

U M O W A

o zarządzanie nieruchomościami komunalnymi

zawarta w dniuroku pomiędzy **Gminą Miasto Ozorków**, w imieniu której występuje:

-
przy kontrasygnacie Skarbnika Miasta Ozorkowa -
zwaną w dalszej części umowy „Zamawiającym”,

a, reprezentowanym przez
....., zwanym dalej Wykonawcą
zwanym dalej „Wykonawcą”.

Umowa zostaje zawarta w wyniku przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego zgodnie z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych.

§ 1

Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do zarządzania na zasadach określonych w niniejszej umowie:

1. budynki wraz z przyległymi terenami przydomowymi stanowiącymi składniki mienia komunalnego gminy, wyszczególnione w załączniku nr 1,
2. nieruchomości prywatne zarządzane przez Gminę Miasto Ozorków na zasadzie prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, wyszczególnione w załączniku nr 2,
3. lokale mieszkalne będące własnością Zamawiającego w budynkach wspólnot mieszkaniowych według załącznika nr 3 (bez części wspólnych budynków i terenów przydomowych, na zarządzanie których zawierane są odrębne umowy przez wspólnoty mieszkaniowe).

§ 2

Zamawiający przekaze Wykonawcy protokołem zdawczo-odbiorczym obiekty szczegółowo opisane w załącznikach nr 1, 2 oraz 3 do umowy.

§ 3

Do podstawowych obowiązków Wykonawcy należy w szczególności:

1. Zapewnienie prawidłowej eksploatacji budynków w tym komórek i terenów przydomowych wykazanych w załączniku 1 i 2.
2. Prowadzenie i bieżąca aktualizacja bazy danych o zarządzanych obiektach wykazanych w załącznikach 1,2 i 3.
3. Obsługa mieszkańców wynikająca z obowiązków Zamawiającego w zakresie określonym w niniejszej umowie, a także wynikająca z uregulowań zawartych w przepisach Kodeksu Cywilnego i ustawie o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
4. Zapewnienie właściwej obsługi ekonomiczno-finansowej nieruchomości objętych niniejszą umową, a także egzekwowanie należności z tytułu czynszów, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokalu i opłat niezależnych od właściciela w przypadku, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług (przez opłaty niezależne od właściciela należy rozumieć m.in. opłaty za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków ,nieczystości ciekłych itp.).
5. W trakcie realizacji zamówienia Zamawiający uprawniony jest do wykonania czynności kontrolnych wobec Wykonawcy odnośnie spełniania przez Wykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących usługę objętą przedmiotem umowy. Zamawiający uprawniony jest w szczególności do:
 - a. żądania oświadczeń i dokumentów w zakresie potwierdzenia spełnienia ww. wymogów i dokonywania ich oceny,

- b. żądania wyjaśnień w przypadku wątpliwości w zakresie potwierdzenia spełnienia ww. wymogów,
 - c. przeprowadzenia kontroli na miejscu wykonywania usługi.
6. W przypadku uzasadnionych wątpliwości co do przestrzegania prawa pracy przez Wykonawcę, Zamawiający może zwrócić się o przeprowadzenie kontroli przez Państwową Inspekcję Pracy.
7. Z tytułu niespełnienia przez Wykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących usługę, Zamawiający ma prawo również wypowiedzieć umowę z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca.

§ 4

Do szczegółowych zadań Wykonawcy z zakresie prawidłowej eksploatacji lokali, budynków i terenów przydomowych należy w szczególności:

1. Utrzymywanie w należytych stanie sanitarno-porządkowym budynków i ich otoczenia zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasto Ozorków, w tym usuwanie nagromadzonych na posesji gabarytów poza terminem ich wywozu na podstawie odrębnych zleceń Zamawiającego w oparciu o indywidualne kalkulacje Wykonawcy zatwierdzone przez Zamawiającego.
2. Przeprowadzanie przeglądów stanu technicznego obiektów, lokali i wyposażenia zgodnie art. 62 ustawy - Prawo budowlane.
3. Prowadzenie ksiąg obiektów.
4. Wykonawca dopuszcza możliwość sporządzania inwentaryzacji – dokumentacji technicznej na podstawie odrębnych zleceń w oparciu o indywidualne kalkulacje Wykonawcy zatwierdzone przez Zamawiającego.
5. Przygotowywanie dokumentacji na potrzeby zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego lub użytkowego zgodnie z art. 2 ustawy o własności lokali.
6. Wydawanie warunków technicznych na roboty remontowe i budowlane wykonywane przez najemców we własnym zakresie w lokalach mieszkalnych i użytkowych.
7. Bieżąca konserwacja zarządzanych obiektów w zakresie:
 - a) robót budowlanych:
 - łatanie i naprawa drobnych uszkodzeń pokrycia dachowego z wymianą - na powierzchni do 3 m² w jednym miejscu w obiekcie,
 - naprawa pokrycia dachowego z blachy polegająca na wycięciu i wstawieniu łat do 1 m² wraz z uszczelnieniem miejsc uszkodzonych kitem asfaltowym w jednym miejscu w obiekcie,
 - naprawa rynien półokrągłych i skrzynkowych polegająca na uzupełnieniu , wymianie lub wycięciu zniszczonych wycinków bez względu na średnicę wraz z wymianą haków rynnowych o długości do 1 m w obiekcie,
 - naprawa rynien bez zdejmowania polegająca na sprawdzeniu i polutowaniu pęknięć o dł. do 10 m. w obiekcie,
 - naprawa rur spustowych okrągłych i kwadratowych polegająca na wycięciu i wstawieniu nowych odcinków o długości do 1 m w obiekcie, sprawdzanie, wyprostowywanie, polutowanie uszkodzeń umocowań obruszonych uchwytów,
 - czyszczenie rynien i rur spustowych na zarządzanych obiektach,
 - uzupełnienie obróbek blacharskich, murów ogniowych, koszów, okapów, gzymsów, podokienników w ilości do 1 m² w jednym miejscu w obiekcie,
 - wymiana elementów konstrukcji dachów polegająca na podstemplowaniu konstrukcji dachowej, usuwanie zniszczonych elementów na dł. do 1m bieżącego tj. :krokwie zwykłe, kleszcze, krokwie narożne, murlaty, podwaliny, płatwie itp.,
 - naprawa drobnych uszkodzeń elementów więźby nie wymagająca naruszenia pokrycia dachowego,
 - naprawa drobnych uszkodzeń ścian, polegająca na wymianie lub uzupełnieniu np.; fragmentów tynku lub cegieł na powierzchni łącznej do 1 m² w jednym miejscu w obiekcie,

