

UMOWA O ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ

zawarta w Świeciu, w dniu 2024 r. pomiędzy:

Powiatem Świeckim z siedzibą w Świeciu (86-100), ul. Gen. J. Hallera 9, NIP 5591876820, reprezentowanym przez Zarząd Powiatu Świeckiego, w imieniu którego działają:

- 1) **Paweł Knapik – Starosta,**
 - 2) **Roman Witt - Wicestarosta,**
- zwanym dalej „Zleceniodawcą”

a

Spółdzielnią Mieszkaniową „Pomóż Sam Sobie” z siedzibą w Świeciu, przy ul. Piłsudskiego 15, 86-105 Świecie, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000034292, NIP 5591478551, reprezentowaną przez :

- 1) **Rafała Grabskiego - Prezesa Zarządu,**
 - 2) **Kazimierza Peplińskiego - Członka Zarządu,**
- zwaną dalej „Zarządcą”

o następującej treści:

§ 1. Powiat Świecki oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działki nr 694/2 o pow. 0,0321 ha, nr 695/3 o pow. 0,4570 ha, nr 696/2 o pow. 0,0133 ha i nr 727/7 o pow. 0,2769 ha, obręb Świecie, gm. Świecie, zapisanej w KW BY1S/00018678/5, zabudowanej budynkiem usługowo-garażowym o pow. 216,52m², budynkiem strażnicy o pow. użytkowej 762,65m², budynkiem warsztatowym o pow. użytkowej 742,26m², budynkiem garażowym o pow. użytk. 78,10m² i budynkiem portierni o pow. 18m², z czego usługą objęte są budynki:

- budynek strażnicy o pow. 762,65 m²,
- budynek warsztatowy o pow. 742,26 m²
- budynek garażowy o pow. 78,10 m².

§ 2.1. Powiat Świecki zleca Spółdzielni Mieszkaniowej "Pomóż Sam Sobie" w Świeciu zarządzanie nieruchomością, o której mowa w § 1, polegające na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomością, a Zarządca powyższy obowiązek przyjmuje.

2. Zarządzanie nieruchomością obejmuje w szczególności:

- 1) prowadzenie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
- 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości (prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wymaganej przez Prawo budowlane, przeprowadzanie za pośrednictwem wyspecjalizowanych jednostek kontroli technicznej, okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne, zapewnienie dla nieruchomości usług kominiarskich i innych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości),
- 3) wykonywanie bieżących napraw, konserwacji nieruchomości, w szczególności dokonywanie napraw budynku i jego pomieszczeń oraz urządzeń technicznych umożliwiających korzystanie z oświetlenia, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody,
- 4) usuwanie awarii i ich skutków na nieruchomości,

- 5) zapewnienie dostawy energii elektrycznej, dostarczania wody, odprowadzania ścieków oraz odbioru odpadów,
- 6) utrzymanie porządku i czystości pomieszczeń, urządzeń budynku i terenu nieruchomości, z wyłączeniem pomieszczeń wynajmowanych przez Powiat,
- 7) utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem,
- 8) zawieranie umów na dostawy, roboty i usługi związane z realizacją zadań, o których mowa w pkt 2- 7, kontrola wykonywania tych umów,
- 9) prowadzenie księgowości dla nieruchomości,
- 10) sporządzenie sprawozdania finansowego po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy.

3. Zarządca jest upoważniony do podejmowania natychmiastowych działań w przypadku wystąpienia awarii np. sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej lub innych zagrażających bezpieczeństwu mieszkańców.

§ 3. Zarządca zobowiązany jest do wykonywania czynności polegających na ewidencjonowaniu czynszu najmu oraz opłat za dostawę mediów do lokali użytkowych, w budynkach będących przedmiotem umowy .

§ 4. 1. Zarządca zobowiązany jest składać Zleceniodawcy rozliczenie z wykonania przedmiotu umowy do ostatniego dnia każdego miesiąca. Rozliczenie powinno uwzględniać czynsz najmu oraz opłaty za media w rozbiciu na poszczególne paragrafy (dostawa wody i odprowadzanie ścieków, odbiór odpadów, dostawa energii elektrycznej, ciepłej itp.), z zastrzeżeniem, że:

- 1) koszty zużycia wody, odprowadzania ścieków oraz odbioru odpadów winny być rozliczane proporcjonalnie do ilości osób stale przebywających w wynajmowanych lokalach w stosunku do ilości osób przebywających w całym budynku,
- 2) koszty zużycia energii cieplnej winny być rozliczane proporcjonalnie do wynajmowanej powierzchni użytkowej, w stosunku do powierzchni użytkowej ogółem
- 3) koszty energii elektrycznej będą rozliczane proporcjonalnie do wynajmowanej powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni użytkowej ogółem

2. Miesięczne ewidencjonowanie odczytów zużycia wody i ścieków jest dokonywane przez Zarządcę, bez udziału Zleceniodawcy.

3. Wszelkie koszty związane z administrowaniem przedmiotową nieruchomością ponosi Zleceniodawca.

4. Wszelkie płatności za usługi i roboty zlecone przez Zarządcę w ramach zarządzania nieruchomością będą dokonywane przez Zleceniodawcę na podstawie faktury wystawionej na Powiat Świecki, ul. Gen. Józefa Hallera 9, 86-100 Świecie, NIP 559-187-68-20 i dostarczonej co najmniej na 3 dni przed upływem terminu płatności.

5. Decyzje w sprawie dokonania wydatków na bieżące naprawy i zakupy do kwoty 200,00 zł Zarządca podejmuje samodzielnie. O wykonaniu prac i poniesionych wydatkach należy powiadomić Zleceniodawcę pisemnie na koniec miesiąca, w którym zlecono wykonanie prac lub dokonano zakupu.

6. Wszelkie wydatki dotyczące napraw i zakupów powyżej kwoty 200,00 zł mogą być zlecone wyłącznie za zgodą Zleceniodawcy.

7. Wszelkie dochody otrzymane w ramach zarządzania nieruchomością, opisaną w § 1 umowy, winny być przekazywane na rachunek Starostwa Powiatowego w Świeciu - Bank PKO Bank Polski S.A. Oddział Bydgoszcz nr rachunku: 31 1020 1811 0000 0102 0269 3752.

§ 5. 1. Za wykonanie obowiązków określonych w niniejszej umowie Zarządca będzie otrzymywał, miesięczne wynagrodzenie w wysokości 1 190,00 zł brutto = netto (zwolnienie z podatku VAT na podstawie art. 113 Ustawy o VAT), płatne w terminie 14 dni od dnia otrzymania faktury na rachunek wskazany w fakturze.

2. Faktura winna być wystawiona na:

Nabywcę: Powiat Świecki, ul. Gen. Józefa Hallera 9, 86 – 100 Świecie, NIP 559 187 68 20,

Odbiorcę: Starostwo Powiatowe w Świeciu.

§ 6. 1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia 1 września 2024 r. do dnia 31 sierpnia 2025 r.

2. Klucze oraz dokumenty dot. nieruchomości będącej przedmiotem umowy zostaną przekazane protokołem zdawczo-odbiorczym.

3. Każda ze stron umowy może ją wypowiedzieć z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

4. W okresie wypowiedzenia Zarządca zobowiązany jest do podejmowania działań, które są niezbędne do przekazania zarządzania innemu podmiotowi.

5. Zmiana umowy oraz jej wypowiedzenie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 7. Umowę zawarto w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po 1 egzemplarzu dla każdej ze stron.

Powiat Świecki:

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Pomóż Sam Sobie":