

Ścinawa, dnia 5 grudnia 2018r.

**GN.7031.1.2018**

**Zapytanie ofertowe - zaproszenie do składania ofert:**

w postępowaniu o wartości nie przekraczającej równowartości kwoty 30.000 euro, tj. równowartości kwoty 129.351,00 zł netto na zadanie pod nazwą: **„Zarządzanie i administrowanie komunalnym zasobem stanowiącym własność Gminy Ścinawa w okresie od 2 stycznia 2019r. do dnia 31.12.2019r.”.**

Podstawa prawna: art. 4 pkt 8 z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 1986 ze zm. ), zarządzenie Nr G/56/2018 Burmistrza Ścinawy z dnia 5 marca 2018r. w sprawie zmiany zarządzenia w sprawie zasad udzielania zamówień publicznych.

**I. Zamawiający:**

Gmina Ścinawa, ul. Rynek 17, 59-330 Ścinawa  
Tel.(+48)767400200  
Fax.(+48)767400201  
NIP 692-22-61-396  
REGON 390647564

**II. Opis przedmiotu zamówienia:**

Przedmiotem zamówienia jest efektywne i profesjonalne zarządzanie i administrowanie zasobem komunalnym Gminy Ścinawa zgodnie z jego przeznaczeniem, wykonywanie czynności zmierzających do utrzymania zasobu komunalnego w stanie nie pogorszonym, na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia. Wykonawca zobowiązany będzie do przestrzegania obowiązujących przepisów prawa oraz zachowywania należytej staranności o powierzony mu zasób komunalny, z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru prowadzonej przez niego działalności. Przedmiotem zamówienia jest zarządzanie i administrowanie komunalnym zasobem stanowiącym własność Gminy Ścinawa, w skład którego wchodzi:

- 1) lokale mieszkalne, socjalne, użytkowe wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (strychami, piwnicami, pomieszczeniami gospodarczymi – komórkami w budynkach mieszkalnych i poza nimi, itp.) w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Ścinawa;
- 2) lokale mieszkalne, socjalne, tymczasowe, użytkowe wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (strychami, piwnicami, pomieszczeniami gospodarczymi - komórkami w budynkach mieszkalnych i poza nimi, itp.) we Wspólnotach Mieszkaniowych;
- 3) garaże oraz pomieszczenia gospodarcze - komórki, które nie stanowią pomieszczeń przynależnych do lokali;
- 4) budynki stanowiące w 100% własność Gminy Ścinawa.

Szczegółowy zakres obowiązków i czynności Zarządcy został określony we wzorze umowy o zarządzanie i administrowanie komunalnym zasobem stanowiącym własność Gminy Ścinawa oraz w załączniku nr 2 do umowy.

### III. Termin świadczenia usługi:

1. Rozpoczęcie: **02.01.2019r.**

2. Zakończenie: **31.12.2019r.**

### IV. Termin i sposób zapłaty:

Prawidłowo wystawione faktury VAT tytułem miesięcznego wynagrodzenia, płatne będą przelewem na rachunek bankowy wskazany w fakturze, w terminie do 30 dni od daty doręczenia faktury WŁAŚCICIELOWI.

### V. Opis sposobu przygotowania oferty:

Ofertę wraz z załącznikami, w tym z projektem umowy, przygotowane na drukach stanowiących załącznik do niniejszego zapytania, **wypełnione i podpisane na każdej stronie przez oferenta**, należy złożyć w zamkniętej kopercie z dopiskiem **„Zarządzanie i administrowanie komunalnym zasobem stanowiącym własność Gminy Ścinawa w okresie od 2 stycznia 2019r. do dnia 31.12.2019r.”**.

### VI. Termin i miejsce złożenia oferty:

Oferty należy składać w siedzibie Zamawiającego:

Urząd Miasta i Gminy Ścinawa

ul. Rynek 17, 59-330 Ścinawa (sekretariat)

Termin składania ofert upływa **w dniu 19 grudnia 2018r. o godz. 15.30**

### VII. Ocena złożonych ofert:

Przy wyborze oferty najkorzystniejszej Zamawiający kierował się jedynym kryterium: cena –  $K_1 - 100\%$ .

Zamawiający dokona obliczenia punktów w następujący sposób:

$$K_1 = \frac{\text{minimalna cena całości zamówienia spośród ofert podlegających ocenie}}{\text{Cena całości zamówienia ocenianej oferty}} \times 100$$

### VIII. Pozostałe informacje:

1. Wykonawcy, którego oferta zostanie oceniona jako najkorzystniejsza, zostanie udzielone zamówienie na wykonanie usługi;

2. Osoba do kontaktu: Julia Sobko, tel .767400232, e – mail [jsobko@scinawa.pl](mailto:jsobko@scinawa.pl).

3. Załączniki do niniejszego zapytania: Załącznik nr 1 – formularz ofertowy/wzór oferty,

Załącznik nr 2 – oświadczenie,

Załącznik nr 3 – wzór umowy + załączniki.

4. Jeżeli Wykonawca, którego oferta została wybrana uchyla się od wykonania zamówienia, Zamawiający może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert.

5. Wykonawca składając ofertę, jest zobowiązany dołączyć do niej następujące dokumenty:

1) wypełnioną, podpisaną na każdej stronie ofertę;

2) oświadczenie o posiadaniu urządzeń, środków i osób niezbędnych do świadczenia usług; Oświadczenie składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „ Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”;

3) wypełniony i podpisany na każdej stronie wzór umowy.

Zamawiający może zamknąć postępowanie bez wybrania żadnej oferty, w przypadku gdy żadna ze złożonych ofert nie odpowiada warunkom określonym przez Zamawiającego.

BURMISTRZ  
  
Krystian Koszyła

Sporządziła: Julia Sobko Specjalista ds. dodatków mieszkaniowych i najmu lokali

tel. 76/7400232

## FORMULARZ OFERTOWY

Zamawiający:

Gmina Ścinawa, ul. Rynek 17, 59-330 Ścinawa  
 Tel.(+48)767400200  
 Fax.(+48)767400201  
 NIP 692-22-61-396  
 REGON 390647564

Nawiązując do zapytania ofertowego na:

na wykonanie zadanie pod nazwą: *„Zarządzanie i administrowanie komunalnym zasobem stanowiącym własność Gminy Ścinawa w okresie od 2 stycznia 2019r. do dnia 31.12.2019r.”.*

Działający w imieniu i na rzecz:

.....  
 .....  
 .....(należy podać pełną nazwę Wykonawcy i adres)

NIP .....

REGON .....

Tel.: .....

Fax.: .....

e-mail.....

nr rachunku bankowego .....

Oświadczamy, że oferujemy wykonanie w/w usługi wg następujących cen brutto:

L.p.	Usługa	j.m.	Ilość planowana	Cena jednostkowa brutto za 1 m <sup>2</sup> w zł	Wartość brutto (4 x 5) w zł
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Administrowanie lokalami mieszkalnymi, socjalnymi, tymczasowymi, mieszczącymi się w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Ścinawa oraz we	m <sup>2</sup>	4.281,21		



	Wspólnotach Mieszkaniowych				
2.	Zarządzanie budynkami stanowiącymi w 100% własność Gminy Ścinawa oraz lokalami użytkowymi	m <sup>2</sup>	782,19		
3.	Zarządzanie i administrowanie garażami oraz pomieszczeniami przynależnymi do lokali	m <sup>2</sup>	1.643,25		
4.	<b>Cena ofertowa ogółem brutto</b>				

Cena ofertowa ogółem brutto służy do porównania ofert . Wynagrodzenie miesięczne należne wykonawcy będzie stanowiło iloczyn ceny jednostkowej za administrowanie i zarządzanie 1 m<sup>2</sup> wskazanej w ofercie i ilości metrów powierzchni użytkowej budynków i lokali, przekazanych w zarządzanie i administrowanie.

Oświadczamy, że oferujemy wykonanie zamówienia za całkowitą cenę ofertową brutto miesięcznie.....zł.  
słownie:.....  
.....złoty).

Oferta obowiązuje **do dnia 31.12.2019r.**

(Podpis i pieczęć Wykonawcy)

.....

( pieczęć Wykonawcy)

**Zamawiający:**

Gmina Ścinawa, ul. Rynek 17, 59-330 Ścinawa

Tel.(+48)767400200

Fax.(+48)767400201

NIP 692-22-61-396

REGON 390647564

**Nazwa Zamówienia :**

*„Zarządzanie i administrowanie komunalnym zasobem stanowiącym własność Gminy Ścinawa w okresie od 2 stycznia 2019r. do dnia 31.12.2019r.”.*

**OŚWIADCZENIE**

Wykonawca: .....

Nazwa:

.....  
.....

Adres:

.....  
.....

telefon:.....

E-  
mail:.....  
.....

**Oświadczam(y), że:**

Jestem (jesteśmy) uprawniony (uprawnieni) do występowania w obrocie prawnym zgodnie z wymogami ustawowymi i spełniam (y) następujące warunki dotyczące:

1. Posiadania uprawnień do wykonania określonej działalności lub czynności, jeżeli przepisy prawa nakładają obowiązek ich posiadania.

2. Posiadania wiedzy i doświadczenia.

3. Dysponowania odpowiednim potencjałem technicznym oraz osobami zdolnymi do wykonywania zamówienia.

4. Znajduję się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia.

5. Zapoznałem/am się z opisem przedmiotu zamówienia oraz warunkami określonymi w zapytaniu ofertowym i nie wnoszę do niego zastrzeżeń.

Prawdziwość powyższych danych potwierdzam własnoręcznym podpisem – świadom(i) odpowiedzialności karnej z art. 233 Kodeksu Karnego.

( data, podpis i pieczęć Wykonawcy)

## **Umowa o zarządzanie i administrowanie komunalnym zasobem stanowiącym własność Gminy Ścinawa**

zawarta w dniu ..... 2019r. w Ścinawie, pomiędzy:

**Gminą Ścinawa**, Rynek 17, 59-330 Ścinawa, reprezentowaną przez Burmistrza Ścinawy **-Krystiana Kosztyle**, przy kontrasygnacie Skarbnika Miasta i Gminy: **Marzeny Dawedowskiej**, zwaną w dalszej części umowy **WŁAŚCICIELEM**,

a

**Zakładem Gospodarki Komunalnej w Ścinawie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z siedzibą w Lasowicach**, Lasowice 48, 59-330 Ścinawa, NIP: 692-251-65-48, REGON; 369202686, reprezentowaną przez Prezesa Zarządu **- Zbigniewa Węgrzyna**, zwaną w dalszej części umowy **ZARZĄDCĄ**.

Niniejsza umowa została zawarta w trybie art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 1986 ), zarządzenie Nr G/56/2018 Burmistrza Ścinawy z dnia 5 marca 2018r. w sprawie zmiany zarządzenia w sprawie zasad udzielania zamówień publicznych.

### **Przedmiot umowy**

#### **§ 1.**

1. Przedmiotem umowy jest zarządzanie i administrowanie komunalnym zasobem stanowiącym własność Gminy Ścinawa, w skład którego wchodzi:
  - 1) lokale mieszkalne, socjalne, użytkowe wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (strychami, piwnicami, pomieszczeniami gospodarczymi – komórkami w budynkach mieszkalnych i poza nimi, itp.) w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Ścinawa;
  - 2) lokale mieszkalne, socjalne, tymczasowe, użytkowe wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (strychami, piwnicami, pomieszczeniami gospodarczymi - komórkami w budynkach mieszkalnych i poza nimi, itp.) we Wspólnotach Mieszkaniowych;
  - 3) garaże oraz pomieszczenia gospodarcze - komórki, które nie stanowią pomieszczeń przynależnych do lokali;
  - 4) budynki stanowiące w 100% własność Gminy Ścinawa.
2. Szczegółowy wykaz zasobu komunalnego Gminy Ścinawa określa załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

### **Zmiany dotyczące zarządzanej i administrowanej powierzchni**

#### **§ 2.**

1. Powierzchnia zasobu komunalnego, określona w załączniku nr 1 jest zmienna i będzie aktualizowana na bieżąco.
2. Zmiany, o których mowa w niniejszym paragrafie, nie wymagają wypowiedzenia umowy i będą dokonywane bez aneksów, w oparciu o udokumentowaną zmianę załącznika nr 1, dokonaną przez WŁAŚCICIELA i przesłaną do wiadomości ZARZĄDCY.



3.ZARZĄDCA zobowiązany będzie dokonać stosownej aktualizacji danych o zasobie.

### **Oświadczenia i zobowiązania**

#### **§ 3.**

ZARZĄDCA oświadcza, że jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą z zakresu zarządzania nieruchomościami.

#### **§ 4.**

- 1.ZARZĄDCA oświadcza, że niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie do dwóch miesięcy, od dnia zawarcia umowy, zawrze umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomościami na sumę nie mniejszą niż równowartość w złotych 50.000 euro, przy zastosowaniu kursu średniego euro, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia została zawarta.
- 2.Kopię dokumentu ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 1, ZARZĄDCA niezwłocznie przedłoży WŁAŚCICIELOWI.
- 3.ZARZĄDCA jest zobowiązany utrzymywać ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem i administrowaniem nieruchomościami o parametrach nie niższych niż wskazane w ust.1, przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy.
- 4.ZARZĄDCA jest zobowiązany niezwłocznie poinformować WŁAŚCICIELA o wszelkich zmianach danych zawartych w dokumencie ubezpieczenia oraz o zawarciu nowej umowy ubezpieczenia, przekazując WŁAŚCICIELOWI kopię dokumentu ubezpieczenia, nie później niż w terminie 7 dni od daty zaistnienia zmiany lub zawarcia nowej umowy.

#### **§ 5.**

1. WŁAŚCICIEL zleca, a ZARZĄDCA zobowiązuje się do zarządzania i administrowania komunalnym zasobem Gminy Ścinawa, a w szczególności do:
  - 1)administrowania lokalami mieszkalnymi, socjalnymi, tymczasowymi mieszczącymi się w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Ścinawa oraz we Wspólnotach Mieszkaniowych.
  - 2)zarządzania budynkami stanowiącymi w 100% własność Gminy Ścinawa oraz lokalami użytkowymi;
  - 3)zarządzania i administrowania garażami oraz pomieszczeniami gospodarczymi - komórkami, które stanowią i nie stanowią pomieszczeń przynależnych do lokali.

### **Sposób realizacji umowy**

#### **§ 6.**

- 1.ZARZĄDCA zobowiązuje się do wykonywania czynności będących przedmiotem niniejszej umowy z należytą starannością, a nadto przy ich wykonywaniu zobowiązany jest kierować się zasadą ochrony interesów WŁAŚCICIELA.
- 2.ZARZĄDCA jest uprawniony do reprezentowania WŁAŚCICIELA w sprawach związanych z zarządzaniem i administrowaniem komunalnym zasobem Gminy Ścinawa, a mieszczących się w zakresie uprawnień i obowiązków powierzonych ZARZĄDCY niniejszą umową.
- 3.WŁAŚCICIEL zobowiązuje się do udzielenia ZARZĄDCY pełnomocnictw niezbędnych do wykonywania czynności będących przedmiotem niniejszej umowy.

4. ZARZĄDCA nie może oddawać w dalsze zarządzanie i administrowanie powierzonego mu na podstawie niniejszej umowy mienia.

#### § 7.

1. W wykonywaniu niniejszej umowy ZARZĄDCA zobowiązany jest w szczególności do:
  - 1)właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
  - 2)zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości i obsługi technicznej;
  - 3)właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego;
  - 4)utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem.
2. Szczegółowy zakres czynności ZARZĄDCY został określony w załączniku nr 2 do niniejszej umowy.

### Szczególne obowiązki Zarządcy

#### § 8.

1. WŁAŚCICIEL upoważnia ZARZĄDCĘ do wystawiania i podpisywania w jego imieniu co miesiąc faktur VAT dotyczących w szczególności czynszów i innych opłat. ZARZĄDCA prowadzi w tym zakresie rejestr sprzedaży (schemat numeracji ustalony przez WŁAŚCICIELA).
2. ZARZĄDCA jest zobowiązany do otwarcia wyodrębnionego rachunku bankowego, na który będą wpływały czynsze, odsetki za nieterminowe wpłaty oraz opłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.
3. ZARZĄDCA w przypadku otrzymania opłaty za czynsz w ramach podzielonej płatności na subkonto VAT prowadzone do rachunku dochodów WŁAŚCICIELA może środki z tego rachunku przekazać na swój rachunek VAT i wykorzystać do zapłaty VAT w rozliczeniach z kontrahentami i urzędem skarbowym, jednocześnie uzupełniając przelaną kwotę rachunek dochodów WŁAŚCICIELA, tak by zachodziła pełna zgodność zapisów księgowych z saldem rachunku bankowego.
4. Czynsze, odsetki za nieterminowe wpłaty oraz opłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości będą najpóźniej ostatniego dnia każdego miesiąca przekazywane na rachunek bankowy WŁAŚCICIELA, w kwocie rzeczywistych wpływów na rachunek dochodów WŁAŚCICIELA. Nie dotyczy to wpływów opłat za media, które podlegają rozliczeniu finansowemu przez ZARZĄDCĘ.
5. ZARZĄDCA będzie prowadzić pełną ewidencję księgową czynszów i pozostałych opłat i w tym zakresie będzie zobowiązany w szczególności do weryfikacji wpłat należności, księgowania wpłat należności na właściwych kontach najemców, ewidencjonowania wszystkich faktur VAT tytułem należności czynszowych lub pozostałych opłat oraz bieżącego księgowania przypisów i odpisów i bieżącego analizowania kont rozrachunków itp.
6. Do 7 dnia każdego miesiąca ZARZĄDCA będzie sporządzać i przedkładać WŁAŚCIELOWI za miesiąc poprzedni zbiorcze zestawienie określające wartość przypisów, wartość odpisów (w rozbiciu na netto i VAT), wartość wpłaconych dochodów z tytułu czynszu najmu i innych opłat, wartość wpłaconych odsetek z tytułu zaległych czynszów za dany miesiąc. Do zestawienia ZARZĄDCA jest zobowiązany dołączyć wydruki z programu księgowego za dany miesiąc oraz narastająco do końca miesiąca – Zestawienie zbiorcze księgowania wg klasyfikacji budżetowej. Szczegółowe wytyczne i ustalenia w zakresie wymogów co do prowadzonej ewidencji księgowej i sporządzanych



sprawozdań a także przekazywania i uzgadniania danych księgowych zostaną spisane w odrębnym dokumencie.

7. Po przekazaniu WŁAŚCICIELOWI zestawienia, o którym mowa w ust. 4, ZARZĄDCA nie może zmienić sposobu księgowania. W razie potrzeby skorygowania danych ZARZĄDCA zobowiązany będzie powiadomić o tym upoważnionego przez WŁAŚCICIELA pracownika, celem ustalenia z nim, możliwości dokonania ewentualnej korekty w poprzednim miesiącu lub ujęcia jej w bieżącym miesiącu.
8. Na potrzeby niniejszej umowy WŁAŚCICIEL udostępni ZARZĄDCY program księgowy do ewidencji czynszu i innych opłat za lokale wraz rejestrem VAT.
9. ZARZĄDCA będzie na bieżąco prowadził rejestr sprzedaży VAT i do 15 dnia każdego miesiąca będzie zobowiązany przekazać WŁAŚCICIELOWI rejestr cząstkowy oraz cząstkową deklarację VAT-7.
10. ZARZĄDCA jest również zobowiązany do sporządzenia Jednolitego Pliku Kontrolnego (JPK) i przekazywania do WŁAŚCICIELOWI wraz z dokumentami, o których mowa w ust.7 niniejszego paragrafu, w terminie wskazanym w tym ustępie.
11. Na ZARZĄDCY ciąży obowiązek systematycznego wystawiania dokumentów sprzedaży, bieżącego ewidencjonowania wpłat na podstawie wyciągów bankowych z wyodrębnionego rachunku bankowego dla czynszów oraz subkonta VAT prowadzonego do rachunku dochodów WŁAŚCICIELA, bieżącego analizowania kont rozrachunków i na koniec każdego miesiąca uzgadniania salda kont rozrachunków.

