadzić dla każdego lokalu teczkę lokalu oraz akta windykacyjne.
3. Wszelka dokumentacja stworzona przez Zarządzającego lub na jego zlecenie, w okresie trwania umowy, dotycząca powierzonych nieruchomości, jak i użytkowników po rozwiązaniu umowy lub jej wygaśnięciu staje się własnością Zlecającego.
4. W przypadku utraty przez Zarządzającego dokumentacji, o której mowa w ust. 1, 2, 3 ponosi on wszelkie koszty związane z jej odtworzeniem.

§ 6

1. W przypadku wystąpienia awarii lub innych zdarzeń stwarzających zagrożenia życia lub powierzonego mienia, Zarządzający podejmie niezwłocznie niezbędne czynności mające na celu usunięcie awarii lub zabezpieczenie przed zagrożeniem.
2. Zarządzający do celów realizacji niniejszej umowy winien zapewnić co najmniej jeden numer telefonu czynny całą dobę w sytuacji alarmowej oraz poinformować o nim najemców poprzez stosowny zapis na naliczeniu czynszowym.
3. Zarządzający niezwłocznie powiadomi Zlecającego o zaistniałej awarii lub zagrożeniu i w ciągu 7 dni przedstawi koszty związane z usunięciem awarii lub zagrożenia do akceptacji Zlecającemu.

4. Zlecający pokryje koszty usunięcia awarii lub zagrożenia, które wystąpiły nie z winy Zarządzającego. Podstawą pokrycia tych kosztów będzie faktura wystawiona w oparciu o sprawdzony, uzgodniony kosztorys (zakres robót) i potwierdzony odbiorem robót.

§ 7

1. Strony ustalają, że Zarządca jest upoważniony do pobierania od najemców lokali należności z tytułu czynszu i opłat obejmujących w szczególności:
 - 1) czynsze i inne opłaty z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 2) opłaty za dostawę ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzanie ścieków,
 - 3) opłaty za dostawę energii cieplnej,
 - 4) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - 5) inne opłaty związane z eksploatacją budynków i lokali, wynikające z obowiązujących przepisów.Zarządca ponadto upoważniony jest do pobierania odszkodowania od osób zajmujących lokale bez tytułów prawnych.
2. Należności, o których mowa w ust. 1 wpływają na rachunek Zarządcy.
3. W ramach upoważnienia, o którym mowa w ust. 1, Zarządca wystawia faktury VAT za Zamawiającego oraz sporządza rejestr sprzedaży. Dokumenty te przekazuje Gminie w terminie do dnia 15 każdego miesiąca w celu ujęcia w ewidencji księgowej Zamawiającego. Generuje również w formie elektronicznej JPK tej sprzedaży do systemu it. gmina (łącznie z deklaracją częstkową).
4. Należności, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2, 3 i 5 z lokali mieszkalnych i użytkowych, Zarządca przekazuje na rachunek Miasta Przasnysza w Banku Spółdzielczym w Przasnyszu Nr 09 8924 0007 0008 0080 2001 0001 w terminie do 15 dni po upływie miesiąca, za który należności te przysługują, zaś należności o których mowa w ust. 1 pkt 4 w terminie do 10 dnia miesiąca następującego po miesiącu, za który należności te przysługują.
5. Zamawiający zobowiązuje się do pokrycia kosztów wymienionych w ust. 1 pkt 2, 3 i 5 na podstawie faktur, wystawianych przez dostawcę mediów po upływie miesiąca, w którym koszty zostały poniesione, zweryfikowanych przez Zarządcę i płatnych przez Zamawiającego na rachunek bankowy dostawcy mediów w ich terminie płatności.
6. Zamawiający zobowiązany jest do pokrycia kosztów dzierżawy pojemników na odpady ustawionych na nieruchomościach gminnych wg stawek i ilości określonych w załączniku Nr 4 do umowy.
7. Zamawiający zobowiązuje się do pokrycia kosztów konserwacji kotłowni gazowych (ul. Szosa Ciechanowska 6A, ul. Zawodzie 4 D, 4 E, 4 F, 4 G i 4 H) na podstawie faktur VAT wystawionych na Zamawiającego, a zweryfikowanych przez Zarządcę oraz niezbędnych remontów kotłowni.
8. Zamawiający zobowiązuje się do pokrycia kosztów związanych z uprzątnięciem rzeczy pozostawionych przez lokatorów w lokalach (załadunek, rozładunek, transport).
9. Zamawiający jako właściciel jest zobowiązany do regulowania podatku od nieruchomości objętych niniejszą umową.
10. Zamawiający zobowiązuje się przekazywać na rachunki bankowe Wspólnot Mieszkaniowych środki finansowe przypadające z tytułu należnych zaliczek na koszty zarządu i remontów, opłat za media oraz opłaty za gospodarowanie odpadami za lokale, stanowiące własność Miasta Przasnysza w budynkach, w których Miasto jest współwłaścicielem z góry do dnia 10-go każdego miesiąca na podstawie wystawionych not księgowych przez Wspólnoty Mieszkaniowej (za część gminną).
11. przedstawia Zamawiającemu informację miesięczną z naliczeń – obciążeń czynszu i innych opłat oraz wpłat z tego tytułu w okresie do 15-ego dnia następnego miesiąca za miesiąc poprzedni przekazując jednocześnie:
 - 1) wydruki „Zestawienie zbiorcze wpłat czynszu i opłat za media oraz opłat za gospodarowanie odpadami”,
 - 2) wydruki „Zestawienie obrotów i sald zawierające naliczenie i wpłaty bieżącego miesiąca i narastająco”, w rozbiciu na lokale użytkowe i mieszkalne;
 - 3) wykaz należności pozostałych do zapłaty i zaległości należnych Miastu.

§ 8

Strony ustalają, że Zarządzający w ramach wykonywania czynności zarządzania będzie naliczał i pobierał, zgodnie z zawartymi umowami, od najemców lokali mieszkalnych i użytkowych należności z tytułu czynszu wraz z należnymi odsetkami w przypadku nieterminowych wpłat.

