

UMOWA Nr 920 / 2020
O ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ

Dnia 27.11.2020r. w Urzędzie Miejskim w Pułtusk pomiędzy Gminą Pułtusk reprezentowaną przez:
Wojciecha Gregorczyka - Burmistrza Miasta Pułtusk,

przy kontrasygnacie Teresy Turek - Skarbnika Miasta
zwaną w treści umowy „Zamawiającym”

a Towarzystwem Budownictwa Społecznego Pułtusk Spółka z o.o. reprezentowaną przez zarząd w osobach:

Dariusza Ogniewskiego - Prezesa Zarządu

Dariusza Pietrzykowskiego - Członka Zarządu

zwaną dalej „Zarządcą” zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, XXI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000151038, o wysokości kapitału zakładowego 9 058 000,00 zł, NIP 568-12-77-224.

§ 1.

1. Zamawiający powierza a Zarządcą zobowiązuje się do zarządzania lokalem mieszkalnym Nr 45 o powierzchni użytkowej 37,50 m², mieszczącym się w budynku przy Al. Tysiąclecia 29 w Pułtusk, oddanym w najem Gminie Pułtusk do używania przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową w Pułtusk z siedzibą w Pułtusk przy Al. Tysiąclecia 11, zgodnie z umową najmu lokalu mieszkalnego z dnia 01.11.2020r.
2. Zakres obowiązków i uprawnień Zarządcy wynika z treści Umowy oraz przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
3. Zarządcą prowadzi działalność objętą niniejszą umową od dnia 01.11.2020 r.

§ 2.

1. Zamawiający powierza Zarządcy wykonywanie czynności, które obejmują między innymi:
 - a) zawieranie, zmianę i rozwiązywanie umowy najmu lokalu mieszkalnego wymienionego w §1 ust.1 niniejszej umowy ,
 - b) wystawianie faktur dla najemcy lokalu,
 - c) obsługę finansowo-księgową zarządzanym lokalem, polegającą w szczególności na: naliczaniu i pobieraniu czynszu i opłat związanych z najmem lokalu, przechowywaniu i archiwizowaniu źródłowych dokumentów finansowo-księgowych, weryfikowaniu pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym faktur za dostarczone ciepło, wodę, wywóz nieczystości stałych i płynnych oraz ich realizacji, sporządzaniu półrocznych sprawozdań rzeczowo-finansowych,
 - d) kontrolę i egzekwowanie obowiązków wynikających z umowy, o której mowa w lit. a, windykację opłat należnych od najemców lokalu mieszkalnego w postępowaniu sądowym,
 - e) wystawianie faktur VAT, rozliczanie we własnym zakresie podatku VAT, wykonywanie innych czynności niezbędnych w tym zakresie,
 - f) wnioskowanie do Burmistrza Miasta Pułtusk o podjęcie decyzji w zakresie umarzania odsetek od niezrealizowanych w terminie należności czynszowych oraz zmiany wysokości czynszu w przypadku podjęcia i wykonania przez Najemcę remontu lokalu na zasadach określonych przez Zamawiającego,
 - g) obsługę prawną, związaną z zarządzanym lokalem, w tym reprezentowanie Zamawiającego, w zakresie jego obowiązków i uprawnień, przed wszelkimi organami administracji publicznej, przed wszelkimi osobami fizycznymi i prawnymi, przed notariuszami, sądami i innymi jednostkami nie posiadającymi osobowości prawnej, w szczególności w sprawach o opróżnienie lokalu – eksmisję, wstąpienie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po zmarłym najemcy, zapłatę czynszu, opłat za używanie lokalu i innych należności związanych z użytkowaniem lokalu na podstawie różnych tytułów prawnych oraz windykacji tych należności,
 - h) składanie i odbiór wymaganych pism, podań, wniosków, dokumentów, oświadczeń itp. dotyczących zarządzanego lokalu, poświadczanie wniosków o przyznanie dodatku mieszkaniowego,
 - i) zlecenie kontroli technicznych okresowych lokalu i urządzeń stanowiących jego wyposażenie techniczne zgodnie z wymaganiami Prawa budowlanego oraz branie udziału w tych kontrolach,
 - j) zapewnienie bieżącej konserwacji i bieżących napraw lokalu przekazanego w zarządzanie,
 - k) zawieranie umów niezbędnych do wykonywania bieżącego zarządzania powierzonym lokalem,
 - l) wykonywanie czynności nie wymienionych powyżej, a które okażą się niezbędne do wykonywania niniejszej Umowy.
2. Zamawiający udziela Zarządcy pełnomocnictwa ogólnego do wykonywania czynności wymienionych w §2 ust. 1 niniejszej umowy.
3. Zarządcą oświadcza, że posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomością.

