

Umowa o zarządzanie nr MK/341/ /2007
zawarta w Nowej Rudzie w dniu 2007 roku pomiędzy:

I. Gminą Miejską Nowa Ruda w imieniu której działają:

Tomasz Kiliński

- Burmistrz Miasta

zwanym dalej "Zamawiającym"

a

II.....
reprezentowanym przez:

.....
zwanym dalej "Wykonawcą"

na podstawie art. 39 ustawy z dnia 29.01.2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2004 r. nr 19, poz. 177 z późn. zm.)

§ 1

Postanowienia ogólne.

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 jej 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 zarządzanych obiektów, 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 obiektami w tym wynajem pomieszczeń, udostępnianie obiektów i urządzeń oraz pozyskiwanie klientów i organizacja imprez masowych;
 - j) **koszty zarządzania obiektami** – opłaty Zamawiającego 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;
 - l) **obiekty sportowe** – basen kryty, łącznik, hale sportowe, kompleks boisk, skate park.

§ 2

Przedmiot umowy i zakres obsługi obiektów.

1. Zamawiający powierza Wykonawcy, a Wykonawca przyjmuje w ramach niniejszej umowy: zarządzanie i administrowanie obiektami sportowo-rekreacyjnymi położonymi w Nowej Rudzie przy ul. Kłodzkiej nr 16 w skład których wchodzi: basen kryty, łącznik, hale sportowe, kompleks boisk, skate park oraz działki gruntu oznaczone geodezyjnie : Obr. 8, AM 3, nr 2/9 i 2/26 o pow. ogólnej 6.8928 ha.

2. Wykonawca zobowiązuje się ponadto do obsługi klientów (użytkowników), a w szczególności do: pozyskiwania klientów zewnętrznych, grup zorganizowanych, organizowania imprez sportowych, turystycznych i kulturalnych oraz obsługi imprez organizowanych przez Zamawiającego lub jednostki jej podległe, a także do promocji obiektów i imprez.

§ 3

Czas trwania umowy.

Umowę zawiera się na czas określony tj. od dnia **01 września 2007 r. do dnia 31 sierpnia 2008 r.**

§ 4

Zarządzanie i administrowanie.

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 zarządzanym 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 obiektów, w celu zapewnienia kompleksowej dostawy mediów oraz realizowanej systemem zleconym bieżącej i technicznej obsługi obiektów i urządzeń;
- b) umów najmu pomieszczeń na warunkach określonych w obowiązujących przepisach, uchwałach,

zarządzeniach organów Zamawiającego;

c) innych umów, np. dzierżawy miejsc przeznaczonych na eksponowanie reklam, billboardów, promocję produktów;

2. Naliczania czynszu i innych opłat oraz dokonywania zmian przypisu w przypadku zmiany cen usług oraz przyjmowania od najemców i dzierżawców oraz korzystających z obiektów sportowych oświadczeń o wszystkich zmianach mających wpływ na wysokość opłat, a także o innych okolicznościach mających wpływ na treść umowy najmu bądź dzierżawy.

3. Okresowego prowadzenia rozliczeń z najemcami, dzierżawcami oraz korzystającymi z obiektów sportowych 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 oraz gazu.

4. Kontroli i weryfikowania wszelkich dokumentów rozliczeniowych pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym za usługi wykonywane przez osoby trzecie.

5. Pobierania, ewidencjonowania i przekazywania na konto Zamawiającego opłat czynszowych za najem i dzierżawę oraz innych opłat w tym za korzystanie z obiektów sportowych.

6. 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 jeżeli najemcy i dzierżawcy nie posiadają umów zawartych bezpośrednio z dostawcą mediów lub z dostawcą usług.

7. 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.

