

WZÓR - UMOWA O ZARZĄDZANIE

zawarta w dniur. w Kielcach pomiędzy:
Miejskim Zarządem Budynków z siedzibą w Kielcach ul. Paderewskiego 20,
reprezentowanym przez
zwanym w dalszej części umowy **ZAMAWIAJĄCYM**,
a
....., z siedzibą
w przy ul....., reprezentowanym przez:
zwanym w dalszej części umowy **ZARZĄDCĄ**.

Niniejsza umowa zostaje zawarta w wyniku zakończenia postępowania przetargowego w trybie przetargu nieograniczonego o udzielenie zamówienia publicznego na usługi objęte przedmiotem niniejszej umowy, zgodnie z ustawą z dnia 29 stycznia 2004r., Prawo zamówień publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2006 r. Nr 164, poz. 1163 ze zm.).

PREAMBUŁA

Strony niniejszej umowy, działając na rzecz wspólnoty samorządowej, zgodnie oświadczają, że w celu osiągnięcia poprawy jakości życia mieszkańców miasta Kielce oraz usprawnienia funkcjonowania infrastruktury technicznej dołożą należytej staranności w realizacji zobowiązań i uprawnień w niej zawartych i kierować się będą:

1. Zasada ogólna

Każda ze stron umowy traktować będzie wykonywanie swoich zadań jako służbę i pracę na rzecz użytkowników lokali oraz każdej osoby korzystającej z nieruchomości kierując się przy tym dbałością o ich bezpieczeństwo, staraniem o stworzenie dobrych warunków użytkowania lokali oraz odpowiednim do tych warunków poziomem opłat.

2. Dobro użytkowników lokali

Strony umowy za najważniejsze uznają dobro użytkowników lokali rozumiane jako prawo do godziwych warunków zamieszkiwania lub użytkowania lokali oraz to, że wykonywane zadania spełniać będą ich oczekiwania.

Strony umowy zapewniają, że każdy z użytkowników lokali ma prawo do korzystania z ustalonego zakresu usług, które co do ilości, jakości i ceny będą odpowiednie i ekwiwalentne.

Za ważne uznaje się stworzenie warunków dla racjonalizacji zużycia czynników energetycznych i w tym zakresie zostaną niezwłocznie poczynione przez strony umowy odpowiednie działania.

3. Współpraca i zaufanie

Działanie odrębne jednej ze stron umowy nie będzie naruszało zaufania drugiej strony oraz przy wykonywaniu działań wspólnych stosowana będzie zasada wzajemności zaufania. Strony

umowy podejmą działania na rzecz budowania zaufania użytkowników lokali do działania ich jednostek organizacyjnych i pracowników.

Uznaje się, że wzajemne zaufanie wymaga od stron umowy stworzenia warunków do wzajemnej wymiany informacji.

4. Jakość usług

Za zasadę naczelną działania uznaje się dbałość o wysoką jakość usług wykonywanych przez strony umowy oraz usług zamawianych od jednostek nie będących stronami umowy. Za konieczne uznaje się stworzenie i wdrożenie systemu kontroli jakości usług, odpowiedniego do zakresu działania i wspólnego dla stron umowy.

5. Rozwiązywanie sporów

Strony umowy dołożą wszelkich starań, aby spory dotyczące zapisów umowy i sposobu ich realizacji były rozwiązywane polubownie, bez konieczności występowania na drogę sądową.

Każde wszczęcie sporu lub jego rozstrzygnięcie nie może w swoich skutkach negatywnie dotyczyć użytkowników lokali, a strony umowy w każdym momencie sporu kierować się będą zasadą działania dla dobra użytkowników.

6. Wynagrodzenie

Strony umowy uznają, że wynagrodzenie za wykonywane usługi musi być odpowiednie.

7. Współdziałanie

Pomiędzy stronami umowy prowadzone będzie współdziałanie w szeroko pojętym zakresie obsługi nieruchomości i lokali, a w szczególności przy tworzeniu i uzgadnianiu standardów zarządzania nieruchomościami oraz wzajemnej wymiany informacji.