§ 9

1. Zlecający upoważnia Zarządzającego do dochodzenia w trybie postępowania sądowego i egzekucyjnego wszelkich należności z tytułu czynszów i opłat, w tym także zaległości powstałych przed dniem zawarcia umowy wg procedury określonej w Katalogu zadań Zarządzającego, określonym w Załączniku Nr 3.
2. Propozycję potrzeb remontowych Zarządca przedkłada Zamawiającemu w terminie do 30 września na rok następny.
3. Realizacja przedmiotowych potrzeb remontowych uzależniona będzie od wysokości środków finansowych zabezpieczonych w budżecie Miasta Przasnysza.
4. Jeżeli z powodu zdarzeń, których nie można było wcześniej przewidzieć, zajdzie konieczność przeprowadzenia dodatkowych prac remontowych Zarządca, będzie występować do Zamawiającego o podjęcie indywidualnych decyzji w tej sprawie.

§ 10

1. Ewidencja kosztów i przychodów będzie prowadzona dla poszczególnych budynków.
2. Umowy najmu lokali mieszkalnych i użytkowych będą zawierane z osobami wyznaczonymi przez Zamawiającego.
3. Zarządca zobowiązany jest do niezwłocznego informowania Zamawiającego o wszelkich zdarzeniach prawnych i faktycznych mogących mieć wpływ na stosunek najmu.

§ 11

1. Zarządca jest zobowiązany prowadzić ewidencję finansowo-księgową wpływów i wydatków związanych z zarządzaniem powierzonym mu zasobem zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Zarządca zobowiązany jest przekazywać Zamawiającemu sprawozdania finansowe z wykonanych czynności w dwóch egzemplarzach w terminach:
 - 1) do 31 sierpnia 2026 r. – za okres od daty zawarcia umowy do dnia 30 czerwca 2026 r.;
 - 2) do 28 lutego 2027 r. – za okres od daty zawarcia umowy do dnia 31 grudnia 2026 r.
3. Zarządca jest zobowiązany do sporządzania w terminie do 30 września każdego roku, planu dochodów i wydatków związanych z zarządzaniem w okresie trwania umowy.

§ 12

1. Zarządzanie i utrzymywanie nieruchomości realizowane będzie według poniższych wytycznych stosowanych do celów rozliczeń finansowych:
 - 1) Zarządzający działa w imieniu i na rzecz właściciela nieruchomości, czyli Miasta Przasnysz. Nabywcą i sprzedawcą jest zawsze właściciel nieruchomości. Obowiązek rozliczania podatku od towarów i usług związanego z czynnościami, które dotyczą lokali mieszkalnych i niemieszkalnych ciąży na właścicielu (tj. Gminie, która jest podatnikiem podatku od towarów i usług) i to Gmina dokonuje stosownych rozliczeń w składanej deklaracji.
 - 2) Dla Zarządzającego obrotem jest kwota uzyskanego wynagrodzenia za wykonane usługi.
 - 3) Zgodnie z ustawą o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym podstawę opodatkowania czynności wynikających z umowy zlecenia lub innych usług o podobnym charakterze stanowi:
 - dla zlecającego – kwota należna z tytułu sprzedaży pomniejszona o kwotę podatku,
 - dla zlecającego – kwota prowizji lub innych postaci wynagrodzeń za wykonane usługi zmniejszona o kwotę podatku.
2. Zawarta umowa o zarządzanie nieruchomościami stanowi podstawę udzielenia pełnomocnictwa dla Zarządzającego do zawierania umów z dostawcami i najemcami.

3. Zleca się Zarządzającemu zgodne z obowiązującymi przepisami prowadzenie w imieniu właściciela nieruchomości, czyli Miasta Przasnysz ewidencji sprzedaży dla celów podatku od towarów i usług, w których ujmowane będą wszystkie wystawiane w imieniu Miasta Przasnysz faktury.
4. Zarządca na podstawie niniejszej umowy zawiera umowy z dostawcami usług związanych z zarządzaniem.
5. W związku z realizacją umowy Zarządzający ponosi wydatki/koszty związane z zarządzaniem na własny rachunek.
6. Zarządzający obciąża Zamawiającego wydatkami/kosztami związanymi z zarządzaniem, a w szczególności: wody i ścieków, kosztami opłat sądowych i komorniczych oraz innymi kosztami wynikającymi z umowy na zarządzanie. Ewidencja sprzedaży wraz z kopiami faktur, opatrzona stosownymi pieczęciami Zarządzającego, powinna być złożona w Urzędzie Miasta w Przasnyszu w terminie do 15-tego każdego następnego miesiąca. Zamawiający zastrzega sobie i osobom kontrolującym prawo wglądu do całej dokumentacji prowadzonej na podstawie niniejszej umowy.
7. Na podstawie powyższych faktur, Zamawiający, w terminie wskazanym na fakturze (nie krótszym niż 14 dni), dokona zwrotu dla Zarządzającego kwoty poniesionych w jego imieniu wydatków na rachunek bankowy Zarządzającego.
8. Za zgodne z przepisami prowadzenie dokumentacji i dotrzymywanie terminów płatności odpowiada Zarządzający, który ponosi pełną odpowiedzialność w tym zakresie.

§ 13

1. Szacunkowe wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu zamówienia strony określają zgodnie z ofertą Wykonawcy na kwotę (brutto): zł
2. Zarządcy przysługuje wynagrodzenie miesięczne w kwocie zł brutto z tytułu:
 - 1) zarządzania lokalami w budynkach o współwłasności (szczegółowo wymienionymi w załączniku nr 1 do niniejszej umowy)
 - a) lokale mieszkalne (z pomieszczeniami przynależnymi) w wysokości: zł netto/m² p.u. x 5.091,69 m² = zł netto miesięcznie, plus stawka podatku VAT ...%, co stanowi zł brutto (słownie złotych:);
 - b) lokale użytkowe w wysokości: zł netto/m² p.u. x 267,3 m² = zł netto miesięcznie plus stawka podatku VAT ...%, co stanowi zł brutto (słownie złotych:);
 - 2) zarządzania kompleksowego nieruchomościami budynkowymi mieszkalnymi stanowiącymi 100% własności Miasta Przasnysza (szczegółowo wymienionymi w załączniku Nr 2 do umowy) w wysokości: zł/m² p.u. x 7.964,05 m² = zł netto miesięcznie plus stawka podatku VAT ...%, co stanowi zł brutto (słownie złotych:);
 - 3) dzierżawy pojemników, (szczegółowo wymienionych w zał. Nr 4 do umowy) zł netto miesięcznie plus stawka podatku VAT ...%, co stanowi zł brutto (słownie złotych:);
3. Zarządzający wystawia faktury VAT w terminie do 10 dnia następnego miesiąca, płatne przez Zamawiającego na rachunek bankowy Zarządcy w terminie dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionych faktur. Termin płatności faktury jest liczony od dnia doręczenia faktury w sposób określony w ust. 5.
4. Zarządzający za wykonanie przedmiotu umowy wystawi faktury VAT na Zamawiającego:

Miasto Przasnysz
ul. Jana Kilińskiego 2
06 – 300 Przasnysz
NIP 761 – 15 – 25– 385
5. Wykonawca zobowiązuje się do wystawiania i przysyłania faktur ustrukturyzowanych za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o podatku od towarów i usług.