8. Podejmowania czynności w sprawach o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy oraz korzystania z obiektów sportowych, a także w sprawach o własność i inne prawa rzeczowe na nieruchomości. Podejmowania w imieniu Zamawiającego działań na podstawie odrębnego pełnomocnictwa w postępowaniu windykacyjnym, egzekucyjnym, sądowym w szczególności w sprawach o:

a) zapłatę czynszu najmu i dzierżawy i innych należności związanych z użytkowaniem zasobów Zamawiającego;

b) eksmisje z pomieszczeń bądź obiektów;

c) innych sprawach związanych z obsługą zasobów w imieniu Zamawiającego.

9. Organizowania przetargów na najem pomieszczeń w tym:

a) gromadzenie informacji o stanie technicznym, strukturze i układzie funkcjonalnym pomieszczeń;

b) ogłaszanie przetargów;

c) przyjmowanie ofert;

d) przeprowadzanie licytacji i obsługa biurowa przetargów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

10. Prowadzenia w imieniu Zamawiającego spraw związanych z roszczeniami za wyrządzone szkody przez osoby trzecie w zarządzanych obiektach sportowych 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.

11. Wyrażania zgody na podnajem pomieszczeń w zarządzanych obiektach sportowych po zasięgnięciu opinii właściwego Wydziału Urzędu Miejskiego.

12. 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.

13. Reprezentowania Zamawiającego jako właściciela terenu w przypadku samowolnego wycinania drzew i krzewów, niezwłoczne zgłaszanie tych faktów Zamawiającemu.

14. Gromadzenia i przekazywania dla potrzeb Zamawiającego materiałów stanowiących podstawę do podjęcia decyzji w sprawach umarzania i rozkładania na raty zaległości czynszowych i innych należności.

15. Określania warunków remontów pomieszczeń przez najemców na ich wniosek i ich koszt.

16. Wydawania zezwoleń na parkowanie pojazdów w obrębie nieruchomości.

17. Niezwłocznego zgłaszania Zamawiającemu samowolnych zajęć pomieszczeń, podejmowania działań w stosunku do osób, które dokonały samowolnego zajęcia.

18. Zasięgnięcia opinii z Urzędu Miasta w zakresie:

- a) zmiany sposobu użytkowania obiektów i pomieszczeń lub ich części;
- b) uzgodnień związanych z lokalizacją na obsługiwanym terenie budynków gospodarczych, będących obiektami o charakterze tymczasowym;
- c) uzgodnień związanych z przejściem przez teren zarządzany nowych sieci uzbrojenia technicznego.

19. 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, ciepłej, świadczenia usług kominiarskich itp.;
- d) korzystających z obiektów sportowych i wpłaconych przez nich opłat.

20. Prowadzenia dokumentacji pomieszczeń, obejmującej między innymi:

- a) protokoły pomiarów powierzchni użytkowej;
- b) protokoły zdawczo-odbiorcze;
- c) umowy najmu;
- d) oświadczenia i zaświadczenia itp. dokumenty niezbędne do obciążeń najemców z tytułu użytkowania pomieszczeń.

21. W ramach niniejszej umowy, Wykonawca zobowiązuje się do:

- a) rozwiązywania umów najmu, dzierżawy oraz umów za korzystanie z obiektów sportowych i kierowania spraw na drogę postępowania sądowo-egzekucyjnego;
- b) wykonywania innych czynności zarządzania określonych w obowiązujących przepisach;
- c) zatrudniania w obiektach sportowych osób z odpowiednimi kwalifikacjami i uprawnieniami, które zapewnią właściwe i bezpieczne funkcjonowanie obiektów sportowych;
- d) umieszczania w widocznych miejscach regulaminów dot. właściwego użytkowania i zachowania się na obiektach sportowych.

§ 5

Udostępnianie obiektów sportowych i promocja.