Strony umowy zgodnie oświadczają, że będą współdziałały przy wykonywaniu umowy oraz, w razie konieczności, w każdym innym zakresie dotyczącym zarządzania nieruchomościami należącymi do zasobu.

8. Słowniczek

Strony postanawiają, że ilekroć w Umowie mowa jest o:

1. lokalach mieszkalnych – należy przez to rozumieć lokale w rozumieniu art.2 ust.1 pkt 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005r nr 31, poz. 266 ze zm.) przekazane w administrowanie Zarządcy, służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokale będące pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
2. Lokalach socjalnych – należy przez to rozumieć lokale w rozumieniu art. 2 ust.1 pkt 5 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), przekazane w administrowanie Zarządcy, nadające się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, których powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa 10 m², przy czym lokale te mogą być o obniżonym standardzie.
3. Pomieszczeniach tymczasowych – należy przez to rozumieć pomieszczenia przekazane w administrowanie Zarządcy nadające się do zamieszkania w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 26.01.2005 w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości oraz szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać tymczasowe pomieszczenie (Dz. U. z 31.01.2005, Nr 17, poz. 155 ze zm.)

4. Lokalach użytkowych – należy przez to rozumieć lokale niemieszkalne przekazane w administrowanie Zarządcy, przeznaczone do prowadzenia działalności gospodarczej (np. handlowej, gastronomicznej, biurowej, usługowej, magazynowej, produkcyjnej itp.) jak również związanej z działalnością statutową stowarzyszeń, fundacji, partii politycznych, związków wyznaniowych, organizacji charytatywnych, parlamentarzystów i innych organizacji, a także lokale garażowe.
5. Lokalach komunalnych – należy przez to rozumieć lokale mieszkalne, socjalne, pomieszczenia tymczasowe, jak również lokale użytkowe.
6. Zasobie – należy przez to rozumieć zasób mieszkalny i użytkowy.
7. Kliencie – należy przez to rozumieć osobę-użytkownika, której przysługuje tytuł prawny do lokalu wchodzącego w skład zasobu, w szczególności najemcę, lub dzierżawcę lokalu, a także posiadacza lokalu bez tytułu prawnego.
8. Opłatach mieszkaniowych - należy przez to rozumieć czynsz najmu określony w umowie najmu lokalu mieszkalnego, socjalnego, pomieszczenia tymczasowego oraz opłaty niezależne od właściciela określone w umowie najmu oraz odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.
9. Opłatach niezależnych od właściciela – należy przez to rozumieć opłaty za dostawę zimnej i ciepłej wody użytkowej, energii elektrycznej, energii cieplnej lub gazu oraz odbiór ścieków, nieczystości stałych i płynnych, w przypadku gdy Klienci nie posiadają indywidualnych umów z dostawcami mediów lub usług.
10. Wpłaty czynszowe – należy przez to rozumieć opłaty mieszkaniowe wraz z opłatami niezależnymi od właściciela.

POSTANOWIENIA UMOWY

§1

Celem umowy jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców Gminy Kielce poprzez zagwarantowanie efektywnego i profesjonalnego zarządzania nieruchomościami, budynkami i lokalami będącymi w zasobie Gminy Kielce stanowiących przedmiot zamówienia zgodnie z ich przeznaczeniem, wykonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

§2.

1. Zamawiający zleca, a Zarządca przyjmuje do realizacji zarządzanie zasobem stanowiącym własność, współwłasność i pozostającym w posiadaniu samoistnym Miasta Kielce oraz stanowiącym własność Skarbu Państwa, wskazanym przez Prezydenta Miasta wykonującego zadania Starosty z zakresu administracji rządowej, tj. budynkami, lokalami użytkowymi i przyległymi terenami wchodzącymi w skład nieruchomości wraz z infrastrukturą techniczną i użytkową służącą zarządzanym nieruchomościom. Zakres zarządzania obejmuje załącznik Nr 4 niniejszej umowy.
2. Zarządca oświadcza, że posiada aktualne ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej (deliktowe i kontraktowe) Zarządcy nieruchomości za szkody wyrządzone w związku z prowadzoną działalnością w zakresie zarządzania nieruchomościami na kwotę co najmniej 1.000.000 zł oraz oświadcza, że ważność ubezpieczenia utrzyma przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy. W przypadku, gdy ubezpieczenie wystawione będzie np. na 1 rok Zarządca zobowiązany będzie dostarczyć dowód zawarcia umowy na nowy okres ubezpieczenia na 7 dni przed upływem okresu obowiązywania dotychczasowego ubezpieczenia.