## **Rozliczenia finansowe i wynagrodzenie**

### **§ 9.**

1. Wszystkie przychody i przychody z lokali i innych nieruchomości zasobu komunalnego związane z wykonywaniem przez ZARZĄDCĘ niniejszej umowy, w szczególności wpływy z czynszów, odsetek za nieterminowe wpłaty oraz opłat z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości stanowią przychód WŁAŚCICIELA.
2. Wpływy z opłat za dostawę mediów nie stanowią przychodu WŁAŚCICIELA i podlegają rozliczeniu finansowemu przez ZARZĄDCĘ z dostawcami mediów lub Wspólnotami Mieszkaniowymi w przypadku lokali w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych.
3. Pobrane w danym miesiącu przychody, o których mowa w ust. 1, ZARZĄDCA przekazuje na rachunek WŁAŚCICIELA najpóźniej do ostatniego dnia miesiąca, w którym te przychody pobrano.

### **§ 10.**

Wszystkie przychody związane z prowadzeniem rachunku bankowego, o którym mowa w § 8 ust. 2 stanowią przychód ZARZĄDCY, a wszystkie koszty związane z prowadzeniem tego rachunku obciążają ZARZĄDCĘ.

### **§ 11.**

1. Wszelkie wydatki związane z prawidłowym zarządzaniem i administrowaniem oraz prawidłowym utrzymaniem komunalnego zasobu będą ponoszone przez ZARZĄDCĘ.
2. Kosztami wydatków, o których mowa w ust. 1, ZARZĄDCA będzie obciążał WŁAŚCICIELA na podstawie faktur VAT lub innych dokumentów księgowych.
3. Za wydatki, o których mowa w ust. 1, uznaje się w szczególności:

- 1) poniesione koszty eksploatacji (w tym poniesione na rzecz dostawców mediów koszty opłat za media) i konserwacji budynków stanowiących własność Gminy Ścinawa;
  - 2) poniesione koszty napraw, remontów bieżących i robót awaryjnych budynków stanowiących własność Gminy Ścinawa;
  - 3) poniesione koszty napraw i bieżących remontów lokali w zakresie obciążającym WŁAŚCICIELA.
  - 4) poniesione na rzecz dostawców mediów koszty opłat za media dostarczane do lokali, chyba że opłaty te obciążają bezpośrednio najemców lokali zgodnie z zawartymi z nimi umowami najmu;
  - 5) przypadające na najemców i wpłacone na konta Wspólnot Mieszkaniowych zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną wraz z opłatami za media oraz na fundusz remontowy w wysokości uchwalonej przez Wspólnoty Mieszkaniowe z zastrzeżeniem, iż zwrot nie obejmuje tej części zaliczki, która dotyczy opłat za media dostarczane do lokali, którymi - zgodnie z zawartymi umowami najmu, są obciążani najemcy lokali.
4. Na pokrycie wydatków, o których mowa w niniejszym paragrafie, ZARZĄDCA otrzyma od WŁAŚCICIELA w terminie do 10 dnia każdego miesiąca zaliczkę wysokości 14.000 zł (słownie: czternaście tysięcy złotych).
5. Kwota przekazanej zaliczki zostanie rozliczona do 20 dnia następnego miesiąca, na podstawie faktury VAT lub innego dokumentu księgowego, o którym mowa w ust. 2.

## § 12.

1. Za czynności zarządzania i administrowania ZARZĄDCY przysługuje miesięczne wynagrodzenie.
2. Wynagrodzenie ZARZĄDCY rozliczane będzie za wykonane usługi objęte przedmiotem umowy za okresy miesięczne wg stawek odpłatności określonych w ust. 4 za zarządzaną i administrowaną ilość metrów powierzchni użytkowej budynków i lokali.
3. Maksymalne roczne wynagrodzenie za czynności zarządzania i administrowania wynosi ..... zł brutto ( słownie złotych: .....).
4. Strony ustalają następujące stawki wynagrodzenia miesięcznego:
  - 1) ..... zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni administrowanych lokali mieszkalnych, socjalnych, tymczasowych, mieszczących się w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Ścinawa oraz we Wspólnotach Mieszkaniowych.
  - 2) .....zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni zarządzanych budynków stanowiących w 100% własność Gminy Ścinawa (licząc: suma powierzchni lokali mieszkalnych i socjalnych) oraz lokali użytkowych.
  - 3) ..... zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni zarządzanych i administrowanych garaży oraz pomieszczeń gospodarczych - komórek, będących i nie będących pomieszczeniami przynależnymi do lokali.
5. Wskazane w załączniku nr 1 ilości zasobu komunalnego stanowią podstawę do naliczenia wynagrodzenia dla ZARZĄDCY za czynności zarządzania i administrowania.
6. Całkowite wynagrodzenie miesięczne za czynności zarządzania i administrowania będzie ulegało zmianie w przypadku zmiany powierzchni zarządzanych i administrowanych nieruchomości. W takiej sytuacji wynagrodzenie ZARZĄDCY ulegnie odpowiedniej zmianie, począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zmiana nastąpiła.
7. Podstawą do wypłaty wynagrodzenia będzie prawidłowo wystawiona przez ZARZĄDCĘ faktura VAT. ZARZĄDCA wystawi fakturę VAT za czynności wykonane w danym miesiącu do 10 dnia następnego miesiąca kalendarzowego.



8. Prawidłowo wystawione faktury VAT tytułem wynagrodzenia dla ZARZĄDCY płatne będą przelewem na rachunek bankowy ZARZĄDCY wskazany w fakturze, w terminie do 30 dni od daty doręczenia WŁAŚCICIELOWI.
9. Dniem zapłaty jest dzień obciążenia rachunku bankowego WŁAŚCICIELA.

### **§ 13.**

1. ZARZĄDCA nie może czerpać innych korzyści z zarządzania i administrowania komunalnym zasobem oprócz należnego mu na podstawie niniejszej umowy wynagrodzenia.
2. Koszty wykonywania inwestycji lub remontów kapitalnych będą finansowane przez WŁAŚCICIELA.

## **Zmiany i przeróbki w mieniu**

### **§ 14.**

ZARZĄDCA nie może dokonywać istotnych zmian (przeróbek, przebudowy, modernizacji) w powierzonym mu do zarządzania i administrowania zasobie komunalnym bez zgody WŁAŚCICIELA.

## **Akty prawne Gminy**

### **§ 15.**

1. ZARZĄDCA zobowiązany jest stosować wszelkie instrukcje postępowania wydane na piśmie przez WŁAŚCICIELA, w szczególności zobowiązany jest do stosowania uchwał, zarządzeń i postanowień podjętych przez organy Gminy Ścinawa.
2. WŁAŚCICIEL zobowiązany jest do informowania ZARZĄDCY o nowych aktach prawnych ustanowionych przez Gminę Ścinawa w terminie 7 dni od daty podjęcia danego aktu prawnego wraz z dostarczeniem jego tekstu ZARZĄDCY.