6. Strony zgodnie ustalają, że za datę doręczenia faktury Zamawiającemu uznaje się datę przydzielenia fakturze numeru identyfikującego w systemie KSeF (numeru KseF).
7. W przypadku zaistnienia awarii systemu KSeF lub niedostępności systemu po stronie Wykonawcy, uniemożliwiającej wystawienie faktury ustrukturyzowanej, Wykonawca postępuje zgodnie z procedurami awaryjnymi określonymi w przepisach prawa (np. wystawia fakturę w trybie offline i przesyła ją do KSeF po ustaniu awarii w ustawowym terminie). W takim przypadku Wykonawca niezwłocznie poinformuje Zamawiającego o awarii i dostarczy wizualizację faktury (np. PDF) drogą mailową na adres:..... celem wstępnej weryfikacji merytorycznej.
8. Załączniki do faktury, które nie mogą zostać przesłane w formacie ustrukturyzowanym (np. szczegółowe protokoły, kosztorysy), Wykonawca dostarczy w formie elektronicznej na wskazany wyżej adres e-mail, powołując się na numer umowy.
9. Do dnia, gdy stosowanie Krajowego Systemu e-Faktur (w skrócie KSeF) stanie się na podstawie przepisu prawa obowiązkowe, Wykonawca może sporządzić i przekazać fakturę VAT w formie papierowej lub drogą elektroniczną w formie elektronicznej.
10. Za datę zapłaty, strony uważają dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.
11. Całkowita wartość zobowiązania Zamawiającego z tytułu realizacji niniejszej umowy nie może przekroczyć kwoty zł brutto.

§ 14

Zarządzający obowiązany jest uzyskać pisemną zgodę Zlecającego na wykonanie w zarządzanych zasobach zmian (przeróbki, przebudowy, modernizacja, zmiana sposobu użytkowania, itp.) wymagających pozwolenia na budowę w myśl przepisów ustawy – Prawo Budowlane.

§ 15

1. Zlecający ma prawo w każdym czasie przeprowadzić kontrolę sposobu wykonywania niniejszej umowy, a Zarządzający jest zobowiązany udostępnić osobom upoważnionym przez Zlecającego wszelkie dokumenty i udzielić wyjaśnień.
2. Zlecający 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.
3. Zarządzający zobowiązany jest do niezwłocznego przekazywania na piśmie informacji odnośnie etapu postępowania w konkretnej sprawie zarówno w formie tradycyjnej, jak i za pośrednictwem poczty elektronicznej wskazanej w piśmie na każdorazowe żądanie Zlecającego lub osoby przez niego upoważnionej.

§ 16

1. Zarządzający ponosi odpowiedzialność za nienależyte wykonanie umowy, a w szczególności za błędne naliczanie i rozliczanie należności związanych z zarządzaniem, jak również ich nieterminowe odprowadzanie chyba, że nastąpiło ono wskutek działania lub zaniechania Zlecającego.
2. W przypadku wystąpienia strat z przyczyn leżących po stronie Zarządzającego, wymienionych w ust. 1 wynikłe straty pokrywa w całości Zarządzający.
3. Zarządzający ponosi odpowiedzialność za wszelkie zawinione szkody wyrządzone w mieniu, objętym przedmiotem umowy spowodowane nienależytym wykonywaniem umowy chyba, że szkoda nastąpiła wskutek działania lub zaniechania Zlecającego.
4. Zarządzający obowiązany jest czuwać nad prawidłową realizacją zawartych z osobami trzecimi umów, a także chronić interesy Zlecającego w zakresie powierzonych czynności.

§ 17

1. Zmiana treści niniejszej umowy może nastąpić wyłącznie w granicach unormowania art. 455 ust. 1-4 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych.

2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.
3. Strony mogą dokonywać zmian istotnych postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty w przypadku:
 - 1) zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa, których uchwalenie lub zmiana nastąpiły po dniu zawarcia niniejszej umowy, a z których treści wynika konieczność lub zasadność wprowadzenia zmian, mających wpływ na realizację umowy,
 - 2) wprowadzenia zmian w stosunku do Katalogu zadań Zarządzającego – załącznik Nr 3 w zakresie wykonania prac nie wykraczających poza zakres przedmiotu zamówienia, w sytuacji możliwości usprawnienia realizacji przedmiotu umowy,
 - 3) rozbieżności lub niejasności w rozumieniu pojęć użytych w Umowie, których nie można usunąć w inny sposób, a zmiana będzie umożliwiać usunięcie rozbieżności i doprecyzowanie Umowy w celu jednoznacznej interpretacji jej zapisów przez Strony,
 - 4) wystąpienia siły wyższej,
4. Zamawiający przewiduje możliwość zmiany postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru wykonawcy w przypadku:
 - 1) zaistnienia omyłki pisarskiej lub rachunkowej,
 - 2) organizacyjnej polegającej na: zmianie osób, podwykonawców, grup wykonawców i innych podmiotów współpracujących przy realizacji zamówienia pod warunkiem, że ich uprawnienia, potencjał ekonomiczny, wykonawczy i doświadczenie nie są gorsze od tych, jakie posiadają podmioty zamieniane. Zmiany te mogą nastąpić z przyczyn organizacyjnych pod warunkiem, że osoby podwykonawcy, grupy wykonawców i innych podmiotów spełniają wszystkie wymogi wynikające z SWZ i złożonej oferty,
 - 3) zmiany zakresu podwykonawstwa poprzez:
 - a) wskazanie innych podwykonawców
 - b) rezygnację z podwykonawców,
 - c) wskazanie innego zakresu podwykonawstwa albo wykonanie zamówienia przy pomocy podwykonawców, pomimo niewskazania w postępowaniu żadnej części zamówienia przeznaczonej do wykonania w ramach podwykonawstwa.
5. Zamawiający przewiduje ponadto możliwość zmiany postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru wykonawcy (w tym ceny i terminu wykonania zamówienia) w przypadku zmiany:
 - 1) zmiany zakresu rzeczowego umowy poprzez zmniejszenie lub zwiększenie zasobów lokalowych Zamawiającego, poprzez zmianę metrażu powierzchni zarządzanej
 - 2) stawki podatku od towarów i usług,
W sytuacji wystąpienia okoliczności Wykonawca jest uprawniony złożyć Zamawiającemu pisemny wniosek o zmianę Umowy w zakresie płatności wynikających z faktur wystawionych po wejściu w życie przepisów zmieniających stawkę podatku od towarów i usług. Wniosek powinien zawierać wyczerpujące uzasadnienie faktyczne i wskazanie podstaw prawnych zmiany stawki podatku od towarów i usług oraz dokładne wyliczenie kwoty wynagrodzenia należnego Wykonawcy po zmianie Umowy.
6. Zamawiający przewiduje możliwość zmiany wynagrodzenia w przypadku zmiany cen materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia, z tym zastrzeżeniem, że:
 - a) minimalny poziom zmiany ceny materiałów lub kosztów, uprawniający strony umowy do żądania zmiany wynagrodzenia wynosi 10 % w stosunku do cen lub kosztów z miesiąca, w którym Wykonawca złożył ofertę,
 - b) poziom zmiany wynagrodzenia zostanie ustalony na podstawie wskaźnika zmiany cen materiałów lub kosztów ogłoszonego w komunikacie prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, ustalonego w stosunku do kwartału, w którym została złożona oferta Wykonawcy; poziom zmiany będzie stanowił różnicę ceny

