

Nr .....

Zawarta w dniu ..... r w Jastrzębiu-Zdroju pomiędzy:

**JSW Ochrona Sp. z o.o.** z siedzibą w (44-330) Jastrzębiu-Zdroju, ul. Armii Krajowej 39, posiadającą wpis do Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000712618, NIP 6332237712, posiadającą kapitał zakładowy w wysokości 2 000 000,00 złotych,

reprezentowaną przez:

.....

.....

Zwaną dalej „ZLECENIODAWCĄ”

a

.....

Zwaną dalej „ZARZĄDZAJĄCYM”

## §1

Zleceniodawca oświadcza, iż od dnia 01.04.2019 roku jest uprawniony do zarządzania niżej opisanymi nieruchomościami oraz do zawarcia niniejszej umowy na podstawie umowy zawartej w dniu 29.03.2019r. pomiędzy JSW Ochrona Sp. z o.o. a Jastrzębską Spółką Węglową S.A. w sprawie kompleksowej obsługi budynku Biura Zarządu JSW S.A. w Jastrzębiu-Zdroju, przy Al. Jana Pawła II 4.

Strony stwierdzają, że przedmiotowe nieruchomości składają się z:

### **A. Biuro Zarządu JSW S.A., Al. Jana Pawła II 4, 44-330 Jastrzębie-Zdrój**

a) powierzchnia budynku i terenów zewnętrznych:

- całkowita powierzchnia budynku wynosi 11 404,78m<sup>2</sup>, na którą składa się 390 pomieszczeń:

- |                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| 1. Kondygnacja techniczna | - 1735,82m <sup>2</sup> |
| 2. Niski parter           | - 1384,17m <sup>2</sup> |
| 3. Wysoki parter          | - 1312,69m <sup>2</sup> |
| 4. I piętro               | - 1305,49m <sup>2</sup> |
| 5. II piętro              | - 1293,58m <sup>2</sup> |

6. III piętro	- 1296,86m <sup>2</sup>
7. IV piętro	- 1287,94m <sup>2</sup>
8. V piętro	- 1461,56m <sup>2</sup>
9. Klatka schodowa	- 311,94m <sup>2</sup>
10. Windy	- 14,73m <sup>2</sup>

- Powierzchnia terenu zewnętrznego wynosi 20.980 m<sup>2</sup> + jar w tym:

1. Powierzchnia biologiczna czynna (trawniki, zieleńce) – 7.902m<sup>2</sup>
2. Powierzchnia miejsc postojowych (parking na ok. 400 miejsc parkingowych) – 5.000m<sup>2</sup>
3. Powierzchnia utwardzona (drogi i dojazdy) – 8.080m<sup>2</sup>

#### **B. Centrum Usług Wspólnych ul. Armii Krajowej 56, 44-330 Jastrzębie-Zdrój**

a) powierzchnia budynku i terenów zewnętrznych:

- całkowita powierzchnia budynku wynosi 3 132,65m<sup>2</sup>, na którą składa się 130 pomieszczeń.

b) Powierzchnia terenu zewnętrznego wynosi 6762 m<sup>2</sup>, w tym:

- powierzchnia parkingów 2000 m<sup>2</sup>,

- tereny zielone 4762 m<sup>2</sup>.

Przedmiotowe nieruchomości stanowią własność Jastrzębskiej Spółki Węglowej S.A. Al. Jana Pawła II 4, 44-335 Jastrzębie-Zdrój wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy KRS pod nr: 0000072093 (NIP: 6330005110, REGON: 271747631).

#### **C. Siedziba Spółki JSW Ochrona ul. Armii Krajowej 39, 44-330 Jastrzębie-Zdrój**

a) powierzchnia budynku i terenów zewnętrznych:

- całkowita powierzchnia budynku wynosi 272,30m<sup>2</sup>, na którą składa się 17 pomieszczeń.

b) powierzchnia terenu zewnętrznego wynosi 765,00 m<sup>2</sup>

Przedmiotowa nieruchomość stanowi własność Zleceniodawcy.

## **§2**

Zleceniodawca zleca Zarządzającemu wykonanie w sposób samodzielny zarządzania w postaci czynności zwykłego zarządu całymi nieruchomościami określonymi powyżej, a Zarządzający powyższy obowiązek przyjmuje.

Przez zarządzanie należy rozumieć ogół czynności faktycznych i prawnych podejmowanych przez Zarządzającego w imieniu i na rzecz Zleceniodawcy związanych z kompleksowym zarządzaniem budynkiem, w szczególności polegających na zarządzaniu technicznym, ekonomicznym.

Przez zarządzanie należy rozumieć co najmniej:

- a) Podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie optymalizacji kosztów związanych z funkcjonowaniem nieruchomości, z uwzględnieniem jej charakteru,
- b) dbanie z należytą starannością o stan nieruchomości, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r.,
- c) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej jej eksploatacji,
- d) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
- e) bieżące administrowanie nieruchomością,
- f) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- g) przekazywanie Zamawiającemu informacji na temat niezbędnych robót potrzebnych do wykonania na zarządzanym terenie, dotyczących m.in.: bieżących napraw i konserwacji budynku oraz urządzeń technicznych umożliwiających korzystanie z oświetlenia, ogrzewania oraz ciepłej i zimnej wody,
- h) wykonywanie opracowań i ekspertyz oraz doradztwo w zakresie zarządzania nieruchomością oraz czynności zmierzające do maksymalizacji wyników operacyjnych nieruchomości,
- i) realizowanie wszystkich obowiązków określonych przez obowiązujące przepisy prawa, w tym w szczególności przepisy prawa budowlanego nałożonych na właścicieli i administratorów nieruchomości.
- j) likwidacja awarii, a następnie usuwanie skutków i przyczyn awarii urządzeń oraz instalacji wewnętrznych przy czym zakres robót związanych z ich usuwaniem powinien być uzgodniony z Zamawiającym, ponadto Zarządca zobowiązany jest do przygotowania planu ich finansowania,

### §3

Czynności zwykłego zarządu nieruchomości obejmują w szczególności:

1. ustalenie aktualnego stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, przejęcie dokumentacji od dotychczasowego zarządcy,
2. prowadzenie dokumentacji prawnej, administracyjnej oraz technicznej nieruchomości,
3. przeprowadzenie za pośrednictwem wyspecjalizowanych jednostek kontroli technicznej, określonych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami prawa budowlanego,

4. obecność na terenie nieruchomości minimum raz w miesiącu oraz zawsze, gdy sytuacja będzie tego wymagała,
5. przygotowywanie miesięcznych pisemnych sprawozdań z prowadzonego zarządzania nieruchomością, które muszą uzyskać akceptację Zleceniodawcy.

#### §4

Koszty zarządzania nieruchomością ponosi JSW Ochrowa sp. z o. o. z wyjątkiem kosztów ponoszonych bezpośrednio przez właściciela nieruchomości, zgodnie z zawartą umową opisaną w § 1.

6. Zarządzający nie posiada jakiegokolwiek uprawnienia do zaciągania zobowiązań w imieniu i na rzecz Zamawiającego.

#### §5

Nadzór nad wykonaniem umowy o zarządzanie ze strony Zleceniodawcy należy .....

#### §6

Do podjęcia przez Zarządzającego czynności przekraczających zakres powierzonych mu w niniejszej umowie o zarządzanie obowiązków potrzebna jest każdorazowo uprzednia pisemna zgoda Zleceniodawcy.

#### §7

1. Strony ustalają, stałe miesięczne wynagrodzenie w wysokości ..... zł powiększone o należny podatek VAT (słownie wartość netto:.....).
2. Ustalone w ust. 1 wynagrodzenie wyraża się kwotą netto:
  - a) Biuro Zarządu JSW S.A. - .....
  - b) Centrum Usług Wspólnych - .....
  - c) JSW Ochrowa Sp. z o.o. - .....
3. Zarządzający oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT.
4. Podstawą płatności będzie faktura VAT wystawiona przez Zarządzającego na podstawie podpisanego przez obie strony protokołu odbioru prac w danym miesiącu.
5. Zamawiający dokona zapłaty na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT w terminie ..... dni liczonych od daty wpływu faktury do siedziby Zamawiającego. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zapłaty wynagrodzenia zgodnie z mechanizmem podzielonej płatności (MPP)
6. Zamawiający dopuszcza możliwość dostarczenia faktury w formie elektronicznej (e-faktura) na adres mailowy wskazany w odrębnym oświadczeniu.
7. Zapłata będzie dokonana przez Zamawiającego przelewem na konto Zarządzającego wskazane w fakturze.

8. Wynagrodzenie określone w ust. 1 powyżej stanowi całość należnego Zarządzającemu wynagrodzenia i obejmuje wszelkie koszty i wydatki konieczne do należytego i pełnego realizowania przez Niego wszystkich obowiązków określonych w niniejszej umowie.

9. Należności wynikające z umowy, w tym odsetki, nie mogą być przedmiotem obrotu (cesja, sprzedaż) lub przedmiotem zastawu rejestrowego bez pisemnej zgody Zleceniodawcy oraz nie dopuszcza się udzielania pełnomocnictwa inkasowego do ich dochodzenia.

10. Termin płatności faktury korygującej wynosi 14 dni od daty jej wpływu do Zleceniodawcy, jednak nie wcześniej niż termin płatności faktury pierwotnej.

11. Zarządzający zobowiązuje się bezwzględnie do prawidłowego stosowania przepisów prawa podatkowego, przy realizacji czynności lub obowiązków związanych lub wynikających z niniejszej umowy, uwzględniając wszelkie zmiany w tym zakresie, które mogą nastąpić w trakcie realizacji niniejszej umowy, w tym w szczególności przy wystawianiu dokumentów księgowych (faktur VAT), związanych z realizacją niniejszej umowy, co obejmuje m.in. obowiązek podawania przez Zarządzającego oraz wykorzystywania, w ramach rozliczeń, wyłącznie rachunków prawidłowo zgłoszonych organom skarbowym i ujawnionych w stosowanych rejestrach / wykazach, w tym w szczególności w wykazie, o którym mowa w art. 96b ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2174, ze zm.), jak i prawidłowego określenia mechanizmu realizacji płatności, w szczególności w przypadku rozliczeń objętych obowiązkiem stosowania mechanizmu podzielonej płatności, o którym mowa w art. 108a i następnych ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 2174, ze zm.). W razie naruszenia przez Zarządzającego przywołanych obowiązków, niezależnie od przyczyny, Zleceniodawca uprawniony będzie do obciążenia Zarządzającego wszelkimi stratami, a także poniesionymi kosztami lub wydatkami, które powstaną lub stanowią będą konsekwencją naruszenia przedmiotowych zobowiązań przez Zarządzającego. Zleceniodawca zastrzega sobie prawo do wstrzymania płatności, w przypadku stwierdzenia, że pomimo zobowiązania o którym mowa powyżej doszło jednak do wskazania przez Zarządzającego innego rachunku lub nieuwzględnienia w treści wystawianych dokumentów księgowych obowiązujących przepisów prawa; w takiej sytuacji Strony zgodnie przyjmują, że do czasu wyjaśnienia zaistniałej sytuacji okres wstrzymania się z płatnością nie będzie między Stronami traktowany jako opóźnienie w dokonaniu płatności.

## §8

1. Zarządzający ponosi odpowiedzialność w stosunku do Zleceniodawcy za zawinione działania i zaniechania własne.
2. Zarządzający ponosi odpowiedzialność za wszelkie wyrządzone szkody w związku ze świadczonymi usługami lub ich brakiem.
3. Wszystkie obciążenia nałożone przez Jastrzębską Spółkę Węglową S.A. na Zleceniodawcę z tytułu nienależytego wykonania umowy a zawinione przez Zarządzającego zostaną bez protestu

zapłacone na rzecz Zleceniodawcy na podstawie wystawionych dokumentów księgowych w terminie 14 dni od daty ich doręczenia.