- obsadzanie drobnych elementów pojedynczych w ścianach z cegieł lub podłóżach betonowych,
 - zamurowywanie i wykonywanie przebić w ścianach i stropach do 10 szt. w jednym budynku,
 - uzupełnianie wybitych szyb lub okitowania w oknach i drzwiach pomieszczeń wspólnego użytku , naprawa przez pasowanie lub flekowanie, naprawa i wymiana okuć stolarskich,
 - naprawa drobnych uszkodzeń tynków, posadzek i schodów w pomieszczeniach wspólnego użytku na łącznej powierzchni do 1m² w jednym pomieszczeniu,
 - dokonywanie okresowych przeglądów technicznych kanałów i główek kominowych, naprawa ogrodzeń i bram lub uzupełnianie pojedynczych elementów na łącznej długości do 1 mb w jednym miejscu,
- b) instalacji i urządzeń technicznych w budynku:
- instalacja wodociągowa; konserwacja instalacji i urządzeń wodociągowych w pomieszczeniach wspólnego użytku polegająca na usuwaniu przecieków, wymianie uszczeltek, okresowym malowaniu rur, wymianie uszkodzonych zaworów czerpalnych
 - lub przelotowych, zabezpieczanie instalacji przed zamarzaniem,
 - instalacja kanalizacyjna; uszczelnianie złącz, czyszczenie studzienek rewizyjnych, udrażnianie podejść odpływowych w pomieszczeniach ogólnego użytku,
 - instalacja c.o. : usuwanie przecieków, wymiana uszkodzonych zaworów, okresowe malowanie rur, wymiana uszkodzonych termometrów i manometrów zainstalowanych na rozdzielaczach instalacji wewnętrznej, zabezpieczenie instalacji przed zamarzaniem, uzupełnianie izolacji cieplnej przewodów pionowych i poziomych w pomieszczeniach nie ogrzewanych,
 - instalacja elektryczna i odgromowa : konserwacja tablic rozdzielczych wewnętrznych linii zasilających oraz instalacji i osprzętu w pomieszczeniach ogólnego użytku, polegająca na czyszczeniu styków, sprawdzaniu prawidłowości połączeń, wymianie lub uzupełnieniu osprzętu elektrycznego, usuwanie uszkodzeń z instalacji odgromowej, łączenie instalacji z uchwytami dachu lub uziomem, pomiary instalacji elektrycznej i odgromowej zgodnie z warunkami technicznymi.
8. Zabezpieczanie zgłaszanych przez najemców awarii w ramach pełnionych dyżurów, w terminie zgodnie z ofertą.
Przez awarię rozumie się stan niesprawności obiektu uniemożliwiający jego prawidłowe funkcjonowanie, którego moment wystąpienia i zasięg nie jest możliwy do określenia z góry.
9. Usuwanie awarii w zarządzanym zasobie poza zakresem robót , o których mowa w pkt 7 niniejszego paragrafu może nastąpić, na podstawie odrębnych zleceń wystawionych przez Zamawiającego, po uprzednim zatwierdzeniu kosztorysu wykonania tych robót przedłożonego przez Wykonawcę.
10. Zgłaszanie Zamawiającemu budynków do remontu kapitalnego i modernizacji z określeniem zakresu rzeczowego robót, przygotowywanie dokumentacji w zakresie typowania robót oraz kosztorysów inwestorskich.
11. Zgłaszanie Zamawiającemu budynków nadających się do rozbiórki lub zagrożonych katastrofą budowlaną.
12. Kwalifikacja i zgłaszanie Zamawiającemu wszelkich wad i usterek gwarancyjnych w budynkach w których prowadzone były inwestycje. Zamawiający poinformuje Wykonawcę o zakończeniu inwestycji w budynku i okresie gwarancji.
13. Zamawiający wymaga, iż w przypadku zlecenia części wykonywania usługi podwykonawcy, z zastrzeżeniem czynności, które Wykonawca zobowiązany jest wykonywać samodzielnie, obowiązek zatrudnienia osób wskazanych w SIWZ na umowę o pracę obowiązuje również podwykonawcę w tym również wszelkie postanowienia określone w niniejszym paragrafie.
14. Wykonawca przedstawi Zamawiającemu w terminie do 20 dnia następnego miesiąca w okresie obowiązywania umowy informację z wykazem prac prowadzonych w ramach

bieżącej konserwacji zarządzanych obiektów o których mowa w pkt 7 za miesiąc poprzedni.

15. Wykonawca przedstawi Zamawiającemu wraz z fakturą dotyczącą usuwania awarii o których mowa w pkt 9 szczegółową informację dotyczącą zakresu wykonanych prac.