materiałów lub kosztów ogłoszonych w komunikacie prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z miesiąca, za który wnioskowana jest zmiana a poziomem cen materiałów/kosztów wynikających z komunikatu Prezesa GUS za miesiąc, w którym została złożona oferta Wykonawcy,

c) sposób określenia wpływu zmiany ceny materiałów lub kosztów na koszt wykonania zamówienia nastąpi na podstawie wniosku strony wnioskującej o zmianę i dokumentów dołączonych do tego wniosku potwierdzających m.in. rzeczywiste zastosowanie poszczególnych materiałów/poniesienie poszczególnych kosztów w ramach niniejszego zamówienia, a także na podstawie komunikatów Prezesa GUS, o których mowa w pkt 2. Zmiana wynagrodzenia może nastąpić tylko na podstawie pisemnego aneksu podpisanego przez obie Strony Umowy pod rygorem nieważności.

d) maksymalna wartość zmiany wynagrodzenia, jaką dopuszcza Zamawiający, na podstawie zastosowania niniejszego paragrafu nie może przekroczyć 15 % w stosunku do wartości całkowitego wynagrodzenia brutto określonego w § 13 ust. 11 umowy .

e) Zmiana może nastąpić raz w ciągu obowiązywania umowy. Zmiana może nastąpić nie wcześniej niż po 6 miesiącach od zawarcia umowy.

W przypadku wskazanym w pkt 6 Wykonawca zobowiązany jest do zmiany wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy, z którym zawarł umowę, w zakresie odpowiadającym wyżej wymienionym, dotyczącym zobowiązania podwykonawcy, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:

- a) przedmiotem umowy są roboty budowlane lub usługi;
- b) okres obowiązywania umowy przekracza 6 miesięcy.

7. Strona wnioskująca o zmianę, powinna powiadomić drugą Stronę o konieczności zmiany umowy w terminie 14 dni od daty wystąpienia okoliczności uzasadniających tą zmianę, na piśmie lub w formie elektronicznej, wraz z uzasadnieniem. Druga Strona powinna w ciągu kolejnych 14 dni wystosować odpowiedź na wniosek Strony wnioskującej, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym. W przypadku braku odpowiedzi uznaje się, iż Strona nie wyraziła woli do dokonania zmiany umowy.
8. Wszystkie powyższe postanowienia stanowią katalog zmian, na które Zamawiający może wyrazić zgodę. Nie stanowią jednocześnie zobowiązania do wyrażenia takiej zgody. Warunkiem dokonania zmian postanowień zawartej umowy w formie aneksu do umowy jest zgoda obu stron wyrażona na piśmie pod rygorem nieważności zmiany.
9. O zmianach teleadresowych, zmianach rachunku bankowego i tym podobnych Wykonawca powiadomi pisemnie Zamawiającego. Takie zmiany nie wymagają sporządzenia aneksu do umowy.

§ 18

1. Zarządzający zobowiązuje się do ubezpieczenia budynków od wszelkich roszczeń cywilno-prawnych w okresie realizacji przedmiotu umowy.
2. Zarządzający jest zobowiązany do posiadania w okresie obowiązywania umowy ważnej polisy lub innego dokumentu ubezpieczenia potwierdzającego, że Zarządzający jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia oraz obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości.
3. W przypadku wygaśnięcia któregośkolwiek z ubezpieczeń, o których mowa w pkt. 2, w trakcie realizacji umowy Wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia oryginału nowej polisy, z której wynika, że Wykonawca dysponuje, z zachowaniem ciągłości i wysokości, ubezpieczeniem odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej lub obowiązkowym ubezpieczeniem odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości oraz zdeponować u Zamawiającego kopię tej polisy poświadczoną przez siebie za zgodność z oryginałem.

§ 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 dla siedziby Zlecającego.