3. Zarządca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu oryginał dokumentu potwierdzającego opłacenie wymaganej składki lub raty składki na ubezpieczenie najpóźniej następnego dnia po upływie terminu jego płatności.
4. Zarządca oświadcza, że zarządzanie wykonywane będzie przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy przez osoby legitymujące się licencją zawodową zarządcy nieruchomości udzieloną przez uprawniony organ. Zarządca zobowiązuje się do zatrudnienia w każdym z biur obsługi mieszkańców (użytkowników) zasobu co najmniej jednej takiej osoby.
5. Zarządca zobowiązany jest dysponować w czasie trwania umowy osobami mogącymi wykonywać samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, a w szczególności w zakresie nadzoru inwestorskiego w specjalnościach:
 - konstrukcyjno - budowlanych,
 - instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń: wodociągowych i kanalizacyjnych, cieplnych, wentylacyjnych i gazowych,
 - instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń: elektrycznych i elektroenergetycznych.
6. Zarządca musi zapewnić działanie wyspecjalizowanej komórki organizacyjnej zajmującej się realizacją zadań z zakresu windykcacji należności w zakresie określonym w załączniku nr 3 niniejszej umowy.
7. Zarządca oświadcza, że posiada biura do obsługi mieszkańców (użytkowników) zasobu zgodnie z SIWZ i ofertą.
8. Zarządca zobowiązany jest przechowywać w poszczególnych biurach dokumentację związaną z zarządzaną częścią zasobu i udostępniać ją Zamawiającemu na każde jego żądania.

§3.

1. Zamawiający zleca, a Zarządca przyjmuje do wykonania zarządzanie zasobem, o którym mowa w § 2 pkt 1. Pod pojęciem zarządzania strony rozumieją dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości, właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość. W przypadku zdarzeń lub zagrożeń życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, o których mowa w przepisach prawa, zarządca nieruchomości podejmuje decyzje i dokonuje czynności wykraczające poza zakres czynności, o których mowa wyżej, mające na celu zapobieżenie tej szkodzi.
2. Przejmowanie od dotychczasowego Zarządcy poszczególnych, stanowiących zasób, nieruchomości, następować będzie przy udziale Zamawiającego na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego sporządzonego przez Zarządcę,
3. Z chwilą podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego Zarządca, przejmuje na siebie wszelką odpowiedzialność za nienależyty stan techniczny zasobu będący następstwem zawinionego działania lub zaniechania Zarządcy oraz za nie wywiązywanie się z obowiązków określonych w niniejszej umowie.

§4.

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania. Umowę zawarto z mocą obowiązywania od dnia do dnia 30 kwietnia 2011 r.

§5.

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo zmiany powierzchni zasobu powierzonego w zarządzanie określonego w załączniku Nr 4 wynikające m.in: ze sprzedaży lokali mieszkalnych, ze zwrotu nieruchomości np. poprzednim właścicielom, na podstawie orzeczeń sądu lub organów administracji, z rozbiórek budynków oraz z powodu wyłączenia z eksploatacji oraz na skutek inwentaryzacji zasobu lub przyjęcia nowych zasobów do zarządzania. W przypadku zmniejszenia powierzchni, Zarządcy nie przysługuje roszczenie z tego tytułu wobec Zamawiającego. Zarządcy nie przysługuje prawo odmowy Zamawiającemu przyjęcia nowych zasobów do zarządzania w ramach niniejszej umowy.
2. Zamawiający będzie informował Zarządcę o zmianach, o których mowa w pkt 1, w formie pisemnej, a Zarządca zobowiązany będzie dokonać stosowej aktualizacji danych o zasobie. Wyłączenia z zasobu nieruchomości lub lokali skutkować będą zmianą wysokości wynagrodzenia począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło powiadomienie. Dokonane w ten sposób zmiany nie stanowią zmiany niniejszej umowy.