4. Koszty utrzymania i konserwacji powierzonego w zarządzanie niniejszą umową lokalu mieszkalnego, w tym:
 - a) dokonywanie opłat sądowych i egzekucyjnych,
 - b) opłacanie podatków i innych opłat publicznoprawnych,
 - c) opłacanie składek z tytułu ubezpieczenia lokalu przed pożarem i skutkami klęsk żywiołowych;Zamawiający zwróci Zarządcy, na podstawie faktur VAT i not księgowych wystawionych przez Zarządcę i przekazanych Zamawiającemu w terminie do 20 dnia po upływie miesiąca, w którym koszty zostały poniesione, płatnych na rachunek bankowy Zarządcy w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury bądź noty księgowej.

§ 3.

1. Strony ustalają, iż Zarządca jest upoważniony do pobierania od najemców lokalu należności z tytułu czynszu i opłat obejmujących w szczególności:
 - a) czynsze i opłaty z tytułu najmu lokalu mieszkalnego,
 - b) opłaty za dostawę ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzenia nieczystości płynnych
 - c) opłaty za wywóz śmieci
 - d) opłaty za używanie anten zbiorczych
 - e) opłaty za dostawę energii cieplnej
 - f) inne opłaty związane z eksploatacją lokalu wynikające z obowiązujących przepisów.
2. Należności, o których mowa w ust.1 wpływają na rachunek Zarządcy.
3. Zarządca w terminie do 10 dnia każdego miesiąca przekaze Zamawiającemu informację o wysokości miesięcznych należności z tytułu czynszu i opłat wymienionych w ust.1 .
4. W ramach upoważnienia, o którym mowa w ust.1, Zarządca wystawia faktury VAT, rozlicza we własnym zakresie podatek VAT i wykonuje inne czynności niezbędne w tym zakresie.
5. **Należności, o których mowa w ust.1** zarządca przekazuje na rachunek budżetu Gminy Pułtusk Banku PKO Bank Polski Nr 16 1020 1592 0000 2902 0276 3555 w terminach:
 - a) do ostatniego dnia każdego miesiąca w odniesieniu do należności które wpłyną do dnia 20 każdego miesiąca za który przysługują.
 - b) do 10 dnia następnego miesiąca w odniesieniu do należności które wpłyną po 20 dniu każdego miesiąca za który przysługują.
6. Zamawiający zobowiązuje się do pokrycia kosztów wymienionych w ust.1, tych które nie należą do kosztów Zarządcy jak również **czynszu wynikającego z umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartej w dniu 01.11.2020r.**, na podstawie refaktur i not księgowych, wystawionych przez Zarządcę i przekazanych Zamawiającemu w terminie do 20 dnia po upływie miesiąca, w którym koszty zostały poniesione płatnych na rachunek bankowy Zarządcy w terminie 30 dni od daty otrzymania faktury bądź noty księgowej.
7. Przewidywane w roku budżetowym 2020 – listopad i grudzień koszty wynikające z postanowień ust. 6 będą wynosiły nie więcej niż 600,00 zł (słownie: sześćset złotych) natomiast w 2021 koszty wynikające z postanowień ust. 6 będą wynosiły nie więcej niż 3 400,00 zł (słownie: trzy tysiące czterysta złotych).

§ 4.

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego i pomieszczeń przynależnych będzie zawierana z osobami wyznaczonymi przez Zamawiającego.
2. Zarządca zobowiązany jest do niezwłocznego informowania Zamawiającego o wszelkich zdarzeniach prawnych i faktycznych mogących mieć wpływ na stosunek najmu.

§ 5.

1. Zarządca nie jest uprawniony z mocy umowy do przekazania praw wynikających z niniejszej umowy osobie trzeciej.
2. Czynności, o których mowa w §2 ust. 1 lit. a mogą być dokonane przez Zarządcę tylko za zgodą Zamawiającego wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 6.