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

1. Zawierania (wypowiadania, zmian) w imieniu Zamawiającego umów związanych z udostępnianiem obiektów, a w szczególności:

- a) umów z podmiotami gospodarczymi o świadczenie usług w zakresie wynajmu: basenu, hali treningowej, hali widowiskowo-sportowej, boisk sportowych, siłowni, kortów tenisowych na podstawie Uchwały Rady Miejskiej Nowej Rudy w sprawie ustalania wysokości opłat za korzystanie z obiektów sportowych przy ul. Kłodzkiej 16;
- b) w przypadkach określonych w pkt. a) Wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia opinii Burmistrzowi Miasta Nowa Ruda w zakresie negocjowania ceny usług (analiza i propozycja w sprawie ustalenia zniżki) zgodnie z § 2 ust. 1 Uchwały określonej w pkt. a).

2. Wykonawca zobowiązany jest do kontroli i weryfikowania wszelkich dokumentów rozliczeniowych pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym za usługi wykonywane przez osoby trzecie.

3. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia harmonogramu udostępniania obiektów sportowych ze szczególnym uwzględnieniem imprez masowych organizowanych przez miasto, jednostki organizacyjne miejskie, szkoły dla których organem założycielskim jest Zamawiający.

4. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia harmonogramu udostępniania obiektów sportowych organizacjom, stowarzyszeniom dla których ustanowiono nieodpłatne wejścia na obiekty sportowe.

5. Wykonawca zobowiązany jest do aktywnego promowania miasta oraz imprez masowych organizowanych przez Zamawiającego i podległe jemu jednostki również poza granicami miasta poprzez umieszczanie billboardów, wywieszanie ogłoszeń, afiszy, plakatów (format min. A3).

§ 6

Eksploatacja.

I. Wykonawca zobowiązuje się do utrzymania porządku i czystości zgodnie z wymogami określonymi w ustawie o utrzymaniu porządku i czystości w Gminach i uchwałach organów Zamawiającego. Wykonawca zobowiązuje się w ramach umowy do wykonywania w szczególności

następujących zadań:

1. Utrzymanie 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. Przez chodniki rozumie się chodniki na zewnątrz obiektów od strony ulicy;
- 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 zsypów, 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. Utrzymanie terenów zielonych i boisk w obrębie nieruchomości polegający na:

- a) bieżącej konserwacji zieleńców, krzewów, drzew, poprzez: koszenie trawy, spulchnianie gleby, dosiewanie traw, odchwaszczanie terenów zielonych;
- b) przycinaniu, odmładzaniu drzew i krzewów oraz przygotowaniu do okresu zimowego;
- c) ustalaniu potrzeb w zakresie wycinki i nasadzeń uzupełniających drzew i krzewów oraz dokonywanie wycinek drzew i krzewów, jak również nasadzeń i uzupełnień drzew i krzewów po uprzednim uzgodnieniu kosztów z Zamawiającym;
- d) niezwłocznym usuwaniu z posesji nieczystości powstałych w wyniku pielęgnacji terenów zielonych;
- e) utrzymaniu czystości terenów zielonych oraz sprawności zamontowanego tam sprzętu;
- f) renowacji sprzętu i doposażeniu skwerów w obrębie nieruchomości;
- g) bieżącej konserwacji sprzętu zapewniającej właściwe bezpieczeństwo użytkowników, tablic informacyjnych i regulaminów w skate park.

3. Utrzymanie nieruchomości w okresie zimowym polegający 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 zwalów śniegu i lodu w razie wystąpienia takiej potrzeby;
- d) usuwaniu sopli.

4. Utrzymanie w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych obiektów zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi.

II. Wykonawca zobowiązuje się do dokonywania przeglądów technicznych obiektów, pomieszczeń, instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami prawa.

III. Wykonawca zobowiązuje się do zainstalowania w widocznych miejscach co najmniej dwóch

sprawnych zegarów, a w szczególności na halach, krytym basenie.

IV. Wykonawca zobowiązuje się do zakupu, pielęgnacji i uzupełniania na bieżąco zieleni doniczkowej i umieszczenia jej na terenie krytego basenu i łącznika.

