

Stadium dokumentacji przetargowej: **WZÓR UMOWY**

Nazwa nadana przez zamawiającego: **Zarządzanie i administrowanie obiektami  
Ośrodka Wypoczynkowego „FREGATA” w Ściborzu**

Data wykonania: **styczeń 2007 r.**

# **WZÓR UMOWY**

## **Dodatek nr 3 do SIWZ**

<b>1.</b>	<b>NAZWA NADANA ZAMÓWIENIU PRZEZ ZAMAWIAJĄCEGO:</b>		
	<b>Zarządzanie i administrowanie obiektami Ośrodka Wypoczynkowego „FREGATA” w Ściborzu</b>		
	Numer sprawy:	<b>MK/ZP-01/2007</b>	

<b>2.</b>	<b>DODATEK DO SIWZ PRZYGOTOWAŁ:</b>			
	IMIĘ I NAZWISKO:	<b>Joanna Kołodziej</b>	DATA:	26.01.2007 r.
			PODPIS:	

## Umowa nr MK/ZP-01/2007

zawarta w Nowej Rudzie w dniu ..... roku pomiędzy:

Gminą Miejską Nowa Ruda w imieniu której działa:

**Tomasz Kiliński**

**- Burmistrz Miasta**

zwaną dalej "Zamawiającym"

a

..... z siedzibą  
w ..... przy ul. ...., reprezentowaną przez:

zwaną dalej "Wykonawcą"

na podstawie art. 39 ustawy z dnia 29.01.2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2006 r. Nr 164, poz. 1163 z późn. zm.).

### § 1

#### 1. Przez użyte w umowie pojęcia rozumie się:

- a) **zarządzanie** – działalność zawodowa wykonywana na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami polegająca na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym i zgodnie z ich przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w nieruchomość;
- b) **administrowanie** – czynności prawne wykonywane przez Wykonawcę w imieniu Zamawiającego, obsługa prawna wykonywana przez Wykonawcę w imieniu Zamawiającego, obsługa pomieszczeń, obiektów i ich użytkowanie w zakresie prowadzenia ewidencji zasobów, rozliczania i ewidencjonowania przychodów i kosztów;
- c) **eksploatacja** – obejmuje w szczególności czynności utrzymania porządku i czystości zarządzanej nieruchomości, okresowe przeglądy techniczne, kominiarskie, straży pożarnej, zapewnienie dostaw mediów do nieruchomości, ubezpieczenie obiektów, stały monitoring i dozór obiektów;
- d) **roboty awaryjne** – prace polegające na usuwaniu przyczyn awarii i ich skutków oraz zabezpieczeniu przed dalszą awarią;
- e) **konserwacja** – wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynków, obiektów i urządzeń;
- f) **remont bieżący (naprawa bieżąca)** – okresowy remont obiektów i urządzeń, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia elementów wyposażenia i utrzymania obiektów we właściwym stanie technicznym;
- g) **remont kapitalny (naprawa główna)** – remont nie będący remontem bieżącym polegający na przywróceniu obiektom lub ich elementom zbliżonej lub pierwotnej wartości użytkowej i wiążący się z poniesieniem znacznych nakładów. Remont kapitalny polega na całkowitej wymianie co najmniej jednego elementu obiektów i podwyższeniu wartości środków trwałych;
- h) **bieżące i techniczne utrzymanie zasobów** – zadania eksploatacji, konserwacji, drobnych napraw i robót awaryjnych, remontów bieżących i kapitalnych oraz robót awaryjnych;
- i) **obsługa klientów (użytkowników)** – czynności związane z wykonywaniem zarządu nieruchomością, w tym wynajem pomieszczeń, udostępnianie obiektów i urządzeń oraz pozyskiwanie klientów;
- j) **koszty zarządzania obiektami** – opłaty gminy obejmujące wydatki na remonty i bieżącą konserwację, przeglądy techniczne i inne obowiązkowe opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, monitoring, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publiczno-prawne, wynagrodzenie zarządcy;
- k) **opłaty za media** – opłaty za dostawę wody, odprowadzenie ścieków, dostawę energii ciepłej, elektrycznej, wywóz nieczystości, monitoring.