## **Zadania Gminy**

### **§ 16.**

1. Ustalenie cen i opłat za najem.
2. Zapewnienie terminowego finansowania zadań objętych niniejszą umową.
3. Przekazywanie ZARZĄDCY informacji mających wpływ na prowadzoną obsługę zasobu komunalnego, w szczególności:
  - 1) dostarczanie w terminie 14 dni od dnia otrzymania aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości z zasobu komunalnego Gminy;
  - 2) dostarczanie informacji o przydziale oraz zamianach lokalu wraz z informacją o osobach uprawnionych do zamieszkania w danym lokalu;
  - 3) aktualnych danych dotyczących powierzchni lokalu i pomieszczeń przynależnych.

## **Odpowiedzialność**

### **§ 17.**

1. ZARZĄDCA ponosi odpowiedzialność za nienależyte wykonanie niniejszej umowy, chyba że nastąpiło ono wskutek działania lub zaniechania WŁAŚCICIELA.
2. W przypadku wystąpienia strat z przyczyn leżących po stronie ZARZĄDCY powstałych w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem niniejszej umowy straty te pokrywa w całości ZARZĄDCA.
3. ZARZĄDCA ponosi odpowiedzialność za wszelkie zawinione szkody wyrządzone w mieniu objętym przedmiotem umowy spowodowane niewykonaniem lub nienależytym wykonywaniem niniejszej umowy, chyba że szkoda nastąpiła wskutek działania lub zaniechania WŁAŚCICIELA.
4. ZARZĄDCA będzie zobowiązany do zwrotu WŁAŚCICIELOWI wszelkiego rodzaju podatków, kar pieniężnych, grzywien i innych należności lub opłat nałożonych w postępowaniu administracyjnym, karnym, cywilnym lub innym, nałożonych na WŁAŚCICIELA lub na jego pracowników z winy ZARZĄDCY.

#### **Kary umowne i odsetki**

##### **§ 18.**

1. W razie niewykonania lub nienależytego wykonywania obowiązków wynikających z niniejszej umowy przez ZARZĄDCĘ, WŁAŚCICIEL ma prawo obciążyć ZARZĄDCĘ karą umowną za każdy stwierdzony przypadek niewykonania lub nienależytego wykonania umowy - w wysokości 1.000 zł.
2. Niezależne od zastrzeżenia kar umownych WŁAŚCICIELOWI przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych prawa cywilnego, jeżeli poniesiona szkoda przekroczy wysokość zastrzeżonych kar umownych.
3. ZARZĄDCA wyraża zgodę na potrącenie ewentualnych kar umownych z przysługującego mu wynagrodzenia.
4. W razie opóźniania się ZARZĄDCY z przekazaniem WŁAŚCICIELOWI należnych mu przychodów z najmu lokali i innych nieruchomości zasobu komunalnego WŁAŚCICIEL za okres opóźnienia naliczy ZARZĄDCA odsetki ustawowe od należnych przychodów.
5. ZARZĄDCA naliczy WŁAŚCICIELOWI odsetki ustawowe, jeżeli nastąpi zwłoka w przekazaniu przez WŁAŚCICIELA należnego ZARZĄDCY wynagrodzenia.

#### **Okres obowiązywania umowy**

##### **§ 19.**

Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia jej podpisania **do dnia 31.12.2019r.**

#### **Rozwiązanie umowy**

##### **§ 20.**

1. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania niniejszej umowy w trakcie jej trwania za porozumieniem stron w każdym czasie.
2. Strony mogą wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem rozwiązującym na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. WŁAŚCICIEL może wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy ZARZĄDCA dopuszcza się nadużycia lub innego rażącego uchybienia w wykonywaniu obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
4. W terminie 10 dni roboczych od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy ZARZĄDCA zobowiązany jest do zwrotu WŁAŚCICIELOWI pełnej dokumentacji dotyczącej zarządzanego zasobu oraz do dokonania innych czynności niezbędnych do przejęcia zasobów i majątku przez WŁAŚCICIELA lub osobę przez niego wskazaną.
5. Przekazanie dokumentacji, o której mowa w ust. 4, nastąpi komisyjnie na podstawie protokołu podpisanego przez strony albo upoważnionych przez nich pracowników.

### **Postanowienie końcowe**

#### **§ 21.**

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy oraz jej rozwiązanie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Przelew wierzytelności wynikających z niniejszej umowy wymaga zgody drugiej strony wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
3. W razie sporu związanego z wykonaniem niniejszej umowy strony poddadzą się jego rozpoznaniu przez sąd właściwy ze względu na siedzibę WŁAŚCICIELA.
4. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.

---

**Właściciel**

---

**Zarządca**



**do Umowy o zarządzanie i administrowanie  
komunalnym zasobem stanowiącym własność Gminy Ścinawa  
z dnia ..... 2019 r.**

**Wykaz powierzchni lokali mieszkalnych, socjalnych, użytkowych, tymczasowych,  
garaży oraz pomieszczeń gospodarczych - komórek.  
Stan na dzień ..... 2019r.**

Lp.	Adres Lokalu	Lokal mieszkalny m <sup>2</sup>	Lokal socjalny m <sup>2</sup>	Pomieszc. gosp. m <sup>2</sup>	Garaże m <sup>2</sup>	Lokale użytkowe m <sup>2</sup>	Lokal tymczasowy m <sup>2</sup>
<b>ul. Królowej Jadwigi II - udział Gminy 100 %</b>							
1.	Królowej Jadwigi 2	130,00		77,00		139,40	
<b>ul. Szkolna 8 - udział Gminy 100 %</b>							
2.	Szkolna 8/1	114,58		12,00			
<b>ul. Wołowska 37 C - udział Gminy 100 %</b>							
3.	Wołowska 37c	38,11		5,14			
<b>wieś Sitno 13 - udział Gminy 100 %</b>							
4.	Sitno 13		90,96				
<b>wieś Wielowieś 53 - udział Gminy 100 %</b>							
5.	Wielowieś 53/1	53,00		122,00			
<b>ul. Batorego 9 - udział Gminy 6,86 %</b>							
6.	Batorego 9/5	11,00					
<b>ul. Batorego 12 - udział Gminy 87,84 %</b>							
7.	Batorego 12/1		20,63				
8.	Batorego 12/2	46,63		9,00			
9.	Batorego 12/3	48,16		2,51			
10.	Batorego 12/4	22,50		12,00			
11.	Batorego 12/5	24,31		9,00			
<b>ul. Batorego 16 - udział Gminy 4,68 %</b>							
12.	Batorego 16/3		18,00	6,00			
<b>ul. Batorego 22 - udział Gminy 0 %</b>							
13.	Batorego 22				11,56		
14.	Batorego 22/1				18,06		
15.	Batorego 22/3			13,20			
16.	Batorego 22/3a			8,62			
17.	Batorego 22/4			9,90			
<b>ul. Głogowska 1 - udział Gminy 15,80 %</b>							