4. Kary umowne zostały określone przez Jastrzębską Spółkę Węglową S.A. w umowie wskazanej w § 1 powyżej, niniejszym powtórzone celem przypomnienia i stosowania w określonych przypadkach zawinionych przez Zarządzającego a mianowicie cyt.:
  - a) Zarządzający może zostać obciążony przez Zamawiającego karą w wysokości 0,1% ceny brutto umowy za każdy dzień niewykonania bądź nienależytego wykonania przedmiotu umowy.
  - b) Zarządzający może zostać obciążony przez Zamawiającego karą w wysokości 0,1% ceny brutto umowy za opóźnienie w usunięciu stwierdzonych lub ujawnionych uchybień w wykonaniu przedmiotu umowy za każdy dzień opóźnienia od dnia następnego po terminie wyznaczonym do ich usunięcia.
  - c) Zamawiający ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w przypadku niedotrzymania warunków umowy lub naruszenia przez Zarządzającego, przepisów BHP. W przypadku odstąpienia Zamawiającego od umowy z winy Zarządzającego, Zarządzający zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 10% ceny brutto umowy.
  - d) Zapłata kar umownych określonych w ust. 1 i 2 nie zwalnia Zarządzającego z realizacji przedmiotu umowy.
  - e) Niezależnie od kar umownych Stronom przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych Kodeksu Cywilnego.
  - 1) W przypadku uszkodzenia maszyn lub sprzętu Zamawiającego lub należącego do JSW S.A. z winy Zarządzającego, koszt z tytułu ich naprawy oraz skutków wystąpienia awarii ponosi Zarządzający.

## §9

Zarządzający oświadcza, iż jest ubezpieczony na kwotę ..... zł od odpowiedzialności cywilnej w związku z wykonywaniem zawodu Zarządcy nieruchomości.

## §10

Umowę zawarto na czas określony. Termin wykonania przedmiotu umowy:..... (przekazanie budynku protokołem zdawczo-odbiorczym).

1. Protokolarne zdanie budynku oraz przystąpienie Zarządzającego z udziałem Zleceniodawcy do protokołu zdawczo-odbiorczego nieruchomości nastąpi w momencie wygaśnięcia Umowy.
2. Zleceniodawca może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem okresu wypowiedzenia wynoszącego jeden miesiąc w przypadku:
  - a) otrzymania wypowiedzenia, wygaśnięcia bez wypowiedzenia umowy, o której mowa w § 1 zawartej z Jastrzębską Spółką Węglową S.A.,

- b) zmiany profilu działalności realizowanej przez Zleceniodawcę.
3. Zarządzający może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem okresu wypowiedzenia wynoszącego jeden miesiąc w przypadku:
- a) utraty uprawnień pozwalających na prawidłową realizację niniejszej umowy,
  - b) zmiany profilu działalności realizowanej przez Zarządzającego.
4. W przypadku rażącego naruszenia postanowień niniejszej umowy przez Zarządzającego, Zleceniodawca może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym.

#### **§11**

1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności i każdorazowo muszą przybrać postać aneksu podpisanego przez wszystkie strony umowy.

#### **§12**

Po rozwiązaniu niniejszej umowy ustępujący Zarządzający zobowiązany jest do:

1. Przedstawienia Zleceniodawcy, najpóźniej w ostatnim dniu realizacji obowiązków określonych w umowie, pisemnego sprawozdania z dotychczasowego wykonania swoich obowiązków,
2. Przystąpienia w ostatnim dniu realizacji obowiązków określonych w umowie z udziałem Zleceniodawcy do protokołu zdawczo-odbiorczego nieruchomości oraz przekazania wszelkiej posiadanej dokumentacji.

#### **§13**

Ewentualne spory, jakie mogą wynikać z realizacji niniejszej umowy, będzie rozstrzygał Sąd właściwy dla Zleceniodawcy.

#### **§14**

Zleceniodawca upoważnia Zarządzającego do wystawiania faktur bez jego podpisu.

#### **§15**

W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie, zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### **§16**

Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

ZLECENIODAWCA

ZARZADZAJĄCY