§ 5

Do szczególnych zadań Wykonawcy w zakresie obsługi mieszkańców (najemców) należy:

1. Zawieranie i wypowiedzanie umów najmu na lokale mieszkalne i użytkowe w zarządzanym zasobie.
2. Zawieranie i rozwiązywanie umów dzierżaw na ogródki przydomowe zlokalizowane na zarządzanych terenach.
3. Pobieranie od najemców lokali czynszów i odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali oraz od dzierżawców gruntu opłat, będących dochodem Zamawiającego.
4. Pobieranie od najemców lokali opłat niezależnych od właściciela, tylko w wypadkach, gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.
5. W przypadkach zmiany stawek czynszu, wypowiedzanie najemcom lokali mieszkalnych i użytkowych dotychczasowych wysokości, z zachowaniem terminów wypowiedzenia wynikających z przepisów Kodeksu Cywilnego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego.
6. Przyjmowanie i przekazywanie lokali mieszkalnych najemcom na podstawie protokołów zdawczo- odbiorczych, rozliczanie najemców zdających mieszkania z tytułu zużycia elementów wyposażenia technicznego lokalu.
7. Potwierdzanie wniosków o przyznanie dodatku mieszkaniowego.
8. Zabezpieczanie zwalnianych lokali przed samowolnym zajęciem.
9. Prowadzenie na terenie miasta Ozorków biura obsługi najemców wraz z punktem kasowym otwartego w dni robocze w godzinach od 7 do 15, zlokalizowanego na terenie miasta Ozorków, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 100 m², z dostępem dla osób niepełnosprawnych (lokalizacja na parterze oraz podjazd, jeżeli jest konieczny), wyposażonego w toaletę dla mieszkańców przystosowaną dla osób niepełnosprawnych.
10. Prowadzenie całodobowego punktu przyjmowania zgłoszeń awaryjnych zarówno drogą telefoniczną jak i poprzez zgłaszanie osobiste mieszkańców w dniach roboczych i w dniach wolnych od pracy.
11. Pełnienie całodobowych dyżurów awaryjnych w dniach roboczych i wolnych od pracy.
12. Prowadzenie wszelkich spraw przed sądami i organami administracji publicznej, jakie wynikną w czasie trwania umowy wynikających z przedmiotu niniejszej umowy.
13. Na zawieranych w imieniu i na rzecz Gminy Miasto Ozorków umowach, o których mowa w pkt 1-5, winny występować następujące dane identyfikacyjne w zakresie określenia stron umowy:
podmiot zawierający umowę:
Gmina Miasto Ozorków, ul. Wigury 1, Ozorków 95-035, NIP 732-21-70-102,
w imieniu, której działa zarządca nieruchomości-/ pełna nazwa firmy wraz z jej adresem
bez podania nr NIP firmy / reprezentowana przez : / dane osób reprezentujących zarządcę/.
14. W umowach najmu lokali mieszkalnych jak i użytkowych zawieranych w imieniu Zamawiającego przez Wykonawcę winny znaleźć się zapisy o odrębnym od czynszu ponoszeniu przez najemcę opłat za dostawę mediów do lokalu/ opłat niezależnych od właściciela/ w brzmieniu:
„Oprócz czynszu za najem lokalu „Najemca” jest zobowiązany do uiszczania opłat za dostawę mediów i inne świadczenia niezależne od właściciela tj.:
1.
2.
/np. dostawę wody i odbiór ścieków, c.o./
za pośrednictwem wynajmującego wg obowiązujących cen.”
W kolejnych punktach umowy m.in. przy określaniu zasad ustalania i zmiany cen, dokonywania płatności należy dokonywać odrębnego określania tych czynności w zakresie opłat za najem i odrębnie w zakresie opłat za dostawę mediów.

§ 6

Do szczegółowych zadań Wykonawcy w zakresie obsługi ekonomiczno- finansowej należy:

1. Prowadzenie syntetycznej i analitycznej ewidencji księgowej dochodów z tytułu czynszów za wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali, opłat niezależnych od właściciela (świadczeń) związanych z eksploatacją lokali oraz odsetek zgodnie z obowiązującymi przepisami (m.in. z uwzględnieniem zasad rachunkowości obowiązujących w jednostkach samorządu terytorialnego).
2. Terminowe podejmowanie działań w celu ściągnięcia zaległości wymagalnych w zakresie należności określonych w pkt.1 z uwzględnieniem procedur odliczania podatku VAT w odniesieniu do nieściągalnych wierzytelności, o których mowa w ustawie z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 931, zm. poz. 974, 1137.).
3. Terminowe podejmowanie działań windykacyjnych w celu ściągnięcia opłat wynikających ze spraw będących przedmiotem niniejszej umowy.
4. W przypadku działań mających na celu umorzenie najemcom wierzytelności z tytułu czynszów, odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali i opłat niezależnych od właściciela, odsetek za zwłokę oraz innych ulg w spłacie wyżej wymienionych należności, Wykonawca zobowiązany jest przygotować niezbędną dokumentację celem podjęcia przez Zamawiającego decyzji w przedmiotowej sprawie.
5. Przygotowywanie materiałów niezbędnych do zawierania z najemcami lokali mieszkalnych umów w sprawach ratalnej spłaty należności czynszowych i opłat niezależnych.
6. Wyliczanie, pobieranie i rozliczanie kaucji mieszkaniowej i składanie sprawozdań w tym zakresie Zamawiającemu w okresach półrocznych.
7. Prowadzenie rejestrów sprzedaży VAT w imieniu i na rzecz Zamawiającego w zakresie określonym niniejszą umową zgodnie z wymogami przepisów o podatku od towarów i usług VAT, prowadzenie pełnej ewidencji sprzedaży w wartościach netto oraz przypadającego podatku VAT, pozwalających na ustalenie faktycznych wpływów dochodów, zaległości i nadpłat.
8. Prowadzenie ewidencji obrotu i kwot podatku należnego w zakresie odpłatnej dostawy towarów i usług będących przedmiotem niniejszej umowy, z uwzględnieniem wymogów przepisów o podatku VAT w zakresie ewidencji sprzedaży dokonywanej na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej oraz rolników ryczałtowych.
9. Wystawianie w imieniu Zamawiającego najemcom lokali faktur z tytułu odpłatnej dostawy towarów i usług będących przedmiotem niniejszej umowy zgodnie z wymogami przepisów o podatku od towarów i usług VAT, w tym na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej w zakresie wymaganym dla zwolnienia powyższych czynności z ewidencji przy zastosowaniu kas rejestrujących.
10. Opracowywanie analiz ekonomicznych i sprawozdań związanych z zarządzanym zasobem.
11. Prowadzenie wyodrębnionego rachunku bankowego dla dochodów uzyskiwanych z zarządzania zasobem komunalnym Gminy Miasto Ozorków, dla którego bank prowadzący obsługę Wykonawcy na wniosek Wykonawcy otworzył przypisany tylko do tego rachunku rozliczeniowego tzw. rachunek VAT, pozwalający nabywcom towarów i usług w zakresie dzierżawy gruntów i wynajmowanych lokali z gminnego zasobu komunalnego, dokonywane w imieniu Gminy Miasto Ozorków przez, jako Wykonawcę przedmiotowej umowy, na dokonywanie płatności z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności.
12. Wykonawca przedmiotowej umowy, wykonuje wszystkie czynności związane z obsługą rachunków, o których mowa w ust. 11 w zakresie zgodnym z przepisami prawa. Wykonawca przy wykonywaniu wszystkich czynności dotyczących rachunku rozliczeniowego i prowadzonego dla niego przez bank tzw. rachunku VAT, zobowiązany jest do dochowania należytej staranności celem uniknięcia konsekwencji nałożenia na Gminę przez organy podatkowe negatywnych sankcji VAT oraz zastosowania wobec Gminy przepisów dotyczących solidarnej odpowiedzialności nabywcy za zobowiązania podatkowe sprzedawcy. W szczególności Wykonawca

zobowiązany jest do monitoringu wpłat dokonywanych na ww. rachunek VAT, celem wychwycenia wpłat VAT pomyłkowych lub przeznaczonych dla innego sprzedawcy oraz ich zwrotu bez zbędnej zwłoki podmiotowi, który je przelał lub ewentualnie przekazanie właściwemu sprzedawcy celem uniknięcia odpowiedzialności wynikających z art. 108a ust. 5 ustawy o VAT.

13. Wystawiane w imieniu Zamawiającego faktury muszą zawierać wszystkie niezbędne elementy określone w przepisach o podatku od towarów i usług oraz dane identyfikacyjne wg wzoru : **Sprzedawca:** Gmina Miasto Ozorków, ul. Wigury 1, 95-035 Ozorków, NIP: 732-21-70-102, **Wystawca:** pełna nazwa zarządcy i adres, Rachunek bankowy/kasa : wystawcy / wydzielony rachunek bankowy zarządcy/.
14. Wystawienie faktury jako dokumentu potwierdzającego dokonanie dostawy towaru lub wykonania usługi powinno wynikać z umowy lub innego dokumentu zawartego w imieniu Zamawiającego przez zarządcę w ramach prowadzonej obsługi gminnego zasobu komunalnego z uwzględnieniem danych identyfikacyjnych i zapisów, których mowa w pkt13.
15. W związku z realizacją ww. umowy Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia w imieniu i na rzecz Zamawiającego – Gminy Miasto Ozorków – ewidencji sprzedaży towarów i usług za poszczególne miesiące, w których będą ujmowane czynności wykonywane przez zarządcę podlegające obowiązkowi ewidencyjnym wynikającym z przepisów o podatku od towarów i usług.
16. Ewidencja sprzedaży powinna być prowadzona zarówno na podstawie wszelkich wystawianych przez zarządcę faktur (faktur VAT, faktur korygujących) jak i na podstawie innych dokumentów finansowych, w tym dokumentów dotyczących sprzedaży prowadzonej na rzecz osób fizycznych nie prowadzących działalności gospodarczej, która nie wymaga ewidencjonowania przy użyciu kas rejestrujących.
17. Wykonawca zobowiązany jest do analizy prowadzonych metod ewidencji pod kątem ewentualnych obowiązków zainstalowania kas rejestrujących i informowania w tym względzie Zamawiającego w stosownych terminach wynikających przepisów o kasach rejestrujących.
18. Wykonawca zobowiązany będzie do prowadzenia w imieniu Zamawiającego ewidencji obrotu i kwot podatku należnego w zakresie prowadzonej sprzedaży na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej w sytuacji wystąpienia takiej konieczności. Procedurę instalacji kas przeprowadza Zamawiający.
19. Prowadzone przez Wykonawcę ewidencje sprzedaży towarów i usług stanowią element ewidencji sprzedaży prowadzonej przez Gminę Miasto Ozorków jako czynnego podatnika VAT NIP 732-21-70-102 a wykazywane w nich dane będą ujmowane w sporządzanych przez Gminę Miasto Ozorków miesięcznych deklaracjach dla podatku od towarów i usług (VAT- 7).
20. Prowadzenie przez Wykonawcę ewidencji sprzedaży towarów i usług winno odbywać się na zasadach wynikających z przepisów o podatku od towarów i usług. Sporządzone ewidencje winny zawierać wszystkie elementy przewidziane prawem oraz być zintegrowane z informatycznym systemem Zamawiającego.
21. W celu właściwej identyfikacji prowadzonych ewidencji ustala się następujący sposób ich oznaczenia:
 - nazwa rejestru sprzedaży np. rejestr sprzedaży dotyczący lokali mieszkalnych
 - okres , którego dotyczy: miesiąc rok,
 - nazwa podmiotu : pełna nazwa gminy Gmina Miasto Ozorków, ul. Wigury 1, 95-035 Ozorków NIP 732-21-70-102,
 - nazwa jednostki sporządzającej- pełna nazwa Wykonawcy i adres.
22. Wszystkie realizowane przez Wykonawcę w imieniu i na rzecz Zamawiającego – Gminy Miasto Ozorków zadania w zakresie obsługi ekonomiczno-finansowej czynności będących przedmiotem niniejszej umowy, w tym prowadzone ewidencje sprzedaży towarów i usług winny spełniać wszystkie wymogi wynikające z konieczności stosowania przez Gminę Miasto Ozorków **procedur Jednolitego Pliku Kontrolnego (JPK)** czyli elektronicznego raportowania danych z ksiąg podatkowych oraz dowodów księgowych w ramach ustalonych przez Ministerstwo Finansów struktur logicznych

na rzecz organów podatkowych, z uwzględnieniem modyfikacji wprowadzanych przez Ministerstwo Finansów do poszczególnych struktur JPK.

23. **W celu zapewnienia poprawności i jednolitości rozliczeń podatku VAT i konieczności sporządzania Jednolitych Plików Kontrolnych (JPK) programy komputerowe wykorzystywane przez Wykonawcę do prowadzenia ewidencji w imieniu i na rzecz Gminy Miasto Ozorków, o których mowa w pkt 22 winny być spójne i w pełni zintegrowane z systemami komputerowymi wykorzystywanymi przez Zamawiającego. Zamawiający udostępni Wykonawcy informacje o wykorzystywanych systemach komputerowych.**

§ 7

1. Wykonawca jest zobowiązany przekazywać wpływy za wynajem lokali mieszkalnych, lokali o czynszu socjalnym, komórek, opłaty za dzierżawę gruntu, wpływy z opłat niezależnych od właściciela wraz z podatkiem VAT oraz ściągnięte odsetki za zwłokę w zapłacie uzyskane:
 - a) na skutek wpłat najemców dokonanych gotówkowo lub przelewem bez zastosowania tzw. Mechanizmu podzielonej płatności na wyodrębniony bankowy rachunek rozliczeniowy, o którym mowa w § 6 ust. 11 umowy,
 - z tego rachunku - na rachunek rozliczeniowy Gminy Miasto Ozorków w Banku Spółdzielczym w Ozorkowie nr 37 8786 0001 0000 1528 2001 0143 wg. stanu środków zgromadzonych na wyodrębnionym bankowym rachunku rozliczeniowym Wykonawcy po pomniejszeniu ich o kwoty wpłat dokonane przez najemców na rachunek rozliczeniowy Wykonawcy z zastosowaniem tzw. Mechanizmu podzielonej płatności, o którym mowa w art. 108a ustawy o VAT:
 - na dzień 15 każdego miesiąca do 20 dnia danego miesiąca,
 - na dzień 20 każdego miesiąca do 25 dnia danego miesiąca,
 - na koniec danego miesiąca do 5 dnia miesiąca następnego,
 - b) w wyniku każdorazowej pojedynczej wpłaty najemcy za fakturę dokonaną przelewem z zastosowaniem tzw. mechanizmu podzielonej płatności na wyodrębnione rachunki bankowe Wykonawcy, o których mowa w § 6 ust. 11 umowy poprzez przekaz wpłaconej kwoty brutto - na rachunek rozliczeniowy Gminy Miasto Ozorków w Banku Spółdzielczym w Ozorkowie nr 37 8786 0001 0000 1528 2001 0143, z odpowiednim wyodrębnieniem wpłaconej przez nabywcę kwoty podatku VAT na tzw. rachunek VAT, przy użyciu komunikatu przelewu, o którym mowa w art. 62b. ust.2 pkt. 4) ustawy Prawo bankowe.

Ww. środki Wykonawca winien przekazać Gminie bez zbędnej zwłoki - po każdorazowej wpłacie nabywcy uznanej za prawidłową tj. po jej zweryfikowaniu. Do przekazywanych kwot na warunkach określonych w ppkt b) Wykonawca każdorazowo przekaże do Wydziału Finansowego Urzędu Miejskiego w Ozorkowie pisemną informację pozwalającą zakwalifikować i zaewidencjonować na bieżąco wpłatę przelaną przez Wykonawcę do Gminy w podziale na rodzaj czynszu / mieszkalny, użytkowy/ z wyodrębnieniem wartości czynszu netto i kwoty VAT, wpływów z tytułu opłat niezależnych wartość netto i podatku VAT i ewentualnych przekazanych odsetek bankowych. Powyższe informacje będą uwzględniane w dokumentach rozliczeniowych przekazywanych do Gminy Miasto Ozorków, o których mowa w § 7 ust. 2 i ust. 4 umowy .
2. W terminie do 9 dnia następnego miesiąca w okresie obowiązywania umowy Wykonawca przekaże informację o wysokości uzyskanych miesięcznych wpływów za miesiąc poprzedni w podziale na wpływy z tytułu czynszów za wynajem lokali mieszkalnych, lokali o czynszu socjalnym, komórek i dzierżaw gruntu z wyodrębnieniem wartości netto i podatku VAT, wpływy z tytułu opłat niezależnych z wyodrębnieniem wartości netto i podatku VAT oraz uzyskane odsetki za zwłokę.
3. Wpływy z tytułu czynszu za najem lokali użytkowych wraz z podatkiem VAT, wpływy z opłat niezależnych od właściciela wraz z podatkiem VAT i ściągnięte odsetki za zwłokę w zapłacie będą przekazywane w terminach i na zasadach jak w ustępie 1 niniejszego paragrafu.