## § 2

1. Zamawiający powierza Wykonawcy, a Wykonawca przyjmuje w ramach niniejszej umowy: zarządzanie i administrowanie obiektami Ośrodka Wypoczynkowego „FREGATA” położonymi w Ściborzu.
2. Wykonawca zobowiązuje się ponadto do obsługi klientów (użytkowników), a w szczególności do: pozyskiwania klientów zewnętrznych, grup zorganizowanych.

## § 3

Umowę zawiera się na czas określony tj. od dnia XX.XX.2007 r. do dnia 30.04.2007 r.

## § 4

W ramach czynności zarządzania i administrowania Wykonawca zobowiązuje się w szczególności do:

1. Zawierania (wypowiadania, zmian) w imieniu Zamawiającego umów na podstawie udzielonego pełnomocnictwa związanych z zarządzaniem zasobem, a w szczególności:
  - a) umów z podmiotami gospodarczymi o świadczenie usług w zakresie dostarczania energii elektrycznej, zimnej i ciepłej wody, centralnego ogrzewania, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, monitoringu i innych usług niezbędnych do obsługi ośrodka, w celu zapewnienia kompleksowej dostawy mediów oraz realizowanej systemem zleconym bieżącej i technicznej obsługi obiektów i urządzeń;
  - b) innych umów, np. dzierżawy miejsc przeznaczonych na eksponowanie reklam, billboardów, promocję produktów;
2. Okresowego prowadzenia rozliczeń z najemcami, dzierżawcami oraz korzystającymi z obiektów ośrodka z tytułu dostawy mediów, za które opłaty pobierane są zaliczkowo np. za pobór wody i odprowadzenie ścieków, za dostawę ciepła i podgrzanie wody, dostarczanie energii elektrycznej.
3. Kontroli i weryfikowania wszelkich dokumentów rozliczeniowych pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym za usługi wykonywane przez osoby trzecie.
4. Pobierania, ewidencjonowania i przekazywania na konto Zamawiającego opłat czynszowych za najem i dzierżawę oraz innych opłat w tym za korzystanie z obiektów ośrodka.
5. Pobierania, ewidencjonowania i przekazywania na konto Zamawiającego opłat wynikających z użytkowania pomieszczeń, obejmujących głównie opłaty za: dostawę wody i odprowadzenie ścieków, dostawę energii cieplnej do ogrzewania pomieszczeń i podgrzania wody, dostawę gazu, usuwanie nieczystości stałych i płynnych, użytkowanie anten zbiorczych, dostawę energii elektrycznej i innych opłat.
6. Realizacji obowiązków "Wynajmującego" wynikających z zawartych umów najmu i obowiązujących przepisów, w szczególności zapewnienia najemcom dostaw mediów, świadczenia usług komunalnych oraz usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych jak również zapewnienia możliwości współkorzystania z urządzeń i pomieszczeń wspólnego użytku zgodnie z ich przeznaczeniem.
7. Prowadzenia w imieniu Zamawiającego spraw związanych z roszczeniami za wyrządzone szkody przez osoby trzecie w zarządzanych obiektach powierzonych na podstawie niniejszej umowy, w tym prowadzenie całokształtu spraw na obiektach i terenach zarządzanych, niezwłoczne zgłaszanie tych faktów Zamawiającemu oraz udziału w imieniu Zamawiającego na podstawie odrębnego pełnomocnictwa udzielonego przez Zamawiającego - w postępowaniu regresowym wobec osób trzecich za wyrządzone szkody.
8. Prowadzenie spraw związanych z roszczeniami najemców, dzierżawców oraz korzystających z obiektów sportowych o odszkodowania za: szkody wynikłe z tytułu wad technicznych obiektów i instalacji wewnętrznych, wypadki spowodowane wadami technicznymi bądź zaniedbaniami wynajmującego.
9. Reprezentowania Zamawiającego jako właściciela terenu w przypadku samowolnego wycinania drzew i krzewów, niezwłoczne zgłaszanie tych faktów Zamawiającego.