§ 20

1. Zarządzający zapłaci Zlecającemu kary umowne z tytułu:
 - 1) nienależytego wykonywania czynności wynikających z niniejszej umowy, w tym niewykonywania czynności wymienionych w Załączniku nr 3 do niniejszej umowy - w wysokości 3% wynagrodzenia miesięcznego, określonego w § 13 ust. 2.
 - 2) zawinionego nie przystąpienia do wykonywania umowy, w terminie 7 dni, licząc od dnia jej obowiązywania - w wysokości pełnego wynagrodzenia miesięcznego, określonego w § 13 ust. 2 umowy, należnego Zarządzającemu w pierwszym miesiącu wykonywania Umowy,
 - 3) nieuzasadnionego przekroczenia ustalonych w umowie terminów w wysokości 200,00 za każdy rozpoczęty dzień.
 - 4) nie usunięcia przyczyn i skutków awarii z winy Zarządzającego w wysokości 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia w usunięciu awarii, za każdy stwierdzony przypadek,
 - 5) za stwierdzenie istnienia przez okres dłuższy niż dwa tygodnie nie zgłoszonych Zlecającemu i nie przejętych przez Zarządzającego wolnych lokali, w wysokości 150 zł (słownie: sto pięćdziesiąt złotych) za każdy rozpoczęty tydzień opóźnienia w zgłoszeniu tego stanu rzeczy, w odniesieniu do jednego wolnego lokalu,
 - 6) za każdorazowe stwierdzenie niewykonania lub nienależytego wykonania czynności z zakresu windykacji, w wysokości 0,1% wynagrodzenia miesięcznego, określonego w § 13 ust. 2 umowy, za każdy dzień opóźnienia, z wyłączeniem pierwszych 120 dni od daty obowiązywania umowy.
 - 7) za każdorazowe stwierdzenie nieprzestrzegania przez Zarządzającego dni i godzin otwarcia Punktu Obsługi Klienta określonych w § 3 ust. 4 umowy, w wysokości 150 zł (słownie: sto pięćdziesiąt złotych),
 - 8) za niedopełnienie wymogu zatrudnienia osób - które będą realizować zamówienie - na umowę o pracę *w rozumieniu przepisów Kodeksu pracy* - w wysokości kwoty ustawowego minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w chwili stwierdzenia przez Zamawiającego niedopełnienia przez wykonawcę przedmiotowego wymogu, za każdą osobę, w przypadku której nie dopełniono wymogu. Kara może być nakładana wielokrotnie i dotyczyć tej samej osoby,
 - 9) za niezłożenie Wykazu osób wraz z oświadczeniem, o których mowa w § 22 ust. 3 albo aktualizacji, o której mowa w § 22 ust. 4 w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki w złożeniu tego wykazu albo aktualizacji,
 - 10) za brak uczestnictwa osób wskazanych w ofercie lub w wykazie osób przy wykonywaniu zamówienia lub zastępcy spełniającego warunki wskazane w § 3 ust. 9 i 10 – w wysokości 5000 za każdą osobę,
 - 11) za nieprzedłożenie poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany - w wysokości 500,00 złotych brutto za każdy dzień zwłoki;
 - 12) za nieprzedłożenie dokumentu potwierdzającego ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej - w wysokości 500,00 zł brutto za każdy dzień zwłoki .
2. W przypadku rozwiązania lub odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Zarządzającego, Zlecający ma prawo żądać zapłaty kary umownej w wysokości 2 % wartości wynagrodzenia przysługującego Zarządzającemu w pierwszym miesiącu wykonywania Umowy pomnożonego przez ilość miesięcy pozostałych do końca realizacji umowy zgodnie z § 1 ust. 5.
3. Niezależnie od zastrzeżenia kar umownych Zlecającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych prawa cywilnego, jeżeli poniesiona szkoda przekroczy wysokość zastrzeżonych kar umownych.

4. Zamawiający zobowiązany jest zapłacić Wykonawcy karę umowną za:
 - a) odstąpienie od umowy z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność, z zastrzeżeniem art. 456 ustawy Prawo zamówień publicznych, w wysokości 2 % wartości wynagrodzenia przysługującego Zarządzającemu w pierwszym miesiącu wykonywania Umowy pomnożonego przez ilość miesięcy pozostałych do końca realizacji umowy zgodnie z § 1 ust. 5.
 - b) nieprzekazanie Wykonawcy dokumentacji, o których mowa w § 5 ust. 1 w wysokości 200 zł za każdy dzień zwłoki.
5. Strony zastrzegają możliwość kumulatywnego naliczania kar umownych z różnych tytułów do maksymalnej wysokości 30% wynagrodzenia, o którym mowa w § 13 ust. 11 umowy.
6. Zarządzający wyraża zgodę na potrącenie ewentualnych kar umownych z wynagrodzenia za wykonany przedmiot umowy.

§ 21

1. Zlecającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było wcześniej przewidzieć w chwili zawierania umowy.
2. Zlecającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy jeżeli zachodzi co najmniej jedna z następujących okoliczności:
 - a) dokonano zmiany umowy z naruszeniem art. 454 i art. 455,
 - b) wykonawca w chwili zawarcia umowy podlegał wykluczeniu na podstawie art. 108,
 - c) Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej stwierdził, w ramach procedury przewidzianej w [art. 258](#) Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, że Rzeczpospolita Polska uchybiła zobowiązaniom, które ciążyą na niej na mocy Traktatów, [dyrektywy](#) 2014/24/UE, [dyrektywy](#) 2014/25/UE i [dyrektywy](#) 2009/81/WE, z uwagi na to, że zamawiający udzielił zamówienia z naruszeniem prawa Unii Europejskiej.
3. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy z przyczyny, o których mowa w ust. 1, powinno zostać złożone w terminie 30 dni od daty powzięcia wiadomości o okolicznościach uzasadniających odstąpienie od umowy.
4. Odstąpienie od umowy winno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
5. Odstąpienie od umowy wymaga rozliczenia finansowego za okres wykonania usługi i przejęcia – przekazania przedmiotu umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
6. Zlecający ma prawo do rozwiązania Umowy bez terminu wypowiedzenia, w ciągu 2 miesięcy od dnia powzięcia wiadomości o niżej wymienionych okolicznościach uzasadniających rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia, tj.:
 - 1) Zarządzający bez uzasadnienia nie podjął wykonywania obowiązków wynikających z Umowy lub przerwał ich wykonywanie na okres co najmniej 1 miesiąca,
 - 2) Zarządzający rażąco naruszył podstawowe obowiązki wynikające z Umowy,
 - 3) Zarządzający dopuścił się udokumentowanych nadużyć finansowych na szkodę Zlecającego,
 - 4) Zarządzający dopuścił się udokumentowanych zaniedbań, zaniechań lub błędów, w wyniku których nastąpiło zagrożenie dla życia bądź zdrowia ludzi lub środowiska naturalnego lub dla dobrego imienia Zlecającego i jego interesu,
 - 5) Zarządzający znajduje się w stanie zagrażającym niewypłacalnością lub gdy zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Zarządzającego lub gdy zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne w stopniu uniemożliwiającym realizację umowy,
7. Rozwiązanie umowy winno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać wskazanie przesłanki uzasadniającej.
8. Rozwiązanie umowy wymaga rozliczenia finansowego za okres wykonania usługi i przejęcia – przekazania przedmiotu umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 22