18.	Głogowska 1/1			11,31			
19.	Głogowska 1/2	36,90		6,03			
20.	Głogowska 1A			1,07			
<b>ul. Głogowska 5 - udział Gminy 69,03 %</b>							
21.	Głogowska 5/2	32,03					
22.	Głogowska 5/1		74,91				
<b>ul. Głogowska 8 - udział Gminy 76,10 %</b>							
23.	Głogowska 8/1	51,53		6,72			
24.	Głogowska 8/2	77,83		3,36			
25.	Głogowska 8/3	148,62					
26.	Głogowska 8/5	46,32		8,12			
27.	Głogowska 8/6	69,79		3,36			
<b>ul. Grodzka - udział Gminy 0 %</b>							
28.	Grodzka				18,90		
<b>ul. Grunwaldzka 8 - udział Gminy 24,83 %</b>							
29.	Grunwaldzka 8/8	63,52		8,00			
30.	Grunwaldzka 8/1	38,37		8,48			
<b>ul. Grunwaldzka 10 - udział Gminy 22,34 %</b>							
31.	Grunwaldzka 10/2	27,70		6,00			
<b>ul. Jana Pawła II 6 - udział Gminy 0%</b>							
32.	Jana Pawła II 6				9,60		
33.	Jana Pawła II 6/6				15,40		
<b>ul. Jana Pawła II 8 - udział Gminy 0%</b>							
34.	Jana Pawła II 8/6				18,90		
<b>ul. Jagiełły 14 - udział Gminy ułamekowy 2/3</b>							
35.	Jagiełły 14/1	94,53		8,39			
36.	Jagiełły 14/2	89,39		8,00			
<b>ul. Kościelna 9 - udział Gminy 22,35 %</b>							
37.	Kościelna 9/1	26,58		13,51			
38.	Kościelna 9/3	33,63					
39.	Kościelna 9/6	35,51		12,51			
<b>ul. Kołomyńska 7 - udział Gminy 45,69 %</b>							
40.	Kołomyńska 7/1	14,56		6,20			
41.	Kołomyńska 7/3		21,40		19,10		
42.	Kołomyńska 7/5		19,80	5,00			
43.	Kołomyńska 7/7	33,30		34,80			
<b>ul. Kościuszki 6 - udział Gminy 11,20 %</b>							



44.	Kościuszki 6/1		20,00	6,00			
45.	Kościuszki 6/5		11,52				
<b>ul. Kościuszki 12 - udział Gminy 0%</b>							
46.	Kościuszki 12				21,00		
<b>ul. Lipowa 4 - udział Gminy 0%</b>							
47.	Lipowa 4/3				12,46		
48.	Lipowa 4/4				14,62		
<b>ul. Lipowa 6 - udział Gminy 0%</b>							
49.	Lipowa 6				14,45		
50.	Lipowa 6/2				16,80		
51.	Lipowa 6/3				15,60		
<b>ul. Lipowa 7 - udział Gminy 16,89 %</b>							
52.	Lipowa 7/1	63,80					
<b>ul. Lipowa 8 - udział Gminy 13,50 %</b>							
53.	Lipowa 8/1	38,17		10,85			
54.	Lipowa 8/5	27,03		10,86			
<b>ul. Lipowa 9 - udział Gminy 17,21 %</b>							
55.	Lipowa 9/2	38,49		8,04			
<b>ul. Lipowa 10 - udział Gminy 7,18 %</b>							
56.	Lipowa 10/2				13,50		
67.	Lipowa 10/6		31,54				
<b>ul. Lipowa 15 - udział Gminy 35,05 %</b>							
58.	Lipowa 15/1	32,12					
<b>ul. Lubińska 11 - udział Gminy 12,30%</b>							
59.	Lubińska 11/8		28,77	5,00			
<b>ul. Lubińska 16-16A - udział Gminy 28,30 %</b>							
60.	Lubińska 16/3	45,44		6,00			
61.	Lubińska 16a/4	61,05		4,00			
62.	Lubińska 16a/6	59,67		4,00			
<b>ul. 1 Maja 26 - udział Gminy 31,80 %</b>							
63.	1-go Maja 26/5	55,09		6,00			
64.	1-go Maja 26/7		12,60	6,00			
<b>ul. Mickiewicza 8 - udział Gminy 11,10 %</b>							
65.	Mickiewicza 8				11,09		
66.	Mickiewicza 8/1	23,53					
<b>ul. Mickiewicza 10 - udział Gminy 30,70 %</b>							
67.	Mickiewicza 10/1	39,44		6,30			



ul. Mickiewicza 12 - udział Gminy <b>33,69 %</b>							
68.	Mickiewicza 12/2	38,86					
ul. Mickiewicza 15 - udział Gminy <b>0%</b>							
69.	Mickiewicza 15/1				15,00		
ul. Mickiewicza 16 - udział Gminy <b>10,30 %</b>							
70.	Mickiewicza 16/4		19,43				
ul. Mickiewicza 17 - udział Gminy <b>22,00 %</b>							
71.	Mickiewicza 17/2		18,06	6,00			
72.	Mickiewicza 17/3		15,26				
ul. Mickiewicza 18 - udział Gminy <b>20,60 %</b>							
73.	Mickiewicza 18/3	59,10					
ul. Mickiewicza 30 - udział Gminy <b>19,00 %</b>							
74.	Mickiewicza 30/1	47,06		5,90			
ul. Mickiewicza 34 - udział Gminy <b>0 %</b>							
75.	Mickiewicza 34				16,50		
76.	Mickiewicza 34/2			21,42			
ul. Ogrodowa 6 - udział Gminy <b>0%</b>							
77.	Ogrodowa 6				11,50		
ul. Ogrodowa 12 - udział Gminy <b>40,40 %</b>							
78.	Ogrodowa 12/2	43,40					
79.	Ogrodowa 12/3	43,40					
ul. Orła 6 - udział Gminy <b>60,90 %</b>							
80.	Orla 6/2	41,45					
81.	Orla 6/4		18,72				
ul. Plac Kościelny 1-3 - udział Gminy <b>21,20 %</b>							
82.	Pl. Kościelny 2/3	30,35					
83.	Pl. Kościelny 1/3	25,20		4,33			
84.	Pl. Kościelny 1/4	25,24		0,67			
ul. Przyjaciół Żołnierza 14 - udział Gminy <b>20,00 %</b>							
85.	Przyjaciół Żołnierza 14/3	37,91					
ul. Reymonta 25-27 - udział Gminy <b>80,96 %</b>							
86.	Reymonta 25/2	38,88		6,04			
87.	Reymonta 25/3	38,57		6,04			
88.	Reymonta 25/4		30,08	6,04			
89.	Reymonta 25/6	39,92		6,04			
90.	Reymonta 25/7		38,00	6,04			