10. Wydawania zezwoleń na parkowanie pojazdów w obrębie nieruchomości.
11. Niezwłocznego zgłaszania Zamawiającemu samowolnych zajęć pomieszczeń podejmowania działań w stosunku do osób, które dokonały samowolnego zajęcia.
12. Zasięgnięcia opinii z Urzędu Miasta w zakresie:  
zmiany sposobu użytkowania obiektów i pomieszczeń lub ich części;
  - a) uzgodnień związanych z lokalizacją na obsługiwanym terenie budynków gospodarczych, będących obiektami o charakterze tymczasowym;
  - b) uzgodnień związanych z przejściem przez teren zarządzany, nowych sieci uzbrojenia technicznego.
13. Prowadzenia ewidencji w zakresie:
  - a) wolnych pomieszczeń, najemców i dzierżawców i wpłaconych przez nich czynszów;
  - b) wodomierzy zainstalowanych w pomieszczeniach;
  - c) innych ewidencji i kartotek, takich jak: np. wywozu nieczystości stałych i płynnych, zużycia wody, zużycia energii elektrycznej, cieplnej, świadczenia usług kominiarskich itp.;
  - d) korzystających z obiektów ośrodka i wpłacanych przez nich opłat.
14. W ramach niniejszej umowy, Wykonawca zobowiązuje się do:
  - a) wykonywania innych czynności zarządzania określonych w obowiązujących przepisach;
  - b) zatrudniania w obiektach sportowych osób z odpowiednimi kwalifikacjami i uprawnieniami, które zapewnią właściwe i bezpieczne funkcjonowanie ośrodka;
  - c) umieszczania w widocznych miejscach regulaminów dot. właściwego użytkowania i zachowania się na obiektach ośrodka.

## § 5

- I. Wykonawca zobowiązuje się do utrzymania porządku i czystości zgodnie z wymogami określonymi w ustawie o utrzymaniu porządku i czystości w gminach. Wykonawca zobowiązuje się w ramach umowy do wykonywania w szczególności następujących zadań:
  1. Utrzymania w należyтым stanie sanitarno-porządkowym obiektów i ich otoczenia poprzez następujące zadania:
    - a) utrzymanie czystości, sprzątanie i usuwanie nieczystości z części obiektów, ciągów komunikacyjnych i otoczenia polegające m.in. na zamiataniu, zbieraniu papierów, odpadów i innych zanieczyszczeń z chodników, trawników, przejść, terenu wokół pojemników przeznaczonych do gromadzenia odpadów.
    - b) dezynfekcje, dezynsekcje i deratyzacje urządzeń oraz terenów przeznaczonych do wspólnego użytku;
    - c) bieżący wywóz nieczystości stałych (w tym odpadów nietypowych i wielkogabarytowych) oraz nieczystości płynnych i egzekwowanie wykonania zleconych obowiązków umownych wywozu nieczystości z terenów administrowanych nieruchomości;
    - d) wywóz gałęzi, zbędnego wyposażenia i innych nieczystości z terenów posesji objętych umową;
    - e) utrzymywanie zsyków, miejsc ustawienia pojemników do gromadzenia odpadów w należytej czystości i właściwym stanie sanitarnym;
    - f) wykonywanie innych czynności w zakresie utrzymania porządku i czystości wynikających z obowiązujących przepisów sanitarno-porządkowych.
  2. Utrzymania nieruchomości w okresie zimowym polegające na:
    - a) usuwaniu zagrożeń spowodowanych opadami śniegu i oblodzeniami powierzchni ciągów komunikacyjnych;
    - b) usuwaniu pozostałości materiałów szorstkich i błota pośniegowego z ciągów komunikacji pieszej;
    - c) wywozie na wyznaczone miejsce zwałów śniegu i lodu w razie wystąpienia takiej potrzeby;
    - d) usuwaniu sopli.
  3. Utrzymania w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych obiektów zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi.
5. Wykonawca zobowiązuje się do dokonywania przeglądów technicznych obiektów, pomieszczeń, instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami prawa.

Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia właściwego technicznego utrzymania obiektów i urządzeń z zachowaniem wymogów prawa budowlanego i przepisów dotyczących warunków technicznych użytkowania budynków.