1. Zamawiający określa obowiązek zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, wszystkich osób wykonujących prace objęte zakresem przedmiotu umowy wskazanym w Opisie przedmiotu zamówienia – jeżeli wykonywanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w rozumieniu przepisów kodeksu pracy (Dz.U. z 2025 r., poz. 277)
2. Obowiązek określony w ust. 1 dotyczy także podwykonawców. Wykonawca jest zobowiązany zawrzeć w każdej umowie o podwykonawstwo stosowne zapisy zobowiązujące podwykonawców do zatrudnienia na umowę o pracę wszystkich osób wykonujących czynności o których mowa w ust. 1.
3. Wykonawca składa wykaz osób, które realizują zamówienie wraz z oświadczeniem, że są one zatrudnione na podstawie umowy o pracę w terminie 7 dni roboczych od dnia podpisania umowy.
4. Zmiana wykazu osób, o którym mowa w ust. 3 nie wymaga aneksu do umowy. Wykonawca jest zobowiązany przedstawić korektę listy osób wykonujących zamówienie do wiadomości Zamawiającego.
5. Zamawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia kontroli na miejscu wykonywania przedmiotu umowy w celu zweryfikowania, czy osoby wykonujące czynności przy realizacji zamówienia są osobami wskazanymi przez Wykonawcę lub Podwykonawcę w wykazie, o którym mowa w ust. 3. Osoby oddelegowane przez Wykonawcę są zobowiązane podać imię i nazwisko podczas kontroli przeprowadzanej przez Zamawiającego. W razie odmowy podania danych umożliwiających identyfikację osób wykonujących prace będące przedmiotem umowy Zamawiający wzywa osobę wskazaną do kontaktów ze strony Wykonawcy do wydania zakazu wykonywania przez te osoby prac do momentu wyjaśnienia podstawy ich zatrudnienia oraz wzywa Wykonawcę do złożenia pisemnego oświadczenia wskazującego dane osób, które odmówiły podania imienia i nazwiska podczas kontroli Zamawiającego.
6. Każdorazowo na wezwanie Zamawiającego, w terminie przez niego wskazanym Wykonawca jest zobowiązany przedstawić dowody zatrudnienia na umowę o pracę przez Wykonawcę (dotyczy również Podwykonawców) osób wskazanych w wykazie, o którym mowa w ust. 3.
7. Nieprzedłożenie przez Wykonawcę (Podwykonawcę) w wyznaczonym terminie żądanych przez Zamawiającego dowodów w celu potwierdzenia spełnienia wymogu zatrudnienia osób na podstawie umowy o pracę traktowane będzie jako niewypełnienie obowiązku zatrudnienia na umowę o pracę pracowników wykonujących czynności określone w ust. 1 niniejszego paragrafu.
8. W przypadku uzasadnionych wątpliwości co do przestrzegania prawa pracy przez Wykonawcę lub Podwykonawcę Zamawiający może zwrócić się o przeprowadzenie kontroli przez Państwową Inspekcję Pracy.

§ 23

1. Przekazanie nieruchomości w zarządzanie nastąpi komisyjnie protokołem zdawczo – odbiorczym .
2. Po zakończeniu realizacji niniejszej umowy, Zarządzający zobowiązany jest, w terminie jednego miesiąca, do protokolarnego przekazania Zlecającemu nieruchomości przekazanych w zarządzanie oraz całej dokumentacji zarządzanego zasobu łącznie z dokumentacją dotyczącą najemców i użytkowników.
3. Za okres przekazywania dokumentacji nie przysługuje Zarządzającemu wynagrodzenie.

§ 24

1. Zarządzający ponosi pełną odpowiedzialność za prawidłową realizację zadań powierzonych Podwykonawcom.
2. Jakkolwiek przerwa w realizacji przedmiotu umowy wynikająca z winy Podwykonawców będzie traktowana jako przerwa wynikła z przyczyn zależnych od Zarządzającego.

§ 25

1. Wszelkie zawiadomienia, zapytania lub informacje odnoszące się do lub wynikające z realizacji przedmiotu umowy, wymagają formy pisemnej, elektronicznej lub faksu.

2. Pisma Stron powinny powoływać się na tytuł umowy i jej numer. Za datę otrzymania dokumentów, o których mowa w ust. 1, Strony uznają dzień ich przekazania pocztą elektroniczną lub faksem, jeżeli ich treść zostanie niezwłocznie potwierdzona pisemnie, chyba, że postanowienia umowy stanowią inaczej.
3. Korespondencje należy kierować na wskazane adresy:
 - adres Zlecającego:
Urząd Miasta Przasnysz,
Adres: ul. Jana Kilińskiego 2, 06 – 300 Przasnysz
Telefon/Fax: 29 756 49 00
e-mail:
 - adres Zarządzającego:
Adres:
4. Koordynatorem ze strony Zarządzającego jest, tel., adres e-mail:
5. Przedstawicielami Zamawiającego przy realizacji umowy są:
-, tel., adres e-mail:
6. W przypadku zmian personalnych w zakresie osób upoważnionych do kontaktów, nie będzie wymagane sporządzenie aneksu do niniejszej umowy. W sytuacji, o której mowa w zdaniu 1 strona dokonująca zmiany powiadomi o niej drugą stronę na piśmie.

§ 26

1. Wykonawca zapewni w okresie obowiązywania niniejszej umowy pełną ochronę danych osobowych oraz zgodność ze wszelkimi obecnymi oraz przyszłymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony danych osobowych i prywatności.
2. Burmistrz Przasnysza – jako administrator danych osobowych (dalej: administrator danych) **w celu realizacji Umowy Nr z dnia** (dalej – „Umowa”) zawartej pomiędzy Zamawiającym – Miastem Przasnysz a Wykonawcą - a, powierza Wykonawcy przetwarzanie danych osobowych w trybie art. 28 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”, dalej „rozporządzenie”,
3. Przetwarzanie danych przez Wykonawcę obejmuje dane osobowe osób realizujących Umowę, o której mowa w ust. 2 powyżej, w tym pracowników, osób wskazanych w dokumentacji projektowej, postępowaniu w zakresie: imion, nazwisk, nr telefonu, adres e-mail. *Wykonawca jest uprawniony do wykonywania, w szczególności takich operacji na powyższych danych osobowych jak: zbieranie, utrwalanie, przechowywanie, usuwanie.*
4. Przetwarzanie przez Wykonawcę powierzonych danych osobowych będzie trwało w okresie realizacji Umowy, o której mowa w ust. 2 powyżej. Wykonawca zobowiązuje się do przetwarzania powierzonych danych osobowych wyłącznie w celu i zakresie oraz w sposób i przez czas określony w ust. 3 i ust. 9.
5. W przypadku wystąpienia zagrożeń mogących mieć wpływ na odpowiedzialność administratora danych za przetwarzanie powierzonych danych osobowych, Wykonawca zobowiązuje się niezwłocznie podjąć działania w celu ich usunięcia oraz natychmiast zawiadomić o nich administratora.
6. Wykonawca zobowiązuje się do naprawienia szkody wyrządzonej administratorowi danych w wyniku naruszenia danych osobowych z winy Wykonawcy. W szczególności zobowiązuje się do pokrycia kar zapłaconych przez administratora danych, poniesionych przez administratora danych kosztów procesu i zastępstwa procesowego, a także odszkodowania na rzecz osoby, której naruszenie dotyczyło.
7. Burmistrz Przasnysza - jako administrator danych wyraża zgodę na ewentualne dalsze powierzenie przez Wykonawcę innemu podmiotowi przetwarzającemu przetwarzania danych osobowych, których zakres określono w ust. 2-4 powyżej, a których administratorem jest Burmistrz Przasnysza. Może to nastąpić na podstawie pisemnej umowy, na mocy której zostaną nałożone na ten podmiot te same obowiązki, które spoczywają na Wykonawcy z mocy postanowień niniejszego paragrafu.