§ 7

Techniczne utrzymanie zasobów.

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 sportowych, 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.

c) utrzymanie kompleksu stacji transformatorowej zgodnie z przepisami budowy i eksploatacji urządzeń elektrycznych i instrukcji organizacji bezpieczeństwa pracy w energetyce.

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

1. Prowadzenie ewidencji i obserwacja zachowań obiektów.

2. Wydawanie zezwoleń na instalowanie anten i innych indywidualnych urządzeń oraz kontrola zgodności z przepisami ich zamontowania.

3. 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.

4. Zabezpieczenie obiektów w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych.

5. Przyjmowanie interesantów w sprawach napraw i konserwacji obiektów, prowadzenie ewidencji i korespondencji z tym związanej.

6. Sporządzanie protokółów typowania robót remontowych dla potrzeb określenia przedmiaru robót i ich kosztu oraz dokumentacji technicznej w zakresie podstawowym.

III. Inwestycje, remonty kapitalne, rozbiórki.

1. Wykonawca zobowiązuje się do przedkładania Zamawiającemu corocznie potrzeb w zakresie nowych inwestycji, remontów kapitalnych oraz rozbiórek w układzie rzeczowym i wartościowym.

2. Inwestycje, remonty kapitalne (stanowiące wydatek inwestycyjny) i rozbiórki będą realizowane na podstawie zatwierdzonego przez Zamawiającego planu rzeczowo-finansowego w terminie do dnia 15 października każdego roku.

3. Zatwierdzone przez Zamawiającego plany wiążą Wykonawcę w przedmiocie ich realizacji, a Zamawiającego wiążą w przedmiocie zapewnienia środków finansowych. Przekroczenie zaplanowanych wydatków jest ryzykiem Wykonawcy.

§ 8

Dokumentacja techniczna i budowlana.

Wykonawca zobowiązuje się do:

1. Archiwizowania przekazanych spółce dokumentacji technicznej obiektów lub inwentaryzacji powykonawczej.

2. Prowadzenia dla każdej nieruchomości teczki obiektu budowlanego zawierającej w szczególności:

- a) protokoły z przeglądów obiektów i elementów obiektów i urządzeń;
- b) protokoły z przeglądu instalacji elektrycznej oraz pomiarów oporności izolacji i skuteczności zerowania;
- c) protokoły z przeglądu instalacji gazowej;
- d) protokoły z przeglądów przewodów kominowych;
- e) inne dokumenty, opinie, orzeczenia techniczne i korespondencja dotycząca stanu technicznego nieruchomości.

3. Prowadzenia i aktualizowania książki obiektu budowlanego.

§ 9

Zasady wynagradzania i rozliczania.

Wykonawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT,

- posiada **NIP: 885-15-17-055**

Zamawiający oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT,

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

I. Opłaty z tytułu umów.

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 64 1090 2330 0000 0005 9600 0037 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 otrzymywać:

- a) wynagrodzenie miesięczne w kwocie**zł brutto**;
- b) dodatkowe wynagrodzenie prowizyjne stanowiące% **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.

§ 10

Zasady obsługi finansowo-księgowej i sprawozdawczość.

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 najemców, dzierżawców oraz osób korzystających z obiektów sportowych zgodnie z Zarządzeniem nr 91/05 Burmistrza Miasta Nowa Ruda z dnia 22.07.2005 roku w sprawie zasad wdzierżawiania i ustalania wysokości opłat za dzierżawę lub najem nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Nowa Ruda oraz Uchwałą nr 102/XIII/03 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 26 listopada 2003 roku z późniejszymi zmianami.

2. Naliczanie dla dzierżawców terenów i miejsc na eksponowanie reklam, czynszów dzierżawnych i innych opłat zgodnie z Zarządzeniem i Uchwałami Rady Miejskiej w Nowej Rudzie o których mowa wyżej oraz Uchwałą Nr 148/XIX/04 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie umieszczania szyldów, reklam i anten na nieruchomościach stanowiących własność Gminy Miejskiej Nowa Ruda z późniejszymi zmianami.