Zarządca jest zobowiązany do dbania z należytą starannością o stan techniczny powierzonego mu lokalu oraz wypełniania czynności wymienionych w § 2, czuwać nad prawidłową realizacją zawartych z osobami trzecimi umów, a także chronić interesy Zamawiającego w zakresie powierzonych sobie czynności.

Przy wykonywaniu czynności Zarządca jest zobowiązany stosować przepisy prawa i standardy zawodowe, kierować się zasadami etyki zawodowej, a czynności zarządzania wykonywać ze szczególną starannością.

§ 7.

Za czynności objęte niniejszą umową Zarządca otrzymuje wynagrodzenie miesięczne począwszy od 01.11.2020r. – za listopad i grudzień w wysokości **92,26 zł brutto** (słownie: dziewięćdziesiąt dwa złote 26/100), W czasie obowiązywania umowy za cały okres jej trwania wynagrodzenie wyniesie 645,82 zł (słownie: sześćset czterdzieści pięć złotych 82/100). Zarządca wystawia fakturę VAT w terminie do 7 dnia następnego miesiąca, płatną przez Zamawiającego na rachunek bankowy Zarządcy, w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury.

§ 8.

1. Remonty w lokalu objętym niniejszą umową mogą być wykonywane przez Zarządcę na podstawie odrębnych umów.
2. Zakres remontów może dotyczyć następujących robót:
 - a) dokonywanie wszelkich napraw okien i drzwi oraz urządzeń grzewczych wynikających z niewłaściwej eksploatacji,
 - b) konserwacja i naprawa urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal,
 - c) naprawa i wymiana osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej lokalu,
 - d) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych,
 - e) konserwacja i naprawa podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych w zarządzanym lokalu oraz odnawianie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń w okresach gwarantujących utrzymanie lokalu i przynależnych pomieszczeń w należytej czynności i we właściwym stanie technicznym,
 - f) wymiany zużytych elementów wyposażenia technicznego w przypadku oddania opróżnionego lokalu w najem,
 - g) remontu i naprawy balkonu.

§ 9.

1. Zarządca jest zobowiązany prowadzić ewidencję finansowo-księgową wpływów i wydatków związanych z zarządzaniem powierzonym mu zasobem, zgodnie z obowiązującymi Zarządcę przepisami.
2. Zarządca zobowiązany jest przekazywać Zamawiającemu w okresach półrocznych **sprawozdania finansowe** z wykonanych czynności, w dwóch egzemplarzach, w terminach do 15 lutego i 15 sierpnia.
3. Zarządca jest zobowiązany do sporządzania w terminie do 30 października każdego roku **planu dochodów i wydatków związanych z zarządzaniem w okresie trwania umowy.**

§ 10.

Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas do dnia 31.12.2021 r. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenia umowy dokonuje się na piśmie.

Umowa niniejsza może zostać rozwiązana bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku rozwiązania umowy najmu lokalu ze Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową w Pułtusku.

§ 11.

1. Zarządca ponosi odpowiedzialność za błędne naliczanie i rozliczanie należności związanych z zarządzaniem, jak również ich nieterminowe odprowadzanie, chyba, że nastąpiło wskutek działania lub zaniechania Zamawiającego .
2. Zarządca ponosi odpowiedzialność za wszelkie zawinione szkody wyrządzone w mieniu stanowiącym przedmiot umowy spowodowane nienależytym wykonaniem umowy, chyba, że szkoda nastąpiła wskutek działania lub zaniechania Zamawiającego.

§ 12.

Wszelkie zmiany warunków Umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu.


§ 13.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy, i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

§ 14.

Umowa została sporządzona w 3 egzemplarzach, z czego jeden otrzymuje Zarządca.

Zarządca:

Prezes Zarządu

Dariusz Ogniewski

Prokurent

Dariusz Piętrzykowski

Zamawiający:

BURMISTRZ

Wojciech Gregorczyk

Sporządziła: Justyna Ostrowska/KRS-SM

KIEROWNIK
Referatu Gospodarki Komunalnej,
Rolnictwa i Ochrony Środowiska

mgr inż. Jolanta Zygmuntowicz

RADCA PRAWNY

Stanisław Paszkowski

Kontrasygnata
SKARBNIK MIASTA

mgr Teresa Turek