91.	Reymonta 25/8		30,74	6,04			
92.	Reymonta 27/9		31,13	6,04			
93.	Reymonta 27/11	38,77		6,04			
94.	Reymonta 27/12		31,59	6,04			
95.	Reymonta 27/13		22,10	6,04			
96.	Reymonta 27/13a						9,03
97.	Reymonta 27/14	38,83		6,04			
98.	Reymonta 27/15		38,66	6,04			
99.	Reymonta 27/16		31,28	6,04			
<b>ul. Robotnicza 8 - udział Gminy 15,18 %</b>							
100.	Robotnicza 8/3		16,40	4,51			
<b>ul. Robotnicza 9 - udział Gminy 18,00 %</b>							
101.	Robotnicza 9/5	43,79		6,00			
<b>ul. Robotnicza 14 - udział Gminy 38,33 %</b>							
102.	Robotnicza 14/3	30,50		12,00			
103.	Robotnicza 14/4		21,73	6,00			
<b>ul. Różana 4-6 - udział Gminy 65,21 %</b>							
104.	Różana 4/1	51,86		17,46			
105.	Różana 4/2	51,84		17,77			
106.	Różana 4/3	30,36		3,70			
107.	Różana 6/1	21,20		6,00			
108.	Różana 6/2	32,67					
<b>ul. Różana 8 - udział Gminy 39,32 %</b>							
109.	Różana 8/1			6,90			
110.	Różana 8/2			45,98			
111.	Różana 8/3			28,00	14,85		
112.	Różana 8/4			41,96			
113.	Różana 8/5	32,32					
114.	Różana 8/6	32,32					
<b>ul. Różana 10 - udział Gminy 0%</b>							
115.	Różana 10				17,16		
116.	Różana 10				22,05		
117.	Różana 10			13,94	18,00		
118.	Różana 10/1			13,94			
119.	Różana 10/3			23,93			
120.	Różana 10/4			15,99			
<b>ul. Różana 12 - udział Gminy 0%</b>							



121.	Różana 12 a			6,59			
122.	Różana 12/1			14,28			
123.	Różana 12/2			70,80 13,00	18,20		
124.	Różana 12/3			20,67	17,00		
125.	Różana 12/4			10,12	12,77		
<b>ul. Różana 14 - udział Gminy 0%</b>							
126.	Różana 14				14,04 14,28		
127.	Różana 14			13,59			
128.	Różana 14/3			13,59			
129.	Różana 14/5			18,75			
<b>ul. Różana dz. nr 154/4</b>							
130.	Różana działka nr 154/4			11,88			
131.	Różana działka nr 154/4				18,36		
<b>ul. Rybna 15 - udział Gminy 52,00 %</b>							
132.	Rybna 15/1	27,72		11,00			
133.	Rybna 15/2		26,26	9,00			
134.	Rybna 15/4		28,50	11,00			
<b>ul. Rynek 5 - udział Gminy 38,38 %</b>							
135.	Rynek 5				16,24		
136.	Rynek 5a					70,56	
137.	Rynek 5/2		18,33	1,71			
138.	Rynek 5/5	33,00					
139.	Rynek 5/6	13,28					
<b>ul. Rynek 9-15 - udział Gminy 2,9 %</b>							
140.	Rynek 11/10	43,71					
141.	Rynek 11/11	35,61					
<b>ul. Zgody 1 - udział Gminy 44,92 %</b>							
142.	Zgody 1/1	49,30		9,90			
143.	Zgody 1/5	45,40		14,20			
144.	Zgody 1/6		18,20	6,59			
<b>ul. Zgody 3 - udział Gminy 25,80 %</b>							
145.	Zgody 3/3		45,77	3,00			
<b>ul. Zgody 7 - udział Gminy 34,80 %</b>							
146.	Zgody 7/1	22,25		2,00			

147.	Zgody 7/4	38,13		2,00			
<b>wieś Dzieszław 23- udział Gminy 18,39 %</b>							
148.	Dzieszław 23/3	37,20		3,80			
149.	Dzieszław 23/7	34,67		8,84			
<b>wieś Dzięwin 41 - udział Gminy 41,02 %</b>							
150.	Dzięwin 41/4	56,35					
151.	Dzięwin 41/6a, 6c		65,12	6,75			
<b>wieś Dłużyce 41A - udział Gminy 10,10 %</b>							
152.	Dłużyce 41A/3		27,60	12,00			
<b>wieś Tymowa 1 - udział Gminy ułamekowy 1/3</b>							
153.	Tymowa 1	36,24					
<b>wieś Tymowa 52 - udział Gminy 36,48 %</b>							
154.	Tymowa 52/1		50,20				
<b>Ogółem powierzchnia</b>		<b>3.278,89</b>	<b>993,29</b>	<b>1.186,26</b>	<b>456,99</b>	<b>209,96</b>	<b>9,03</b>
<b>Ogółem ilość</b>		<b>74</b>	<b>33</b>	<b>98</b>	<b>29</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

27

— —



**do Umowy o zarządzanie i administrowanie  
komunalnym zasobem stanowiącym własność Gminy Ścinawa  
z dnia ..... 2019 r.**

**Szczegółowy zakres czynności ZARZĄDCY**

1. Zawierania w imieniu WŁAŚCICIELA umów najmu na warunkach określonych w obowiązujących przepisach, uchwałach i zarządzeniach organów Gminy Ścinawa;
2. Wydawania lokali, garaży i komórek najemcom i ich odbiór na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego;
3. Składania w imieniu WŁAŚCICIELA oświadczeń o wypowiedzeniu lub rozwiązaniu umów najmu w razie zaistnienia uzasadnionych powodów - zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
4. Pobierania od najemców lokali, garaży i komórek czynszów wraz z należnymi odsetkami w przypadku nieterminowych wpłat;
5. Naliczania i pobierania innych opłat za lokale, garaże i komórki, w tym opłat z tytułu bezumownego korzystania z lokali;
6. Naliczania i pobierania od najemców opłat za media dostarczane do lokali, ich rozliczania, jeżeli umowy najmu przewidują obowiązek obciążenia najemców tymi opłatami;
7. Prowadzenia rozliczeń lokali znajdujących się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych zgodnie z podjętymi uchwałami wspólnot, w tym przekazywanie w imieniu WŁAŚCICIELA na konta Wspólnot przypadających na użytkowników lokali zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną wraz z opłatami za media i na fundusz remontowy zgodnie z uchwałami wspólnot;
8. Powiadamiania, z zachowaniem obowiązujących terminów, najemców lokali oraz garaży i komórek o zmianach stawek czynszu i innych opłat;
9. Zakup mediów, usług komunalnych oraz remontowych na potrzeby administrowanych (zarządzanych) budynków;
10. Zawierania w imieniu WŁAŚCICIELA umów na dostawę mediów do lokali, o ile umowy te nie są zawierane bezpośrednio przez najemców lokali oraz umów na dostawę mediów do budynków (powyższe nie dotyczy umów, w których dostawcą mediów jest ZARZĄDCA);
11. Windykacja czynszów za najem lub innych opłat za lokale, garaże i komórki;
12. Bieżącego nadzoru nad lokalami, garażami, i komórkami w zakresie prawidłowości korzystania z nich przez najemców; nadzór nad lokalami polegać będzie na kontrolowaniu czy najemca nie wykorzystuje lokalu sprzecznie z postanowieniami umowy najmu, w szczególności czy lokal wykorzystywany jest na cele mieszkalne oraz czy nie ulega dewastacji; ZARZĄDCA uprawniony będzie do podejmowania odpowiednich działań dyscyplinujących najemcę naruszającego postanowienia umowy najmu;
13. Niezwłocznego informowania WŁAŚCICIELA o używaniu lokalu, garaży i komórki w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem, o wykraczaniu przez najemcę w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, zwlekaniu przez najemcę z zapłatą czynszu lub innych opłat przez co najmniej trzy pełne okresy płatności, podnajmowania lokali, garaży i komórek bez zgody WŁAŚCICIELA, dokonywania przez najemcę przebudowy lub ulepszeń bez uprzedniej zgody WŁAŚCICIELA, dokonywania samowolnych zajęć lub o wszelkich innych zdarzeniach lub nieprawidłowościach wymagających interwencji WŁAŚCICIELA;
14. Właściwego zabezpieczenia wolnych lokali, garaży i komórek przed samowolnym zajęciem, kradzieżą lub dewastacją;