3. Bieżące naliczanie odsetek od zaległości z tytułu czynszów i opłat określonych w pkt. 2 i 3.

4. Powiadomianie w formie pisemnej najemców i dzierżawców oraz osób korzystających

z obiektów sportowych o zmianach dotyczących wymiaru czynszów i opłat, z zachowaniem odpowiedniego wyprzedzenia czasowego.

5. Prowadzenie ewidencji kosztów związanych z eksploatacją i technicznym utrzymaniem zasobów.

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

1. Przekazywania Zamawiającemu sprawozdań w zakresie naliczania czynszów, wniesionych opłat, sald należności, zobowiązań w terminie do 10-go każdego miesiąca za miesiąc poprzedni.

2. Przekazywania 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. Przekazywania Zamawiającemu stosownych danych do planu budżetu i kwartalnych planów finansowych w zakresie planowanych wpływów z czynszów, dzierżaw oraz opłat pobieranych za udostępnianie obiektów sportowych oraz wydatków dot. zakupu usług zarządzania i administrowania, jak również wydatków w zakresie remontów, rozbiórek, eksploatacji, oraz pozostałych wydatków związanych z realizacją zadań objętych niniejszą umową (w tym zadań które finansowane będą na zasadzie odrębnego zlecenia).

4. Umożliwienie Zamawiającemu prawa kontroli realizacji niniejszej umowy (kontrolowanie umów, dokumentów finansowych i innych dokumentów).

5. Przedstawienie na każde żądanie Zamawiającego szczegółowych rozliczeń wydatkowanych kwot w ramach niniejszej umowy.

6. 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.

7. 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.

8. Faktury dot. realizacji przychodów winny być przedstawione niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 7 dni od daty wystawienia.

9. Wykonawca ma obowiązek przedkładać Zamawiającemu raporty dotyczące kosztów utrzymania przez Gminę Miejską Nowa Ruda obiektów sportowo-rekreacyjnych w terminie do 10 dnia każdego miesiąca.

§ 11

Zmiany, przeróbki w mieniu.

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.

§ 12

Zadania Zamawiającego.

1. Ustalenie wysokości opłat za usługi oraz wysokości czynszu najmu i dzierżawy należy do Zamawiającego.
2. Zapewnienie terminowego finansowania objętych niniejszą umową zadań.

§ 13

Szczególne obowiązki Wykonawcy.

1. Wykonawca nie może czerpać innych korzyści z zarządzania nieruchomościami gminnymi oprócz wynagrodzenia określonego w umowie. Nie dotyczy to pomieszczeń wynajętych przez Spółkę CTS jako najemca.
2. Wykonawca realizując zadania, finansowane ze środków publicznych i objęte niniejszą umową, zobowiązana jest przy zleceniu wykonania osobom trzecim do przestrzegania ustawy Prawo Zamówień 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 zobowiązany jest zatrudniać co najmniej 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.

§ 14

Kary umowne i odszkodowania.

I. W przypadku nie zrealizowania warunków umowy, Wykonawca może być obciążony 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. Opóźnienia w przedłożeniu rocznego planu remontów, rocznego sprawozdania z wykonania planu remontów, sprawozdania z poniesionych wydatków i wpływów z czynszów i innych należności Zamawiający może wstrzymać zapłatę wynagrodzenia za zarządzanie.
4. Kara podlega potrąceniu z wynagrodzenia w formie noty obciążeniowej.

§ 15

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.

§ 16

I. 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:
 - a) naruszenia przepisów ustawy Prawo Zamówień Publicznych;
 - b) gdy Wykonawca w sposób rażący narusza postanowienia umowy.

§ 17

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.

§ 18

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

§ 19

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

Zamawiający:

Wykonawca: