

Wzór Umowy Nr .....

zawarta w dniu ..... 2011 r. pomiędzy Miastem Piotrków Trybunalski z siedzibą w Piotrkowie Tryb. przy Pasażu Karola Rudowskiego 10, reprezentowanym przez:

Krzysztofa Chojniaka -Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego  
zwanym dalej „**Zamawiającym**”, a

.....  
będącym podatnikiem VAT o numerze identyfikacyjnym NIP ....., będącym podmiotem zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem ....., posiadającym REGON ....., reprezentowanym przez:

.....  
zwanym dalej „**Wykonawcą**”.

w wyniku przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego zgodnie z ustawą z dnia 29.01.2004 r. Prawo Zamówień Publicznych ( tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 z późn. zm.) została zawarta umowa o następującej treści:

## **I. Przedmiot umowy**

### **§ 1. Zakres umowy i zasób nieruchomości**

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania:

1) zarządzanie nieruchomościami zabudowanymi pozostającymi w posiadaniu Miasta, których wykaz zawiera Załącznik Nr 1,

2) zarządzanie nieruchomościami niezamieszkałymi (pustostany) stanowiącymi własność Miasta, współwłasność Miasta i innych osób, dotychczas pozostające w zarządzie Miasta Piotrków Trybunalski, bądź znajdującymi się w posiadaniu Miasta, których wykaz zawiera Załącznik Nr 2,

3) pełnienie funkcji inwestora zastępczego przy wykonywaniu robót budowlanych niestanowiących konserwacji i bieżących napraw, w ramach realizacji rocznego planu rzeczowo-finansowego dla zasobu ujętego w Załączniku Nr 1 i Nr 2.

2. Wykonawca akceptuje bez zastrzeżeń, że w związku z porządkowaniem statusu prawnego nieruchomości, zbyciem lub nabyciem nieruchomości, wykaz ulegać będzie zmianom. Zamawiający ma prawo w związku z tym, na mocy jednostronnego oświadczenia woli powierzyć Wykonawcy zarządzanie nieruchomościami nie wymienionymi w Załącznikach Nr 1 i 2, jak również wyłączyć z tego zarządzania nieruchomości wskazane w tych załącznikach.

## § 2. Prawa i obowiązki wykonawcy

1. Przy wykonywaniu umowy Wykonawca ma prawo i obowiązek podejmowania wszelkich decyzji i dokonywania wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem, zapewnienia właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości, zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, bieżącego administrowania nieruchomości, jak również do uzasadnionego inwestowania w te nieruchomości.
2. Szczegółowy zakres obowiązków Wykonawcy, w zakresie czynności zarządzania określa –Załącznik Nr 3.
3. Ilekroć w trakcie realizacji umowy wystąpiłyby sytuacje lub zdarzenia nie przewidziane przez strony, Wykonawca ma obowiązek kierować się przepisami prawa, wiedzą i praktyką w zakresie zarządzania nieruchomościami, właściwie pojętym interesem klientów i Zamawiającego, podejmując czynności nie przekraczające zakresu zwykłego zarządu oraz występując bezzwłocznie o udzielenie pełnomocnictw dla dokonania niezbędnych czynności przekraczających zwykły zarząd.
4. Dokonywanie przez Wykonawcę czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymaga pisemnej zgody Zamawiającego. Wykonawca jest jednak uprawniony i zobowiązany do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu bez zgody Zamawiającego, jeżeli jest to czynność nagła, której zaniechanie mogłoby narazić Zamawiającego na poważne straty lub też zagrozić zdrowiu lub życiu ludzkiemu. W takim przypadku o zaistnieniu nagłego zdarzenia, jego zakresie oraz podjętych czynnościach, Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Biuro Inżyniera Miasta telefonicznie i na piśmie, a w ciągu 30 dni zobowiązany jest załatwić wszelkie sprawy formalno-prawne wynikłe z powstałych czynności, bądź powiadomić pisemnie Zamawiającego oraz uzyskać jego akceptację wobec braku możliwości wywiązania się z ww. obowiązku z przyczyn obiektywnych.
5. W przypadku zaistnienia zdarzeń o charakterze klęsk żywiołowych lub kataklizmów, Wykonawca podejmuje niezwłocznie czynności mające na celu zabezpieczenie powierzonego zasobu, natychmiast zawiadamiając o zaistniałych zdarzeniach Zamawiającego oraz dokonuje czynności związanych z zakwaterowaniem zbiorowym poszkodowanych w budynkach wskazanych przez Zamawiającego. Uzasadnione koszty ww. działań ponosi Zamawiający.
6. Wykonawca pełni funkcję inwestora zastępczego przy wykonywaniu robót budowlanych nie stanowiących konserwacji i bieżących napraw, w ramach realizacji rocznego planu rzeczowo-finansowego.
7. Zakres czynności związanych z pełnieniem przez Wykonawcę obowiązków inwestora zastępczego, określa załącznik Nr 4.
8. Wykonawca zobowiązany jest do dysponowania przez cały okres trwania umowy osobami posiadającymi uprawnienia budowlane do sprawowania samodzielnych funkcji w budownictwie, zgodnie z art.12 ust.1 i 2 oraz art.14 ust.1 Prawa budowlanego, w branży budowlanej, sanitarnej, elektrycznej oraz osobą posiadającą licencję zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

9. Wykonawca w ramach wykonywania czynności zarządzania zobowiązany jest do naliczania opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.
10. Wykonawca ma obowiązek dołożenia staranności celem uzyskania od najemców i dzierżawców czynszów oraz opłat niezależnych od właściciela z tytułu najmu i dzierżawy w pełnej przypisanej wysokości, a w przypadku bezumownego korzystania – odszkodowań i opłat niezależnych od właściciela.
11. W razie wystąpienia zaległości w opłatach, Wykonawca zobowiązany jest do wykonania czynności zawartych w Załączniku Nr 5 do niniejszej umowy, określającym zakres czynności w zakresie egzekwowania należności z tytułu czynszu(odszkodowania) i opłat niezależnych od właściciela.
12. Wykonawca, po zakończeniu kwartału przedłoży informację dotyczącą wykonanych czynności oraz stanu należności.
13. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia na terenie Miasta Piotrkowa Tryb. biura obsługi klientów i kasy czynnych codziennie w dni robocze w godz.8-14, a przynajmniej raz w tygodniu w godzinach popołudniowych, od dnia obowiązywania umowy.
14. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia archiwizacji dokumentów związanych z wykonywaniem swych obowiązków przewidzianych umową.
15. Powierzenie Wykonawcy danych osobowych niezbędnych do wykonywania niniejszej umowy zostanie uregulowane w odrębnej umowie.

## **II. Oświadczenia Wykonawcy**

### **§ 3.**

1. Wykonawca oświadcza, że zarządzanie zasobem wykonywane będzie przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy przynajmniej przez jednego licencjonowanego zarządcę posiadającego uprawnienia do wykonywania usług w zakresie zarządzania nieruchomościami. Osoba odpowiedzialna zawodowo to:..... nr licencji .....  
Wykonawca będzie informował Zamawiającego, w terminie 7 dni o ewentualnych zmianach osobowych licencjonowanych zarządców. Aktualizacja listy licencjonowanych zarządców nie będzie stanowiła zmiany umowy.
2. Wykonawca oświadcza, że posiada aktualne ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości za szkody wyrządzone w związku z prowadzoną działalnością w zakresie zarządzania nieruchomościami na kwotę co najmniej 300.000,00 zł (słownie: trzysta tysięcy złotych). Jeżeli ważność polisy, kończy się w okresie obowiązywania umowy, Wykonawca zobowiązuje się przedstawić Zamawiającemu przed tym dniem potwierdzoną za zgodność z oryginałem kopię nowej polisy, której suma gwarancyjna nie będzie niższa niż 300.000 zł.
3. Wykonawca zobowiązuje się wykonywać niniejszą umowę zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi zarządców nieruchomości ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej.
4. Wykonawca zobowiązuje się kierować przy wykonywaniu niniejszej umowy zasadą ochrony interesów Zamawiającego.

### **III. ROZLICZENIA FINANSOWE**

#### **§ 4. Obsługa finansowo-księgową**

1. Czysze, odszkodowania i opłaty niezależne od właściciela związane z korzystaniem z lokali Zamawiającego będą sukcesywnie przekazywane na konto Zamawiającego 39 2030 0045 1110 0000 0026 1400 BGŻ Oddział w Piotrkowie Tryb. w następujących terminach:
  - w/g stanu na 10 dzień m-ca do 15 dnia m-ca
  - w/g stanu na ostatni dzień m-ca do 07 dnia następnego m-ca.
2. Wykonawca jest upoważniony i zobowiązany do wystawiania, podpisywania i wysyłania w imieniu Zamawiającego faktur.
3. Wykonawca ma obowiązek prowadzenia rejestru sprzedaży VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Wpływy z czynszów, odszkodowań, opłat niezależnych od właściciela za lokale mieszkalne i użytkowe oraz opłaty za garaże, dzierżawy gruntu i reklamy będą przychodami Miasta.
5. Zamawiający będzie ponosił koszty związane z zarządzanym zasobem, a w szczególności koszty remontów, drobnych napraw, bieżącej konserwacji, usług kominiarskich, koszty dostawy energii elektrycznej, gazu i wody, konserwacji anten zbiorczych, domofonów i pozostałych konserwacji, koszty inwentaryzacji, ubezpieczeń, podatków i innych opłat publicznoprawnych, koszty opłat sądowych i komorniczych, koszty utrzymania porządku i czystości, koszty utrzymania terenów zielonych i pozostałych terenów i inne koszty wyżej niewyspecyfikowane występujące sporadycznie, zaakceptowane przez Zamawiającego z wyjątkiem kosztów ogólnych zarządu Wykonawcy, które stanowią element wynagrodzenia za usługę.
6. Za koszty ogólne zarządu Wykonawcy Zamawiający uznaje: koszty związane z realizacją usługi (koszty organizacji i utrzymania biura), a w szczególności koszty wynagrodzeń i pochodnych zatrudnionych pracowników, zakupu materiałów biurowych i papieru, koszty eksploatacji urządzeń biurowych i pozostałe koszty prowadzenia ewidencji księgowej zdarzeń gospodarczych.
7. Wykonawca ma obowiązek przedkładania do 10 dnia następnego miesiąca, miesięcznych sprawozdań dotyczących wpływów z czynszów, odszkodowań i opłat niezależnych od właściciela.

#### **§ 5. Dostawa mediów**

1. Umowy z dostawcami mediów (zimna woda, energia elektryczna, gaz, wywóz nieczystości stałych i płynnych) do nieruchomości zabudowanych o których mowa w załączniku Nr 1, zawierane są oraz zmieniane przez Wykonawcę w swoim imieniu i na jego rzecz.
2. Zamawiający będzie przekazywał Wykonawcy środki pieniężne na pokrycie kosztów dostawy mediów, na podstawie wystawionych na Zamawiającego faktur (płatnych w terminie 7 dni od daty otrzymania przez Zamawiającego):

- faktura na zaliczkę do 10 dnia każdego m-ca w wysokości do 50% ponoszonych kosztów,
- faktura końcowa do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu na pozostałą część kosztów w oparciu o dokumenty źródłowe.

3. Do faktury końcowej, o której mowa ust. 2 Wykonawca ma obowiązek załączać zestawienie faktur za media dla poszczególnych nieruchomości.

## **§ 6. Koszty eksploatacji, konserwacji i drobnych napraw oraz remontów**

1. Wszelkie koszty eksploatacji, konserwacji i drobnych napraw zasobu obciążają Wykonawcę, tj. Wykonawca zawiera umowy z dostawcami usług w ww. zakresie w swoim imieniu na swoją rzecz.
2. Na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości oddanych w zarząd Wykonawcy, Zamawiający będzie przekazywał środki pieniężne na pokrycie kosztów eksploatacji, konserwacji i drobnych napraw w wysokości rzeczywistych poniesionych kosztów, na podstawie wystawionych na Zamawiającego faktur (płatnych w terminie 7 dni od daty otrzymania przez Zamawiającego):
  - faktura na zaliczkę do 10 dnia każdego m-ca w wysokości do 50% ponoszonych kosztów,
  - faktura końcowa do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu na pozostałą część kosztów w oparciu o dokumenty źródłowe.
3. Do faktury końcowej, o której mowa ust. 2 Wykonawca ma obowiązek załączać zestawienie faktur lub rachunków dokumentujących ponoszone wydatki za dany okres.
4. Koszty remontów przyjętych do realizacji w uzgodnieniu z Wykonawcą, w ramach rocznego planu rzeczowo-finansowego, ponosi Zamawiający, na podstawie faktur wystawionych przez wykonawców robót.
5. Koszty remontów, których nie można było przewidzieć, a na które zgodę wyraził Zamawiający, obciążają Zamawiającego, w ramach planu, o którym mowa w ust. 4, na podstawie faktur wystawionych przez wykonawców robót.

## **§ 7. Wynagrodzenie**

1. Za wykonywanie obowiązków wynikających z umowy Wykonawcy przysługuje miesięczne wynagrodzenie brutto, przyjęte wg stawki zgłoszonej w ofercie przetargowej, tj.:
  - 1) za zarządzanie nieruchomościami będącymi w posiadaniu Miasta:
    - a) lokale mieszkalne –  $15.040,13 \text{ m}^2 \times \dots\dots\dots \text{ zł/m}^2 \text{ netto} + \text{ należy ny podatek VAT w wysokości: zwolnione\%} = \dots\dots\dots \text{ zł brutto}$ ,
    - b) lokale użytkowe –  $586,32 \text{ m}^2 \times \dots\dots \text{ zł/m}^2 \text{ netto} + \text{ należy ny podatek VAT } \dots\dots \text{ zł/m}^2 \text{ obowiązującym w dniu zawarcia umowy} = \dots\dots\dots \text{ zł brutto}$ .
  - 2) za zarządzanie nieruchomościami niezamieszkałymi  $3.823,77 \text{ m}^2 \times \dots\dots \text{ zł/m}^2 \text{ netto} + \text{ należy ny podatek VAT w wysokości: zwolnione\%} = \dots\dots\dots \text{ zł brutto}$ .

3) za sprawowanie funkcji inwestora zastępczego wynagrodzenie ryczałtowe - ..... zł netto, a wraz z należnym podatkiem VAT, obowiązującym w dniu zawarcia umowy, tj. kwotę brutto w wysokości ..... zł., liczonej od kwoty 300.000 zł przeznaczonych w budżecie na remonty dla zasobu o którym mowa w Zał. Nr 1 i Nr 2 do umowy, wypłacone jednorazowo do dnia 30 września 2011 r.

4) Łączna wartość zobowiązania wynikająca z realizacji niniejszej umowy nie przekroczy ..... zł netto (słownie złotych: .....), a wraz z należnym podatkiem VAT, obowiązującym w dniu zawarcia umowy, tj. nie przekroczy kwoty brutto w wysokości ..... zł (słownie złotych: .....).

2. Zamawiający dopuszcza zmianę stawki podatku VAT w przypadku jej zmiany przez władzę ustawodawczą.
3. Wynagrodzenie Wykonawcy z tytułu zarządzania lokalami, o których mowa w ust.1 pkt 1) i 2), rozliczane będzie za okresy miesięczne wg stawek odpłatności określonych w ust.1 pkt 1) i 2) pomnożone przez zarządzaną ilość metrów powierzchni użytkowej lokali aktualizowaną przez Wykonawcę na koniec każdego miesiąca rozliczeniowego.
4. Należne wynagrodzenie Zamawiający będzie przekazywał w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury VAT, wystawionej po upływie miesiąca, a za miesiąc wrzesień do dnia 30 września danego roku, na rachunek bankowy wskazany przez Wykonawcę.
5. Zamawiający zastrzega, a Wykonawca przyjmuje do wiadomości, że ilość powierzchni użytkowej, od której uzależniona jest wysokość przysługującego mu wynagrodzenia, może ulegać zmianom w czasie trwania umowy. W związku z tym wynagrodzenie miesięczne również będzie ulegało zmianie. Zmiana powierzchni nie stanowi zmiany umowy.
6. Jeżeli w czasie realizacji robót budowlanych nastąpi przerwa z przyczyn niezależnych od inwestora zastępczego i zależnych od Zamawiającego, Wykonawcy będzie przysługiwało wynagrodzenie w wysokości proporcjonalnej do zrealizowanych przez Wykonawcę robót.
7. Płatnikiem faktur będzie Miasto Piotrków Trybunalski, 97-300 Piotrków Trybunalski Pasaż Karola Rudowskiego 10 NIP 771-27-98-771.

#### **IV. WYKONANIE UMOWY**

##### **§ 8. Nadzór właścicielski**

1. Z tytułu umowy nadzór nad działalnością Wykonawcy sprawuje w imieniu Zamawiającego Biuro Inżyniera Miasta oraz Referat Księgowości Urzędu Miasta.
2. Wykonawca ma obowiązek udostępniania Referatowi Księgowości i dla Biura Inżyniera Miasta wszelkiej dokumentacji, wydruków komputerowych oraz udzielania pisemnych wyjaśnień związanych z obowiązkami wynikającymi z umowy.
3. Zamawiający jest zobowiązany do przekazywania Wykonawcy informacji o wszelkich zmianach w czynszach i opłatach niezależnych od właściciela z tytułu najmu, dzierżawy, podatków, itp.

4. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości, Wykonawca zobowiązuje się do ich usunięcia w terminie wskazanym przez Zamawiającego.

### **§ 9. Pełnomocnictwa**

Zamawiający zobowiązany jest dostarczyć Wykonawcy zasobu pełnomocnictw szczegółowe, niezbędne do wykonywania czynności objętych umową.

### **§ 10. Należyta staranność**

1. Wykonawca zobowiązany jest do wykonywania czynności będących przedmiotem umowy z należyłą starannością oraz do czuwania nad prawidłowością realizacji umów zawieranych z osobami trzecimi.
2. Wykonawca jako przedsiębiorca zawodowo trudniący się wykonywaniem zleconych mu czynności ponosi odpowiedzialność za zawinione i niezawinione szkody powstałe z jego winy przy wykonywaniu umowy.
3. Wykonawca zobowiązuje się do zrekompensowania Zamawiającemu wszelkich szkód wynikłych z roszczeń spowodowanych sprzecznymi z umową działaniami zarządcy, a także do nie wyrządzania Zamawiającemu żadnej szkody w związku z wykonywaniem swoich obowiązków w ramach umowy.
4. Wykonawca przez cały czas prowadzi rzetelne, terminowe i dokładne zapisy finansowe dotyczące prowadzonej działalności w odniesieniu do każdej zarządzanej nieruchomości, które to zapisy mogą być udostępnione Zamawiającemu, w celu przeprowadzenia kontroli.
5. Wykonawca zobowiązany jest powiadomić Zamawiającego o każdym uszkodzeniu lub zniszczeniu zasobu.
6. Przy wykonywaniu czynności objętych umową Wykonawca zobowiązany jest współpracować z właściwymi przedmiotowo komórkami organizacyjnymi Urzędu Miasta w zakresie gospodarki lokalami mieszkalnymi, użytkowymi i gruntami oraz ewidencji ludności.
7. Wykonawca zobowiązany jest do zachowania w tajemnicy wszystkich informacji dotyczących działalności Zamawiającego, o których dowiedział się w trakcie realizacji niniejszej umowy, jak również do pozostawienia w stanie nienaruszonym wszelkich materiałów, z którymi z racji wykonywania umowy mógł się zetknąć.

### **§ 11. Plany rzeczowo-finansowe**

1. Wykonawca jest zobowiązany do przygotowywania rocznych planów rzeczowo-finansowych w zakresie eksploatacji, konserwacji, dostaw mediów oraz remontów dla obiektów budowlanych objętych umową, w terminie do 30 września roku kalendarzowego poprzedzającego rok, którego plan dotyczy. Plan powinien obejmować roczny plan wpływów finansowych i wydatków na utrzymanie zasobu, plan remontów i wyburzeń budynków.
2. Ostateczny plan rzeczowo-finansowy zatwierdzony będzie po uchwaleniu budżetu Miasta na dany rok.

## **§ 12. Zastępstwo inwestorskie**

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca zobowiązuje się do wykonania w zastępstwie Zamawiającego obowiązków związanych z przygotowaniem, przeprowadzeniem postępowań przetargowych i realizacją robót, ujętych w rocznym planie zatwierdzonym przez Zamawiającego, na które zapewnione są środki finansowe w budżecie Miasta. Roboty dotyczą nieruchomości wymienionych w załączniku Nr 1 i 2 do umowy.
2. Zamawiający powierza Wykonawcy przygotowanie i przeprowadzanie postępowań o udzielenie zamówień publicznych w zakresie realizacji wszelkich robót budowlanych, na podstawie udzielonego pełnomocnictwa.
3. Wykonawca jest uprawniony do zawierania umów i zaciągania zobowiązań w zakresie realizacji robót, zgodnie z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.
4. Wykonawca jest uprawniony do zawierania umów i zaciągania zobowiązań w zakresie realizacji robót do wartości netto 25.000,00 zł (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych) plus należny podatek VAT, na podstawie udzielonego pełnomocnictwa, zgodnie z zasadami reprezentacji inwestora zastępczego.
5. Umowę z wykonawcą robót, w imieniu Miasta zawiera Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego lub Zastępcy Prezydenta Miasta, jeżeli wartość umowy przekracza netto 25.000 zł (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych).
6. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego odpowiedzialność za wyrządzone szkody będące normalnym następstwem nienależytego przygotowania i realizacji robót.
7. Zamawiający zastrzega udział przedstawiciela w pracach komisji przetargowych i odbiorze robót.
8. Zamawiający będzie dokonywał płatności faktur w terminie 21 dni od daty ich otrzymania przez Wykonawcę.

## **§ 13. Kontrola jakości**

Zamawiający zastrzega sobie prawo bieżącego kontrolowania prawidłowości realizacji zadań wynikających z umowy i innych dokumentów związanych przedmiotowo z realizacją umowy, na co Wykonawca wyraża zgodę i oświadcza, że zapewni Zamawiającemu dostęp do wszystkich wymaganych przez niego dokumentów.

## **§ 14. Kary umowne**

1. Wykonawca zobowiązany jest zapłacić Zamawiającemu następujące kary umowne:
  - 1) za każdorazowe stwierdzenie nienależytego wykonania obowiązków w zakresie utrzymania porządku i czystości, utrzymania stanu technicznego zasobów – w wysokości 10 % miesięcznego wynagrodzenia za zarządzanie, za miesiąc poprzedzający miesiąc udzielenia kary,
  - 2) za każdy dzień opóźnienia w zabezpieczeniu lub usunięciu skutków awarii – w wysokości 10 % miesięcznego wynagrodzenia za zarządzanie, za miesiąc poprzedzający miesiąc udzielenia kary,



- 3) za odstąpienie od umowy przez Wykonawcę z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność - w wysokości 10% miesięcznego wynagrodzenia za zarządzanie, za miesiąc poprzedzający miesiąc udzielenia kary,
  - 4) za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca, w wysokości 10% miesięcznego wynagrodzenia za zarządzanie, za miesiąc poprzedzający miesiąc udzielenia kary.
2. Przed nałożeniem kary, Zamawiający informuje Wykonawcę o stwierdzonym uchybieniu na piśmie. Wykonawca ma prawo w terminie 3 dni roboczych od dnia podjęcia informacji o postawionym zarzucie, do przedstawienia argumentów przemawiającym za brakiem ww. uchybienia lub brakiem winy w powstaniu. Zamawiający w terminie kolejnych 3 dni roboczych ustosunkowuje się do argumentów Wykonawcy i ewentualnie odstępuje od nałożenia kary.

#### **§ 15. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy.**

1. Wykonawca zobowiązany jest wnieść zabezpieczenie należytego wykonania umowy.
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy ustala się na 2% wartości przedmiotu umowy.
3. Zabezpieczenie w kwocie ustalonej w ust. 2, Wykonawca wniesie najpóźniej w dniu zawarcia umowy w formie zgodnej z art. 148 ustawy Prawo zamówień publicznych.
4. Zabezpieczenie, zostanie zwrócone Wykonawcy w ciągu 30 dni od daty wykonania zamówienia i uznania przez Zamawiającego jego należytego wykonania.

#### **V. Czas trwania umowy, jej zmiany oraz rozwiązanie**

##### **§ 16. Czas trwania umowy**

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony i obowiązuje od 01.02.2011 r. do 30.09.2011 r.

##### **§ 17. Wypowiedzenie umowy**

1. Zamawiający może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w przypadku, gdy:
  - 1) Wykonawca z własnej winy nie wywiązuje się ze swoich obowiązków mimo trzykrotnego pisemnego upomnienia,
  - 2) Wykonawca działa na szkodę Zamawiającego,
  - 3) Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z wyłącznie ważnych powodów, z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia,
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy :
  - 1) ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych,
  - 2) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
  - 3) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
  - 4) ustawa z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane
  - 5) inne ustawy i rozporządzenia integralnie związane z zarządzaniem nieruchomościami.
3. Spory mogące wyniknąć ze stosunku objętego niniejszą umową rozpatrywać będzie Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

**§ 18.**

Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Zamawiający, a jeden Wykonawca.

Wykonawca:

Zamawiający :