4. W terminie do 9 dnia następnego miesiąca Wykonawca przekaże również informację o wysokości uzyskanych miesięcznych wpływów w podziale na wpływy z tytułu czynszu za wynajem lokali użytkowych z wyodrębnieniem wartości netto i podatku VAT, wpływy z tytułu opłat niezależnych od właściciela z wyodrębnieniem wartości netto i podatku VAT oraz uzyskane odsetki za zwłokę.
5. W terminie do 15 dnia m-ca po zakończeniu każdego kwartału Wykonawca przekaże informację o zaległościach w należnych wpływach z wynajmu lokali według stanu na ostatni dzień danego kwartału w podziale na zaległości we wpływach z tytułu czynszu za wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych z wyodrębnieniem wartości netto i podatku VAT, o zaległościach we wpływach z tytułu opłat niezależnych od właściciela z wyodrębnieniem wartości netto i podatku VAT oraz zaległościach w odsetkach za zwłokę od należności naliczonych na koniec każdego kwartału.
6. Wykonawca zobowiązany jest naliczać odsetki za zwłokę w regulowaniu zobowiązań przez najemców lokali zgodnie z obowiązującymi przepisami. Odsetki od ww. należności ujmuje się w księgach rachunkowych w momencie ich zapłaty, lecz nie później niż pod datą ostatniego dnia kwartału w wysokości odsetek należnych na koniec tego kwartału.
7. W terminie do 9 dnia m-ca po zakończeniu kwartału Wykonawca przekaże informację o wysokości naliczonych na koniec kwartału odsetkach od zobowiązań dotyczących wynajmowanych lokali mieszkalnych i użytkowych .
8. W terminie do 15 dnia m-ca po zakończeniu każdego kwartału Wykonawca przekaże zestawienie przypisów i odpisów dotyczących należności z wynajmowanych lokali mieszkalnych i użytkowych narastająco w rozbiciu na poszczególne miesiące w podziale na czynsz z wyodrębnieniem wartości netto i podatku VAT, opłaty niezależne od właściciela z wyodrębnieniem wartości netto i podatku VAT oraz zapłacone odsetki,
9. Wykonawca w terminie do 12 dnia m-ca po zakończeniu kwartału zobowiązany jest przedkładać Zamawiającemu informację o należnościach niewymagalnych wynikających z podjętych decyzji przyznających najemcom ulgi w spłacie należności (m.in. rozłożenie na raty, przesunięcie lub odroczenie terminów płatności) dotyczących wynajmowanych lokali w podziale na lokale mieszkalne i użytkowe wyodrębnieniem należności niewymagalnych z tytułu czynszu wartość netto i VAT, z tytułu opłat niezależnych wartość netto i VAT oraz odsetek.
10. W terminie do 15 następnego miesiąca Wykonawca przedłoży Zamawiającemu informacje dotyczące rozliczeń energii cieplnej wynikającej z faktur obciążeniowych w odniesieniu do lokali użytkowych w części objętych wynajmem lub wolne pomieszczenia (dotyczy w szczególności budynku przy ul. Listopadowej 9A i budynku przy ul. Stypułkowskiego 1).

§ 8

1. Wykonawca zobowiązany jest do składania w terminie do 9 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni zbiorczego zestawienia przypisów wg poszczególnych tytułów oraz zbiorczych wydruków z rejestrów sprzedaży VAT niezbędnych do określenia przedmiotu i podstawy opodatkowania, wysokości podatku należnego oraz innych danych niezbędnych do prawidłowego sporządzenia przez Zamawiającego deklaracji podatku VAT z wyodrębnieniem:
 - a. przypisów dotyczących lokali mieszkalnych w zasobach komunalnych,
 - b. przypisów lokali mieszkalnych będących własnością Zamawiającego w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
 - c. przypisów lokali użytkowych w zasobach komunalnych,
 - d. przypisów lokali użytkowych w budynku przy ul Listopadowej 9a w Ozorkowie.
2. Wartość opłat niezależnych od właściciela (wartość świadczeń) związanych z eksploatacją lokali mieszkalnych rozliczanych na najemców lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, traktuje się jako jedną łączną wartość do przypisu (razem wartość netto i VAT), gdyż nie występuje przy tych rozliczeniach poszczególnych świadczeń na najemców konieczność opodatkowania podatkiem VAT.

3. Za prawidłowość rozliczeń dokonywanych w trybie i na zasadach określonych w przepisach o podatku od towarów i usług Wykonawca odpowiada wobec Zamawiającego.

Wykonawca zobowiązany jest pokryć wszelkie szkody finansowe jakie Zamawiający poniesie z tytułu dokonania przez Wykonawcę nieprawidłowych naliczeń lub popełnienia błędów w terminie 14 dni od daty wezwania przez Zamawiającego.

4. Dokumenty źródłowe stanowiące podstawę do wyliczenia podatku należnego od towarów i usług (VAT) pozostają u Wykonawcy. Wykonawca zobowiązany jest przedstawić je do wglądu na każde żądanie Zamawiającego i udzielić wszelkich wyjaśnień.
5. Wykonawca zobowiązany jest do przekazywania w terminie do 10 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni począwszy od szczegółowych ewidencji sprzedaży VAT prowadzonych wg określonych podziałów:

- w formie papierowej do Wydziału Finansowego Urzędu Miejskiego w Ozorkowie

- drogą elektroniczną na adres mail: – w formie pliku elektronicznego spełniającego określone wymogi struktury JPK-VAT oraz spójnego i w pełni zintegrowanego z systemem informatycznym Zamawiającego.

Składane dokumenty winny być podpisane przez osoby je sporządzające i zatwierdzone przez upoważnione osoby ze strony Wykonawcy.

Dostarczone pliki elektroniczne winny być w pełni zgodne z dokumentami w wersji papierowej.

§ 9

1. Jeżeli w celu realizacji zadań określonych niniejszą umową, o których mowa w § 4 pkt 9 Wykonawca będzie zawierał umowy z osobami trzecimi, wybór Wykonawcy musi być dokonany z zastosowaniem ustawy - Prawo zamówień publicznych. Zakres zawieranych umów musi być zgodny z zakresem wykazany w ofercie Wykonawcy.
2. Do zawarcia umowy na wykonanie robót z podwykonawcą wymagana jest zgoda Zamawiającego wyrażona w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Jeżeli Zamawiający w terminie 5 dni od przedstawienia mu przez Wykonawcę umowy z podwykonawcą, nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń, uważa się, że wyraził zgodę na zawarcie umowy. Umowa z podwykonawcą musi być zawarta w formie pisemnej po rygorem nieważności.
3. Wykonawca jest zobowiązany do wykonywania czynności wynikających z niniejszego paragrafu z należytą starannością, czuwania nad prawidłową realizacją umów zawartych z osobami trzecimi oraz chronienia interesów Zamawiającego w toku wykonywania powierzonych zadań i czynności.

§ 10

1. W przypadku wszczęcia postępowania sądowego lub egzekucyjnego w sprawach wynikających z przedmiotu umowy, opłaty związane z postępowaniem ponosi Zamawiający.
2. Opłaty te będą rozliczane do dnia 14 każdego miesiąca za m-c poprzedni. Wszczęcie postępowania sądowego lub egzekucyjnego, w którym wpis sądowy lub opłata przekracza kwotę 5.000,- zł wymaga uprzedniej zgody Zamawiającego.

§ 11

Wykonawca jest zobowiązany informować pisemnie Zamawiającego o stwierdzonych „pustostanach” lokali mieszkalnych i użytkowych – w terminie 7 dni od daty powzięcia wiadomości o istnieniu „pustostanu” oraz dokonywania analiz zasobu w zakresie zamieszkiwania i zwalniania lokali.

§ 12

Zamawiający wystawi dla Wykonawcy pisemne upoważnienie do wystawiania i podpisywania w jego imieniu faktur VAT i innych dokumentów dotyczących sprzedaży towarów i świadczenia usług będących przedmiotem niniejszej umowy.

§ 13

1. Wykonawca zobowiązany jest dostarczać Zamawiającemu informacje sporządzone w oparciu o kontrole stanu technicznego dotyczące potrzeb remontowych administrowanych obiektów, w terminach umożliwiającym ich uwzględnienie w rocznych planach remontowych.
2. Wykonawca zobowiązany jest przedkładać Zamawiającemu materiały i opracowania dotyczące zarządzanego zasobu mieszkaniowego w zakresie i terminach uzgodnionych przez strony umowy.

§ 14

1. Do obowiązku Wykonawcy należy posiadanie polisy ubezpieczeniowej potwierdzającej zawarcie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej na sumę ubezpieczenia nie niższą niż 500 000,00 zł, ważną nie później niż od dnia zawarcia niniejszej umowy.
2. Wykonawca do dnia poprzedzającego dzień podpisania umowy zobowiązany jest dostarczyć Zamawiającemu potwierdzoną za zgodność z oryginałem kopię polisy, o której mowa w punkcie 1.
3. Wykonawca zobowiązany jest do zachowania ciągłości ubezpieczenia, o którym mowa w punkcie 1 przez cały czas trwania niniejszej umowy. Każdorazowo po zawarciu kolejnej polisy ubezpieczenia zobowiązany jest dostarczyć Zamawiającemu potwierdzoną za zgodność z oryginałem kopię polisy, jako potwierdzenie zachowania ciągłości ubezpieczenia, o którym mowa w punkcie 1.
4. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody związane z realizacją przedmiotu umowy wynikłe zarówno z zawinionego działania i zaniechania własnego jak i osób trzecich, którymi się posłużył przy wykonywaniu umowy.

§ 15

1. Za wykonywanie usługi zarządzania zasobem wymienionym w załączniku nr 1 i nr 2 do niniejszej umowy Wykonawca otrzymywać będzie miesięczne wynagrodzenie, wyliczone w oparciu o wynagrodzenie za 1 m² p.u. wynikające z oferty tj.**netto** (słownie:) przemnożone przez wielkość zarządzanych powierzchni użytkowych lokali mieszkalnych (zamieszkałych) i lokali użytkowych (oddanych w najem) plus należny podatek VAT.
2. Za wykonanie usługi zarządzania lokalami komunalnymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych zgodnie z załącznikiem nr 3 do niniejszej umowy Wykonawca otrzymywać będzie miesięczne wynagrodzenie, wyliczone w oparciu o wynagrodzenie za 1m² p.u. wynikające z oferty tj. **zł netto** (słownie:) przemnożone przez wielkość zarządzanych powierzchni użytkowych lokali mieszkalnych (zamieszkałych) plus należny podatek VAT.
3. Za wykonaną usługę zarządzania wykonawca wystawi Zamawiającemu na ostatni dzień każdego miesiąca fakturę VAT wyliczoną wg. stawek określonych w punkcie 1 i 2 .
4. Za wykonane remonty i naprawy awaryjne w zarządzanym zasobie , o których mowa w § 4 pkt 8 Wykonawca otrzymywać będzie wynagrodzenie wynikające z zatwierdzonego przez Zamawiającego kosztorysu, uwzględniającego stawkę roboczogodziny w wysokości **zł netto** (słownie zł:) wynikającą z oferty, plus należny podatek VAT.
5. Wystawione przez Wykonawcę faktury za usługi, o których mowa w pkt 1, 2 i 4 niniejszej umowy będą regulowane przez Zamawiającego w terminie 30 dni od daty ich doręczenia do siedziby Zamawiającego.
6. Płatnikiem faktur jest Gmina Miasto Ozorków, ul. Wigury 1 , 95-035 Ozorków, NIP 732-21-70-102