§6.

1. Zarządca, zobowiązany jest wykonywać zarządzanie zasobem osobiście. Dopuszcza się powierzenie części czynności zarządzania osobom trzecim. Za wykonywanie zadań powierzonych osobom trzecim Zarządca odpowiada jak za działanie lub zaniechanie własne.
2. Zarządca zobowiązany jest do wykonywania czynności określonych niniejszą umową z należytą starannością oraz do czuwania nad właściwą realizacją umów zawieranych z osobami trzecimi, a dotyczących zarządzanego zasobu.

§7.

1. Za zarządzanie zasobem Zarządca otrzymywać będzie miesięczne wynagrodzenie ustalone jako iloczyn powierzchni określonej w załączniku nr 4 i wynagrodzenia jednostkowego za 1 m² powierzchni wg następujących stawek:

$$CM = (CK + CZ) \times [(Pu \text{ lm} + Pu \text{ lm po} + Pu \text{ lu} \times 1,22)]$$

CM: miesięczna jednostkowa cena brutto za zarządzanie nieruchomościami znajdującymi się w zasobie Gminy Kielce, będącymi w zarządzie MZB w Kielcach,

CK: miesięczna jednostkowa stawka ryczałtowa netto, liczona za 1 m² powierzchni użytkowej zarządzanych nieruchomości, obejmująca koszty bieżącej konserwacji i remontów oraz utrzymania nieruchomości w czystości.

CZ: miesięczna jednostkowa stawka ryczałtowa netto, liczona za 1 m² powierzchni użytkowej zarządzanych nieruchomości, obejmująca koszty zarządzania nieruchomościami.

Pu lm: powierzchnia użytkowa (m²) lokali w nieruchomościach o charakterze mieszkalnym wg załącznika nr 4

Pu lm po: powierzchnia użytkowa (m²) lokali mieszkalnych w placówkach oświatowych oraz innych obiektach użyteczności publicznej, wg załącznika nr 4

Pu lu: powierzchnia użytkowa (m²) lokali w nieruchomościach o charakterze niemieszkalnym wg załącznika nr 4

2. Stawki wynagrodzenia jednostkowego, o których mowa w pkt 1 obejmują także wynagrodzenie za pełnienie funkcji inwestora zastępczego.
3. Wysokość łącznego miesięcznego wynagrodzenia wg ilościowego stanu zasobu na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi zł brutto (słownie).

4. Wysokość łącznego wynagrodzenia za cały czas trwania umowy wg ilościowego stanu zasobu na dzień zawarcia niniejszej umowy za okres realizacji zamówienia, który nie przekroczy 36 miesięcy i zakończy się w dniu 30.04.2011 r. wynosi:
 $CX = \dots\dots\dots$ zł brutto (słownie.....)
5. Do kwot wynagrodzenia brutto Zarządca doliczać będzie podatek VAT według obowiązujących stawek.
6. Wszelkie koszty związane z realizacją umowy obciążają Zarządcę.
7. Wynagrodzenie, o którym mowa w pkt 1 płatne będzie z dołu w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury VAT .

§8.

Zarządca nie może czerpać innych korzyści z zarządzania nieruchomościami będących przedmiotem umowy oprócz wynagrodzenia określonego w § 7.

§ 9.