W przypadku nie wywiązania się przez ten podmiot z obowiązków ochrony danych osobowych, pełną odpowiedzialność wobec administratora danych za ich wypełnienie ponosi Wykonawca.

8. Wykonawca wdroży odpowiednie środki techniczne i organizacyjne by przetwarzanie spełniało wymogi określone w obowiązujących przepisach prawa i chroniło prawa osób, których dane dotyczą.
9. Postanowienia niniejszego paragrafu dotyczące powierzenia przetwarzania danych obowiązują na okres realizacji Umowy, o której mowa w ust. 2 i wygasają z dniem zakończenia jej realizacji, lub rozwiązania jej przez strony lub odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron. Wygaszenie prawa Wykonawcy do przetwarzania danych zobowiązuje wykonawcę do niezwłocznego skutecznego usunięcia danych osobowych, w tym również wszelkich kopii z systemu informatycznego i nośników, chyba że przepisy prawa nakazują przechowywanie danych.

§ 27

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Ustawy Pzp, Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Kodeksu cywilnego, Ustawy o ochronie danych osobowych oraz inne przepisy związane z zarządzaniem nieruchomościami.
2. Integralną część niniejszej umowy stanowią następujące załączniki:
 - 1) Wykaz budynków z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiące w 100 % własność Gminy - załącznik Nr 1,
 - 2) Wykaz lokali, które stanowią własność Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych - załącznik Nr 2,
 - 3) Katalog zadań Zarządzającego - załącznik Nr 3,
 - 4) Wykaz dzierżawionych pojemników – załącznik nr 4.

§ 28

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Zamawiającego/Zlecającego i jeden dla Wykonawcy/Zarządzającego.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA:

.....

.....

Kontrasynata Skarbnika

.....

Wykaz budynków i lokali komunalnych stanowiących w 100% własność Miasta Przasnysz

Lp.	Adres nieruchomości	Funkcja budynku	Nr działki	Powierzchnia użytkowa działki m ²	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali m ²
1.	ul. Jana Kilińskiego 10	mieszkalny wielorodzinny	919	458	6	279,56
2.	ul. Jana Kilińskiego 16	mieszkalny wielorodzinny	915	538	10	357,24
3.	ul. Kolejowa 37	mieszkalny wielorodzinny	401/20	2401	15	343,30
4.	ul. Makowska 142	mieszkalny wielorodzinny	2134/9	1190	4	144,50
5.	ul. Henryka Sienkiewicza 3 w tym: lokal wył. z eksploatacji	mieszkalny wielorodzinny	1799/6	695	7 1	221,67 18,18
6.	ul. Stefana Starzyńskiego 2A	mieszkalny wielorodzinny	1412/6	1133	18	434,00
7.	ul. Szpitalna 13 lokal wył. z eksploatacji	mieszkalny wielorodzinny	705	2812	39 1	1.497,48 20,00
8.	ul. Szosa Ciechanowska 6A	mieszkalny wielorodzinny	1162/13	2088	16	527,55
9.	ul. Zawodzie 4D	mieszkalny wielorodzinny	757/2	12058	16	509,28
10.	ul. Zawodzie 4E	mieszkalny wielorodzinny	757/2	12058	14	509,36
11.	ul. Zawodzie 4F	mieszkalny wielorodzinny	757/2	12058	14	509,44
12.	ul. Zawodzie 4G	mieszkalny wielorodzinny	757/2	12058	24	876,89
13.	ul. Zawodzie 4H	mieszkalny wielorodzinny	757/2	12058	48	1.753,78
	Ogółem				231	7.964,05

Wykaz komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych

I.p.	Adres nieruchomości	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (m ²)	Powierzchnia użytkowa pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych (m ²)	Powierzchnia użytkowa lokali użytkowych (m ²)	Ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (z pomieszczeniami przynależnymi) i użytkowych (m ²)
1.	ul. Akacyjowa 2	7	309,55			309,55
2.	ul. Ciechanowska 27	1	37,00			37,00
3.	ul. Dębowa 2	15	587,70			587,70
4.	ul. Dębowa 4	17	756,16			756,16
5.	ul. Kacza 3	4	169,58			169,58
6.	ul. Lipowa 2	8	349,40			349,40
7.	ul. Lipowa 6	10	433,20	52,30		485,50
8.	ul. Lipowa 10	11	557,00	36,00		593,00
9.	ul. Osiedlowa 5	9	398,20			398,20
10.	ul. Rynek 10	2	107,58			107,58
11.	ul. Rynek 14	1			72,20	72,20
12.	ul. Rynek 16	4	286,00			286,00
13.	ul. Marii Skłodowskiej - Curie 2	8	322,84			322,84
14.	ul. Stefana Starzyńskiego 2	4	274,00	70,00		344,00
15.	ul. Szosa Ciechanowska 13	4	112,00	33,98		145,98
16.	ul. Szkolna 6	3	154,20			154,20
17.	ul. Św. Wojciecha 3	4	45,00		195,10	240,10
	Razem:	112	4.899,41	192,28	267,3	5.358,99