I. Konserwacje, usuwanie awarii, remonty bieżące.

1. Wykonawca zobowiązuje się do utrzymania nieruchomości, instalacji i urządzeń technicznych w stanie sprawności użytkowej i technicznej oraz do zapewnienia bezpiecznych warunków ich użytkowania.
2. Wykonawca zapewni całodobową obsługę zasobów w zakresie robót awaryjnych i usuwania skutków awarii.
3. Wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego przedkładania Zamawiającemu do akceptacji potrzeb w zakresie remontów bieżących.
4. Zakres remontów bieżących, robót konserwacyjnych i robót awaryjnych obejmuje w szczególności następujące zadania:
  - a) remonty bieżące obiektów, pomieszczeń i urządzeń technicznych lub wymianę elementów wyposażenia technicznego wg zasad określonych przepisami prawa budowlanego i zgodnie ze sztuką budowlaną;
  - b) konserwacje i usuwanie awarii urządzeń wyposażenia technicznego.

II. W ramach remontów, konserwacji i usuwania awarii Wykonawca będzie wykonywać następujące czynności:

1. Prowadzenie ewidencji i obserwacja zachowań obiektów.
2. Ścisłe współdziałanie z organami administracji publicznej i innymi instytucjami w przedmiocie niedopuszczenia do zaistnienia zagrożenia bezpieczeństwa osób i mienia oraz natychmiastowe podejmowanie środków zapobiegawczych przy stwierdzeniu zagrożenia.
3. Zabezpieczenie obiektów w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych.
4. Sporządzanie protokołów typowania robót remontowych dla potrzeb określenia przedmiaru robót i ich kosztu oraz dokumentacji technicznej w zakresie podstawowym.

## § 7

Wykonawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT,

- posiada **NIP:**

Zamawiający oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT,

- posiada **NIP: 885-15-33-338**

I. Opłaty z tytułu umów najmu.

1. Przychody pochodzące z umów najmu i dzierżawy oraz udostępniania obiektów związane z majątkiem Zamawiającego są w całości dochodem Zamawiającego.
2. Należności pochodzące z umów określonych w pkt.1 będą pobierane w imieniu Zamawiającego przez Wykonawcę i przekazywane na konto Zamawiającego nr 47 1090 2330 0000 0001 0336 9838 w terminie 7 dni.
3. Wykonawca będzie prowadzić pełną ewidencję finansowo-księgową w zakresie:
  - a) naliczeń przypisów należności w rozbiciu na poszczególne tytuły opłat;
  - b) wpłat należności;
  - c) rozliczeń pieniężnych z poszczególnymi najemcami, dzierżawcami zgodnie z ustawą o rachunkowości.

II. Wynagrodzenia za czynności objęte niniejszą umową:

1. Za czynności objęte niniejszą umową, Wykonawca będzie otrzymywał:

- a) wynagrodzenie miesięczne w kwocie ..... **zł brutto**;
  - b) dodatkowe wynagrodzenie prowizyjne stanowiące **10 % miesięcznych przychodów** osiągniętych z zarządzanych obiektów na podstawie przedstawionego zestawienia za dany miesiąc;
2. Wynagrodzenie będzie płatne miesięcznie z dołu na podstawie faktury wystawionej przez Wykonawcę.
3. Termin płatności faktur ustala się na 14 dni od daty wpływu do Urzędu Miejskiego w Nowej Rudzie.

**§ 8**

I. Wykonawca zobowiązuje się do prowadzenia księgowej obsługi zasobów Zamawiającego zgodnie z obowiązującą ustawą o rachunkowości. Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania w szczególności następujących czynności w zakresie obsługi finansowo-księgowej zasobów:

1. Naliczanie dla dzierżawców terenów i miejsc na eksponowanie reklam, czynszów dzierżawnych i innych opłat.
2. Prowadzenie ewidencji kosztów związanych z eksploatacją i technicznym utrzymaniem zasobów.

II. Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania w szczególności następujących czynności w zakresie sprawozdawczości.