1. Zarządca przygotowywać będzie roczne, zbiorcze dla całego zasobu oraz indywidualne dla każdej nieruchomości plany zarządzania.
2. Plany zarządzania, o których mowa w pkt 1 Zarządca opracuje w oparciu o protokoły kontroli oraz przeglądy stanu technicznego zasobu.
3. Plany zarządzania powinny zawierać dane niezbędne dla prawidłowego i racjonalnego zarządzania nieruchomością, w zestawieniu finansowo – rzeczowym.
4. W oparciu o plany zarządzania, o których mowa w pkt 1, Zamawiający ustala plan remontów zasobu.
5. W terminie 4-ech miesięcy od dnia przejęcia zasobu Zarządca zobowiązany jest przedstawić plan zarządzania, o którym mowa w pkt 1, na okres od przejęcia zasobu do końca roku 2011.
6. Plany zarządzania na rok 2008 oraz wieloletnie plany zarządzania na lata 2008-2011 dla całego zasobu, o którym mowa w pkt 1, Zarządca zobowiązany jest przedstawić do 30 sierpnia roku poprzedzającego rok, którego będą dotyczyć.
7. Przyjęty przez Zamawiającego plan remontów wdrożony będzie do realizacji.
8. Zamawiający zastrzega sobie prawo do dokonania korekty w planie remontów w ciągu danego roku kalendarzowego w przypadku zaistnienia ważnych przyczyn, których nie można było przewidzieć w chwili jego sporządzenia.
9. Zarządca uprawniony jest do przedstawiania Zamawiającemu propozycji usprawnienia procedur obowiązujących w zarządzanym zasobie w szczególności dotyczących windykacji opłat, zasad działania w sytuacjach awaryjnych i in.

§10.

1. Przy wykonywaniu obowiązków Zarządca powinien aktywnie współdziałać z lokalnymi społecznościami oraz utrzymywać kontakty z użytkownikami zasobu, w zakresie zagadnień związanych z zarządzaniem.
2. W biurach, o których mowa w § 2 pkt 8 Zarządca zobowiązany jest zapewnić w dni robocze dyżury, w każdym co najmniej 8 (słownie: osiem) godzin, w tym przynajmniej jeden raz w tygodniu do godziny 18⁰⁰. Podczas dyżurów użytkownicy zasobu będą mogli uzyskać informacje dotyczące ich praw i obowiązków. W wyjątkowych przypadkach, np. po wystąpieniu poważnych awarii, Zarządca zobowiązany jest bez prawa do dodatkowego wynagrodzenia pełnić dyżur w godzinach określonych przez Zamawiającego.
3. Zarządca zobowiązany jest przyjmować wnioski, skargi i interwencje użytkowników zasobu, prowadzić ich ewidencję oraz reagować na zgłaszane postulaty. W przypadku, gdy załatwienie danej sprawy przekracza zakres uprawnień Zarządcy, powinien on niezwłocznie skontaktować się z Zamawiającym.

§11.

1. Zarządca zobowiązuje się do udostępniania Zamawiającemu, na każde jego żądanie, posiadanej ewidencji danych dotyczącej zasobu. W przypadku udostępnienia narzędzia informatycznego przez Zamawiającego, Zarządca zobowiązany jest do jego stosowania.
2. Zarządca będzie udostępniać Zamawiającemu ewidencję danych, o których mowa w pkt 1, również w formie elektronicznej.
3. Dane użytkowników zasobu będą gromadzone i przetwarzane wyłącznie w celu realizacji niniejszej umowy, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jedn. Dz. U. z 2002 Nr 101, poz. 926 ze zm.).
4. Wszelkie ewidencje i bazy danych po zakończeniu realizacji przedmiotu zamówienia, Zarządca przekaze nieodpłatnie Zamawiającemu.

§12.

1. Zarządca zobowiązuje się przy wykonywaniu niniejszej umowy do podejmowania racjonalnych działań zmierzających do zabezpieczenia mienia i minimalizowania szkód w przypadku awarii.
2. Zarządca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody poniesione przez Zamawiającego wynikłe z niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej umowy.
3. Zarządca zobowiązuje się nie ujawniać osobom trzecim żadnych poufnych i zastrzeżonych informacji, które mogłyby zaszkodzić działalności prowadzonej przez użytkowników zasobu, nie otrzymawszy uprzednio pisemnej zgody Zamawiającego, chyba że ujawnienie takich informacji jest nakazane przepisami prawa.
4. Zarządca zobowiązany jest informować Zamawiającego o wszelkich zagrożeniach mogących powodować odpowiedzialność Zamawiającego wynikającą z własności zasobu lub jego posiadania.
5. Zarządca zobowiązany jest powiadomić niezwłocznie Zamawiającego o każdym uszkodzeniu lub zniszczeniu zasobu lub jego części.
6. Zarządca jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Zamawiającego o otrzymanych informacjach i dokumentach, które dotyczą Zamawiającego. Dokumenty oraz informacje pisemne muszą być przekazane przez Zarządcę niezwłocznie od dnia ich otrzymania.