15. Wykonywania umów zawartych z najemcami korzystającymi z lokali, w tym wykonywania wobec najemców oraz innych osób korzystających z lokali obowiązków obciążających WŁAŚCICIELA wynikających z tych umów lub przepisów prawa (dotyczy to umów zawartych zarówno przed, jak i po zawarciu umowy o zarządzanie i administrowanie komunalnym zasobem), w szczególności zapewnienia lokatorom dostaw mediów (o ile lokatorzy nie posiadają umów na dostawę mediów zawartych bezpośrednio z dostawcą mediów), świadczenia usług komunalnych oraz usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych, jak również zapewnienia możliwości korzystania z urządzeń i pomieszczeń wspólnego użytku, zgodnie z przeznaczeniem itp.;
16. W razie opróżnienia któregoś z lokali, garażu i komórki przez dotychczasowego najemcę niezwłocznego powiadomienia o tym WŁAŚCICIELA oraz gdy WŁAŚCICIEL tego zażąda, podjęcia działań w jego imieniu mających na celu wyłonienie kolejnego najemcy opróżnionego lokalu, garażu i komórki;
17. Prowadzenia bieżących napraw i utrzymywania lokali we właściwym stanie technicznym w zakresie obciążającym WŁAŚCICIELA; wykonanie napraw ZARZĄDCA może zlecić osobie trzeciej, za której działania odpowiada względem WŁAŚCICIELA jak za swoje;
18. Niezwłocznego informowania WŁAŚCICIELA o konieczności przeprowadzenia remontów kapitalnych lokali lub budynków, jak również o wystąpieniu awarii lub innych zdarzeniach stwarzających zagrożenie życia, zdrowia lub powierzonego mienia oraz niezwłocznego podjęcia czynności mających na celu usunięcie awarii lub zabezpieczenie przed zagrożeniem. Koszty usunięcia awarii lub zagrożenia powstałe z winy ZARZĄDCY obciążają ZARZĄDCĘ;
19. Przedkładania WŁAŚCICIELOWI corocznie potrzeb w zakresie remontów kapitalnych i bieżących (plan remontów i inwestycji) do dnia 31 sierpnia roku poprzedzającego na rok następny;
20. Utrzymania w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń służących do wspólnego użytku, terenów budynków oraz właściwego przygotowania budynków na okres zimowy, a także zapewnienia właściwego technicznego utrzymania budynków i urządzeń z zachowaniem wymogów prawa budowlanego i przepisów dotyczących warunków technicznych użytkowania budynków, w których zarządzane lokale się znajdują;
21. Dokonywania przeglądów budynków i oceny ich stanu technicznego;
22. Prowadzenia książki obiektu budowlanego dla zarządzanych budynków i zamieszczanie w niej wszystkich wymaganych przepisami zapisów i protokołów;
23. Organizowania i nadzorowania bieżącej konserwacji budynków i napraw urządzeń znajdujących się w tych budynkach związanych ze wspólnym użytkowaniem;
24. Natychmiastowego usuwania awarii związanych z eksploatacją budynków i lokali oraz urządzeń z nim związanych;
25. Bieżącej analizy kosztów utrzymania powierzonych zasobów i przedstawienia tej analizy WŁAŚCICIELOWI;
26. Przechowywania i zabezpieczania, a także archiwizowania dokumentacji dotyczącej nieruchomości przez stosowny czas wynikający z przepisów prawa, a także sporządzania lub zlecenia sporządzenia takiej dokumentacji odpowiednio do wymogów przewidzianych przepisami;
27. Udzielania WŁAŚCICIELOWI, na każde jego żądanie, wyczerpujących informacji o sprawach dotyczących zarządzania i administrowania nieruchomościami;
28. Wykonywania poleceń i dyspozycji WŁAŚCICIELA związanych z zarządzaniem i administrowaniem nieruchomościami, o ile nie są sprzeczne z niniejszą umową i powszechnie obowiązującymi przepisami;
29. Umożliwienia WŁAŚCICIELOWI wglądu do przechowywanej dokumentacji dotyczącej nieruchomości, w tym w szczególności do ksiąg obiektów budowlanych oraz dokumentacji

technicznej, dokumentów księgowych, wyciągów bankowych, na każde żądanie WŁAŚCICIELA;

30. Prowadzenia rejestrów lokali, garaży i komórek oraz ich najemców;
31. Prowadzenia dla każdego lokalu, garażu i komórki odrębnej teczki, zawierającej wszelkie dokumenty dotyczące danej nieruchomości, w szczególności umów, korespondencji, protokołów zdawczo-odbiorczych itp.;
32. Uczestniczenia w zebraniach wspólnot mieszkaniowych i głosowania w imieniu WŁAŚCICIELA w zakresie dotyczącym uchwał podejmowanych na tych zebraniach;
33. Podejmowanie w imieniu WŁAŚCICIELA czynności związanych z umorzeniem, odraczeniem płatności lub rozkładaniem na raty należności czynszowych i innych, na warunkach określonych w obowiązujących aktach prawnych, w tym aktach wydawanych przez organy Gminy Ścinawa;
34. Wykonywania innych czynności niezbędnych do prawidłowego zarządzania i administrowania nieruchomościami, związanych z realizacją niniejszej umowy i mieszczących się w granicach zwykłego zarządu.

Czynności, o których mowa w pkt 18) - 21) dotyczą wyłącznie budynków stanowiących wyłączną własność Gminy Ścinawa i nie dotyczą budynków Wspólnot Mieszkaniowych.