Katalog zadań Zarządzającego

Do obowiązków Wykonawcy należy podejmowanie wszelkich niezbędnych czynności mieszczących się w pojęciu zarządzania w tym w szczególności:

- 1) zawieranie umów z dostawcami mediów do nieruchomości;
- 2) zawiadamianie Zamawiającego o zwolnionych lokalach mieszkalnych (sprawowanie dozoru pustostanów), plombowanie, przechowywanie kluczy, udostępnianie lokali do obejrzenia osobom kierowanym do zawarcia umowy najmu lub innym osobom wskazanym przez Zamawiającego;
- 3) sporządzanie protokołów zdawczo-odbiorczych lokali lub innych nieruchomości;
- 4) zawieranie i wypowiedzanie – w imieniu i na rzecz Zamawiającego – umów najmu;
- 5) obsługę finansowo-księgową zarządzanych zasobów mieszkaniowych Miasta Przasnysz, polegającą w szczególności na:
 - a) naliczaniu wysokości czynszów, odszkodowań, opłat za bezumowne korzystanie i innych opłat za użytkowanie nieruchomości w oparciu o dyspozycje Zamawiającego oraz o umowy z dostawcami mediów i usług,
 - b) pobieraniu czynszu, odszkodowania i opłat eksploatacyjnych związanych z zarządzaniem nieruchomościami,
 - c) prowadzeniu oddzielnie dla każdego budynku ewidencji przychodów i kosztów,
 - d) przechowywaniu i archiwizowaniu źródłowych dokumentów finansowo-księgowych,
 - e) weryfikowaniu pod względem merytorycznym faktur za dostarczone ciepło, wodę i ścieki w celu potwierdzenia ich realizacji,
 - f) sporządzaniu sprawozdań rzeczowo-finansowych,
 - g) przekazywaniu not księgowych z tytułu należnych zaliczek na koszty: zarządu i remontów, opłat za media oraz opłat za gospodarowanie odpadami za lokale, stanowiące własność Miasta Przasnysz w budynkach, w których Miasto jest współwłaścicielem, w terminie do dnia 7-ego – każdego miesiąca,
- 6) powiadamianie, z zachowaniem obowiązujących terminów, najemców i innych użytkowników lokali o zmianach stawek czynszu i innych opłat;
- 7) wystawianie i dostarczanie faktur i innych dokumentów księgowych użytkownikom zasobów komunalnych;
- 8) potwierdzanie wniosków o przyznanie dodatku mieszkaniowego w zakresie danych niezbędnych do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy;
- 9) prowadzenie dokumentacji technicznej wymaganej przepisami Prawa budowlanego, w tym: prowadzenie i uzupełnianie ksiąg obiektu budowlanego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 grudnia 2022 r. w sprawie książki obiektu budowlanego oraz systemu Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego (Dz. U. z 2022r., poz. 2778), wykonywanie rocznych i pięcioletnich przeglądów budowlanych;
- 10) dokonywanie przeglądów budynków i mieszkań, ocena stanu technicznego, w tym sporządzanie protokołów koniecznych robót, dokumentowanie fotograficzne stanu technicznego i faktycznego lokali wraz z opisem, ustalanie na tej podstawie potrzeb remontowych wraz ze wstępną kalkulacją kosztów, odrębnie dla remontów głównych, bieżących i konserwacji;
- 11) zabezpieczenie i nadzór nad eksploatacją kotłowni lokalnych w budynkach komunalnych (ul. Szosa Ciechanowska 6A, ul. Zawodzie 4 D, 4 E, 4 F, 4 G i 4 H);
- 12) stała obsługa eksploatacji kotłowni gazowych w sezonie grzewczym w budynkach przy ul. Szosa Ciechanowska 6A i ul. Zawodzie 4 D, 4 E, 4 F, 4 G i 4 H;
- 13) udzielanie Zamawiającemu na każdy jego wniosek wyczerpujących informacji pisemnych i ustnych w sprawach dotyczących zarządu, opracowywanie pisemnych zestawień i analiz wynikających z czynności zarządczych lub służących jego wykonywaniu;
- 14) wykonywanie czynności zmierzających do utrzymania zasobu komunalnego w stanie niepogorszonym, na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, w tym usuwanie awarii, o wartości jednorazowej do kwoty 2500 zł brutto;

- 15) zlecanie i nadzór nad prowadzonymi naprawami bieżącymi i konserwacją budynków;
- 16) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej nieruchomości w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
- 17) wykonywanie czynności niezbędnych do prawidłowego zarządzania budynkami, związanych z realizacją niniejszego zamówienia i mieszczących się w granicach zwykłego zarządu; pod pojęciem zarządzania zasobem komunalnym uważa się podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu, w szczególności: zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania nieruchomości wraz z otoczeniem, właściwej jej eksploatacji i obsługi technicznej;
- 18) bieżące administrowanie nieruchomością, jak również czynności zmierzające do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, w zakresie uprawnień i obowiązków wynikających z przepisów Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, odrębnych przepisów, w tym przepisów prawa miejscowego, z uwzględnieniem obowiązku uzyskania odrębnych pełnomocnictw do dokonywania czynności przekraczających zwykły zarząd powierzonym zasobem komunalnym;
- 19) obsługa prawna związana z zarządzanymi zasobami na rzecz Zamawiającego, w tym reprezentowanie Zamawiającego przed sądami oraz organami administracji publicznej na podstawie udzielonych przez Zamawiającego pełnomocnictw w szczególności w sprawach o opróżnienie lokalu – eksmisję, wstąpienie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po zmarłym najemcy, zapłatę czynszu i opłat za używanie lokali i innych należności związanych z używaniem budynków i lokali na podstawie różnych tytułów prawnych oraz windykacji tych należności;
- 20) współpracę z właściwymi komórkami organizacyjnymi Zamawiającego w sprawach umożliwiających prawidłowe wykonywanie zarządzania;
- 21) wykonywanie wszelkich czynności nie wymienionych z nazwy, a wchodzących w zakres zarządzania.

Zestawienie miesięcznych kosztów dzierżawy pojemników

Adres budynku	Rodzaj pojemnika	Ilość pojemników	Dzierżawa netto za szt/m-c	Dzierżawa brutto miesięcznie	Dzierżawa brutto Od 1.03.2026 r. do 31.12.2026 r.
ul. Stefana Starzyńskiego 2 a	1100	1			
ul. Szpitalna 13	1100	2			
ul. Zawodzie 4D, 4E, 4F, 4G, 4H	1100	6			
łącznie:		9			