§13.

1. Zamawiający upoważniony jest do nadzorowania i kontroli pracy Zarządcy w zakresie wykonywania zadań i wymogów określonych niniejszą umową a także w zakresie jakości świadczonych usług, w tym w szczególności: solidności, dokładności, uprzejmości, fachowości oraz czasu i sposobu reakcji na sygnały użytkowników.
2. Zarządca zobowiązuje się do podejmowania wszelkich działań w celu stałego podnoszenia kwalifikacji zawodowych pracowników między innymi poprzez ich udział w szkoleniach i seminariach.

§14.

1. Zarządca jest upoważniony do udzielania zamówień, zgodnie z ustawą z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2006r. Nr 164, poz. 1163ze zm.), na dostawę towarów, usług i robót budowlanych związanych z realizacją przedmiotu zamówienia lub w przypadku usuwania skutków awarii. Zarządca będzie realizował w imieniu Zamawiającego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego wyłącznie na podstawie odrębnych pełnomocnictw.
2. Dostawy, usługi i roboty budowlane, o których mowa w pkt 1 muszą być przeprowadzane zgodnie z Prawem zamówień publicznych (Dz. U. z 2006r Nr 164, poz. 1163, ze zm.).
3. Zarządca pełni funkcję inwestora zastępczego w zakresie robót budowlanych działając w imieniu i na rzecz Zamawiającego.

§15.

1. Zarządca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5% ceny ofertowej, tjzł (słownie:).
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostanie wniesione w formie:.....
3. Zamawiający podzieli wniesione zabezpieczenie na dwie części w następujących proporcjach:
 - 3.1 70 % wnoszonego zabezpieczenia gwarantować będzie wykonanie przedmiotu zamówienia zgodnie z umową.
 - 3.2 30 % wnoszonego zabezpieczenia gwarantować będzie Zamawiającemu pokrycie roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy na etapie ostatecznych rozliczeń po dokonaniu odbioru przedmiotu umowy.
4. Zwrot zabezpieczenia należytego wykonania umowy zostanie dokonany w dwóch częściach po odbiorze przedmiotu umowy w terminie nie dłuższym niż:
 - 4.1 30 dni po podpisaniu protokołu zdawczo – odbiorczego (część zabezpieczenia w pkt 3.1)
 - 4.2 15 dni po upływie okresu gwarancji i rękojmi, który wynosi 1 rok od podpisania ostatniego protokołu zdawczo – odbiorczego, dokonaniu ostatecznych rozliczeń – pozostała część zabezpieczenia wraz z odsetkami (jeżeli zabezpieczenie wniesiono w formie pieniężnej).

§16.

W terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy Zarządca przekaże Zamawiającemu wszelką posiadaną dokumentację dotyczącą zasobów i zarządzania w tym dokumentację elektroniczną. Z czynności przekazania dokumentacji sporządzony zostanie protokół zdawczo - odbiorczy.

§17.

Strony ustalają następujące kary umowne:

1. Za każdorazowe stwierdzenie nienależytego wykonania obowiązków w zakresie, utrzymania stanu technicznego zasobów oraz stwierdzenia wad w robotach i remontach odebranych bez zastrzeżeń przez Zarządcę - w wysokości 0,5 % łącznego miesięcznego wynagrodzenia netto.
2. Za każdorazowe stwierdzenie nienależytego wykonania obowiązków w zakresie zarządzania nieruchomościami, budynkami i lokalami będącymi w zasobie Gminy Kielce stanowiącymi przedmiot zamówienia- w wysokości 0,5 % łącznego miesięcznego wynagrodzenia netto.
3. Za każdy dzień opóźnienia w zabezpieczeniu i usunięciu skutków awarii w wysokości 0,5% łącznego wynagrodzenia miesięcznego netto.
4. Za każdorazowe stwierdzenie niewykonania zadań z zakresu windykacji w wysokości 0,5 % łącznego miesięcznego wynagrodzenia netto.
5. Za opóźnienie w utworzeniu biura do obsługi użytkowników, o którym mowa w § 2 pkt 8 w wysokości 0,05 % łącznego wynagrodzenia miesięcznego netto za każdy dzień opóźnienia.
6. Za opóźnienie w przekazaniu dokumentu, o którym mowa w § 2 pkt 3 w wysokości 1 % łącznego miesięcznego wynagrodzenia netto za każdy dzień opóźnienia.
7. Za naruszenie lub niezastosowanie przez Zarządcę ustawy Prawo zamówień publicznych w sytuacji, w której zastosowanie tej ustawy było obowiązkowe w wysokości równej wartości brutto zamówienia bądź zlecenia dokonanego przez Zarządcę z pominięciem tej ustawy.

