

## UMOWA O ZARZĄDZANIE

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, posiadająca kapitał zakładowy w wysokości 1 350 000,00 złotych,

reprezentowaną przez:

Zwaną dalej „ZLECENIODAWCĄ”

a

.....  
Zwaną dalej „ZARZĄDZAJĄCYM”

Niniejsza umowa zostaje zawarta na podstawie przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia pod nazwą „Postępowanie prowadzone w trybie przetargu nieograniczonego na wyłonienie Zarządcy nieruchomości Biuro Zarządu oraz Centrum Usług Wspólnych.” numer postępowania :  
..... , protokół z dnia .....

### §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 29.03.2018r. 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. Aleja 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 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>.

Podmiotowe 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).

### **§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) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej jej eksploatacji,
- c) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
- d) bieżące administrowanie nieruchomością,
- e) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
- f) przekazywanie Zamawiającemu informacji na temat niezbędnych robót potrzebnych do wykonania na zarządzanym terenie,
- g) wykonywanie opracowań i ekspertyz oraz doradztwo w zakresie zarządzania nieruchomością oraz czynności zmierzające do maksymalizacji wyników operacyjnych nieruchomości,
- h) realizowanie wszystkich obowiązków określonych przez obowiązujące przepisy prawa, w tym w szczególności przepisy prawa budowlanego nałożonych na właścicieli i administratorów nieruchomości.

### §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.

### §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, miesięczne wynagrodzenie w formie ryczałtu 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. - ..... zł,
  - b) Centrum Usług Wspólnych - ..... zł.
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.

## §8

1. Zarządzający ponosi odpowiedzialność w stosunku do Zleceniodawcy za zwinione 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 zwinione 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 zwinionych przez Zarządzającego a mianowicie cyt.:

- a) Wykonawca może zostać obciążony przez Zamawiającego karą w wysokości 0,1% ceny brutto umowy za każdy dzień niewykonania bądź nienależytego wykonania przedmiotu umowy.
  - b) Wykonawca może zostać obciążony przez Zamawiającego karą w wysokości 0,1% ceny brutto umowy za zwłokę w usunięciu stwierdzonych lub ujawnionych uchybień w wykonaniu przedmiotu umowy za każdy dzień zwłoki 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 Wykonawcę, przepisów BHP. W przypadku odstąpienia Zamawiającego od umowy z winy Wykonawcy, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 10% ceny brutto umowy.
  - d) Zapłata kar umownych określonych w ust. 1 i 2 nie zwalnia Wykonawcy z realizacji przedmiotu umowy.
  - e) Niezależnie od kar umownych Stronom przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych Kodeksu Cywilnego.
5. W przypadku uszkodzenia maszyn lub sprzętu Zamawiającego oraz JSW S.A. z winy Wykonawcy, koszt z tytułu ich naprawy oraz skutków wystąpienia awarii ponosi Wykonawca.

## §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