§ 16

1. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków wynikających z niniejszej umowy stwierdzonych przez pracowników Zamawiającego w trakcie wykonywania kontroli, Zamawiający może potrącić część wynagrodzenia Wykonawcy odpowiadającą niewykonanej części usługi oraz naliczyć kary umowne w wysokości

10 % wynagrodzenia miesięcznego za każde stwierdzone naruszenie w tym szczególności obowiązków wynikających z § 7 niniejszej umowy. Wykonawca wyraża zgodę na dokonanie ww. potrącenia z wynagrodzenia.

2. W przypadku wygaśnięcia umowy ubezpieczenia, o której mowa w § 15 Zamawiający może żądać od Wykonawcy kary umownej w wysokości 2 000,00 zł za każdy dzień liczony od dnia wygaśnięcia ubezpieczenia do dnia objęcia nowym ubezpieczeniem,
3. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 50% wynagrodzenia miesięcznego wyliczonego w sposób opisany w § 16 ust 3 niniejszej umowy
4. W przypadku niedostarczenia polisy w terminie, o którym mowa w § 15, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną, w wysokości 1 000,00 zł za każdy dzień opóźnienia
5. W przypadku braku zorganizowania biura obsługi najemców wraz z punktem kasowym na terenie Miasta Ozorkowa oraz braku funkcjonowania całodobowego punktu przyjmowania zgłoszeń awaryjnych Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 2 000,00 zł za każdy dzień nie funkcjonowania ww. punktów odrębnie;
6. W przypadku opóźnienia w zabezpieczeniu zgłaszanych przez mieszkańców awarii Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 700 zł, za każde pół godziny opóźnienia,
7. Za każde stwierdzenie przez Zamawiającego działań sprzecznych z umową innych niż wymienione w niniejszym paragrafie, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 2 000 złotych brutto, za każde naruszenie odrębnie.
8. W przypadku, gdy szkoda poniesiona przez Zamawiającego w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem obowiązków przez Wykonawcę była wyższa niż kara umowna, Zamawiający jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

§ 17

Zamawiający zastrzega sobie prawo kontrolowania prawidłowości realizowania przez Wykonawcę zadań wynikających z umowy oraz prawo wglądu do dokumentów dotyczących przedmiotu umowy.

§ 18

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszej umowy, wymagają aneksu sporządzonego z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty (w części dotyczącej przedmiotu umowy, terminów oraz wynagrodzenia), na podstawie, której dokonano wyboru Wykonawcy, jeżeli zajdzie którykolwiek z niżej wymienionych warunków:
 - ulegnie zmianie wielkość zarządzanych powierzchni użytkowych,
 - zmiany nazwy (firmy) bądź siedziby (adresu) którejkolwiek ze stron umowy.
 - zmiany regulacji prawnych wprowadzonych w życie po dacie podpisania umowy, wywołujących potrzebę zmiany umowy wraz ze skutkami wprowadzenia takiej zmiany.
3. Zmiany zawartej umowy wymagają pisemnego uzasadnienia.

§ 19

1. W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zamawiający może od umowy odstąpić w terminie 30 dni od daty powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.
2. Odstąpienie, o którym mowa w pkt. 1 winno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Z tytułu odstąpienia, o którym mowa w pkt. 1, Wykonawcy nie przysługują kary umowne.
3. W przypadku rozwiązania umowy z winy Wykonawcy, Zamawiającemu przysługuje proporcjonalne odszkodowanie za okres niewykonania umowy, przyjmując, że

odszkodowanie wynosi 1/12 wynagrodzenia , o którym mowa w § 17 pkt 1, 2 za każdy miesiąc niewykonania umowy.

§ 20

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do jednostronnego rozwiązania umowy z sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia (z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy) w przypadku:
 - a) rażącego naruszenia obowiązków przez Wykonawcę wynikających z niniejszej umowy a polegające w szczególności na :
 - co najmniej trzykrotnym naruszeniu jakichkolwiek obowiązków wynikających z niniejszej umowy;
 - niedostarczeniu w terminie, o którym mowa w § 15 polisy potwierdzającej zawarcie wymaganej przez Zamawiającego umowy ubezpieczenia OC;
2. Strony mogą rozwiązać niniejszą umowę na mocy porozumienia stron.

§ 21

Spory mogące wynikać pomiędzy stronami umowy rozstrzygane będą przez Sąd powszechny właściwy ze względu na siedzibę Zamawiającego.

§ 22

Umowę zawarto na okres 365 dni jednak nie wcześniej niż od dnia 01.01.2023 r.

§ 23

W sprawach nieregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego i ustawy – Prawo zamówień publicznych wraz z aktami wykonawczymi do tych ustaw oraz Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia oraz ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

§ 24

Umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

Załączniki:

Załącznik nr 1 Komunalny zasób mieszkaniowy

Załącznik nr 2 Nieruchomości prywatne nad którymi Gmina Miasto Ozorków pełni zarząd

Załącznik nr 3 Lokale mieszkalne będące własnością Gminy Miasto Ozorków w budynkach wspólnot mieszkaniowych wg stanu na dzień 31.08.2022 r.

Załącznik nr 4 Umowa powierzenia danych