8. W przypadku rozwiązania lub odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron umowy z przyczyn leżących po stronie Zarządcy, Zarządca zobowiązany jest zapłacić Zamawiającemu karę umowną w wysokości 250 % miesięcznego wynagrodzenia netto.
9. Zamawiający jest uprawniony do potrącania kar umownych lub odszkodowań z zabezpieczenia należytego wykonania umowy lub wynagrodzenia.
10. Jeżeli szkody przewyższą wysokość zastrzeżonych kar umownych, stronom przysługiwac będzie odszkodowanie uzupełniające na zasadach ogólnych.

§18.

1. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę wyłącznie z ważnych powodów z zachowaniem 6 - miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Przez ważne powody upoważniające do wypowiedzenia umowy przez Zamawiającego należy rozumieć w szczególności:
 - a. udzielenie zamówienia publicznego niezgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych,
 - b. powierzenie wykonywania zadań, które Zarządca zobowiązany był wykonywać samodzielnie osobom trzecim,
 - c. nieterminowe przygotowywanie przez Zarządcę planów zarządzania,
 - d. nie prowadzenie lub nie udostępnianie Zamawiającemu elektronicznej ewidencji danych o zarządzanym zasobie,
 - e. inne naruszanie postanowień umowy z przyczyn leżących po stronie Zarządcy.
3. Przez ważne powody upoważniające do wypowiedzenia umowy przez Zarządcę należy rozumieć w szczególności zwłokę Zamawiającego w zapłacie wynagrodzenia dłuższą niż 2 miesiące.
4. Zamawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, gdy Zarządca:
 - a. dopuszcza się nadużyć finansowych,
 - b. dopuszcza się czynów nieuczciwej konkurencji,
 - c. nie wywiązuje się ze swoich obowiązków mimo pisemnego upomnienia przez Zamawiającego,
 - d. dopuścił się rażącego niedbalstwa,
 - e. działa na szkodę Zamawiającego,
 - f. nie posiada aktualnego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
5. Rozwiązanie umowy przez Zamawiającego z przyczyn określonych w niniejszym paragrafie nie wyłącza zastosowania kar umownych.

§19.

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Zakazuje się zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru wykonawcy, chyba że konieczność wprowadzenia takich zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, lub zmiany te są korzystne dla Zamawiającego.
3. W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.
4. W przypadku, o którym mowa wyżej wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy.
5. Modyfikacja zadań Zarządcy, stanowiących Załącznik Nr 3 do umowy, nie stanowi zmiany niniejszej umowy.

§20.

W sprawach nie uregulowanych treścią niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004r. Nr 261 poz. 2603, ze zm.) oraz ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2006r Nr 164, poz. 1163, ze zm.), Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005r Nr 31 poz. 266 ze zm.), Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. Nr 80 poz. 903, z 2000 r., z późn. zm.) oraz przepisy prawa miejscowego.

§21.

Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji postanowień niniejszej umowy rozstrzygane będą według prawa polskiego przez sąd powszechny w Kielcach.

§22.

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

PODPISY STRON

ZAMAWIAJĄCY

ZARZĄDCA

Załączniki do umowy:

- 1. SIWZ**
- 2. Oferta**
- 3. Wykaz zadań Zarządcy,**
- 4. Wykaz nieruchomości zawierający powierzchnie lokali w nieruchomościach o charakterze mieszkalnym, niemieszkalnym oraz wykaz lokali mieszkalnych w placówkach oświatowych i innych obiektach użyteczności publicznej.**