1. Przekazywanie Zamawiającemu sprawozdań w zakresie naliczania czynszów, wniesionych opłat, sald należności, zobowiązań w terminie do 10-go każdego miesiąca za miesiąc poprzedni.
2. Przekazywanie Zamawiającemu danych dla celów sporządzania sprawozdawczości obciążających Zamawiającego, w terminach i zakresie umożliwiającym złożenie przez Zamawiającego sprawozdań zgodnie z obowiązującymi wymogami w zakresie sprawozdawczości.
3. Umożliwienie Zamawiającemu prawa kontroli realizacji niniejszej umowy (kontrolowanie umów, dokumentów finansowych i innych dokumentów).
4. Przedstawienie na każde żądanie Zamawiającego szczegółowych rozliczeń wydatkowanych kwot w ramach niniejszej umowy.
5. Wykonawca ma obowiązek w imieniu Zamawiającego wystawiać faktury oraz rejestrować sprzedaż opodatkowaną przy pomocy kas rejestrujących w terminach i na zasadach obowiązujących w prawie podatkowym.
6. Faktury dot. wydatków winny być prawidłowo opisane (m.in. celowość, jakiego obiektu dotyczą) i przedstawione niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 7 dni od daty wystawienia.
7. Faktury dot. realizacji przychodów winny być przedstawione niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 7 dni od daty wystawienia.
8. Wykonawca ma obowiązek przedkładać Zamawiającemu raporty dotyczące kosztów utrzymania przez Gminę Miejską Nowa Ruda obiektów ośrodka w terminie do 10 dnia każdego miesiąca.

**§ 9**

Wykonawcy nie wolno wprowadzić zmian, uzupełnień i przeróbek w powierzonym mieniu wykraczających poza zakres remontów, konserwacji, drobnych napraw i robót awaryjnych określonych niniejszą umową bez zgody Zamawiającego.

**§ 10**

1. Wykonawca nie może czerpać innych korzyści z zarządzania nieruchomościami gminnymi oprócz wynagrodzenia określonego w umowie.

2. Wykonawca realizując zadania, finansowane ze środków publicznych i objęte niniejszą umową, zobowiązana jest przy zleceniu wykonania osobom trzecim do przestrzegania ustawy o zamówieniach publicznych
3. Wszystkie umowy z osobami trzecimi winny mieć formę pisemną.
4. Na każde żądanie Zamawiającego winny być jej udostępnione wszystkie dokumenty dotyczące zamówień i umów realizowanych w trybie niniejszej umowy i udostępniane na każde żądanie Zamawiającego informacje objęte prowadzoną przez Spółkę ewidencją.
5. Zamawiający zastrzega sobie prawo do uczestniczenia w przetargach.
6. Wykonawca zobowiązana jest zatrudniać conajmniej 1 pracownika posiadającego licencję zawodową Zarządcy nieruchomości.
7. Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania czynności zarządzania osobiście i nie może powierzyć tych czynności osobie trzeciej.
8. Wykonawca jako Zarządca nieruchomości zobowiązuje się do:
  - a) przestrzegania przepisów prawa i standardów zawodowych oraz działania zgodnie z zasadami etyki zawodowej;
  - b) sprawowania zarządu nieruchomościami ze szczególną starannością, odpowiednią do zawodowego charakteru działalności Zarządcy.
9. Kierowania się zasadą ochrony interesów Zamawiającego.
10. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim w ramach prowadzonej działalności.

#### § 11

I. W przypadku nie zrealizowania warunków umowy, Wykonawca może być obciążona przez Zamawiającego następującymi karami umownymi oraz sankcjami z tytułu:

1. Nie zabezpieczenia skutków awarii - karą umowną w wysokości 1 % miesięcznej kwoty wynagrodzenia.
2. Nie zrealizowania remontów przewidzianych w planie z winy Wykonawcy – karą umowną w wysokości 1 % planowanej wartości niezrealizowanych remontów.
3. Kara podlega potrąceniu z wynagrodzenia w formie noty obciążeniowej.

#### § 12

Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu akceptowanego przez obie strony pod rygorem nieważności tylko w przypadku gdy zmiany te są korzystne dla Zamawiającego.

#### § 13

Umowa może ulec rozwiązaniu:

1. W każdym czasie za zgodą stron.
2. Zamawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Wykonawca w sposób rażący narusza postanowienia umowy.

#### § 14

Ewentualne spory mogące wyniknąć w związku z niniejszą umową będą rozstrzygane przez właściwy rzeczowo sąd dla siedziby Zamawiającego. Przed skierowaniem sprawy do sądu strony podejmą próbę rozstrzygnięcia sporu polubownie.

#### § 15

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego i innych obowiązujących w tym zakresie przepisów.

#### § 16

Niniejszą umowę sporządzono w czterech egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.

**Zamawiający:**

**Wykonawca:**