**Umowa o zarządzanie nieruchomością (projekt)**

Zawarta w dniu …………… w Urzędzie Gminy Mrągowo pomiędzy Gminą Mrągowo reprezentowaną przez **Wójta Gminy – mgr Piotra Piercewicza**

zwaną w dalszej części umowy „Właścicielem”

przy kontrasygnacie **Skarbnika Gminy – mgr Lucyny Kamińskiej**

a……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

zwanym w dalszej części umowy „Zarządcą”, który obejmuje swoje obowiązki w wyniku przeprowadzonego zapytania ofertowego.

§ 1

1. Właściciel oświadcza, że posiada prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę   
nr 343/7 położoną w obrębie Grabowo zabudowaną budynkiem mieszkalno-użytkowym oznaczonym numerem porządkowym 2. Sąd Rejonowy w Mrągowie prowadzi dla ww. nieruchomości księgę wieczystą nr OL1M/00012775/1.

2. Opis stanu nieruchomości oraz stanu poszczególnych elementów jej wyposażenia i stanu technicznego urządzeń znajdujących się w obrębie nieruchomości przedstawia protokół zdawczo-odbiorczy spisany przez strony w terminie 3 dni od podpisania umowy, stanowiący integralną część niniejszej umowy – załącznik nr 1.

3. Protokół, o którym mowa w § 1 ust. 2 wraz z protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym po rozwiązaniu umowy, stanowić będzie podstawę wzajemnych rozliczeń stron po rozwiązaniu niniejszej umowy.

4. Nieruchomość zostaje wydana Zarządcy wraz z dokumentacją niezbędną do prawidłowego wykonywania czynności objętych tą umową. Komplet dokumentów Zarządca zobowiązany jest zwrócić Właścicielowi po zakończeniu obowiązywania niniejszej umowy.

Spis przekazywanych dokumentów zawiera załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

5. Zarządca zobowiązany jest złożyć Właścicielowi w terminie do 31 marca 2022 roku roczne sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie rzeczowe z wykonania zarządu.

6. W przypadku naruszenia przez Zarządcę obowiązku wynikającego z § 1 ust. 5 niniejszej umowy jest on zobowiązany do uiszczenia na rzecz Właściciela kary umownej w wysokości 100% miesięcznego wynagrodzenia brutto.

§ 2

1. Zarządca wskazuje jako zarządcę nieruchomości odpowiedzialnego zawodowo   
za wykonanie niniejszej umowy Panią(a) …………………………… posiadającego licencję zawodową zarządcy nieruchomości nr …………… oraz oświadcza, że ma możliwości pozwalające w prawidłowy sposób wywiązać się z niniejszej umowy.

2. Zarządca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą w stosunku do Właściciela   
za zawinione działania i zaniechania własne oraz działania i zaniechania osób z pomocą których zobowiązanie wykonuje lub którym wykonanie zobowiązania powierza.

3. Zarządcą oświadcza, że posiada obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej za szkody, które mogą wynikać z wykonywania czynności zarządzania, o której mowa w art. 186 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U.   
z 2020 r. poz. 1990 ze zm.) oraz zobowiązuje się ubezpieczenie utrzymać i nie zmniejszyć jego zakresu przez okres trwania umowy.

4. Kopia dokumentu ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 3, aktualnego na dzień zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością stanowi załącznik do niniejszej umowy.

§ 3

1. Właściciel powierza a Zarządca przyjmuje do zarządzania nieruchomość określoną w § 1   
a w szczególności obowiązki określone w niniejszej umowie.

2. Strony na potrzeby realizacji postanowień niniejszej umowy wyznaczają odpowiednie osoby:

a) ze strony Właściciela - ……………………………..

b) ze strony Zarządcy - ……………………………..

§ 4

1. W celu wykonania niniejszej umowy Zarządca zobowiązuje się do podejmowania   
w imieniu i na rzecz Właściciela czynności dotyczących:

a) zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem oraz innymi zdarzeniami mogącymi umniejszyć jej wartość,

b) prowadzenia książki obiektu budowlanego ww. nieruchomości oraz przeprowadzania wymaganych przeglądów na nieruchomości zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz dokonywania wpisów do książki,

c) przygotowania dokumentów potrzebnych Właścicielowi do dochodzenia na drodze właściwego postępowania sądowego należnych mu przychodów z nieruchomości,

d) utrzymania odpowiedniego stanu technicznego nieruchomości, w tym dokonywanie napraw i prowadzenie remontów na terenie nieruchomości w sposób pisemnie uzgodniony   
z Właścicielem, co do zakresu i środków przekazywanych na cel,

e) nadzorowania utrzymania porządku i czystości nieruchomości i jej otoczenia,

f) wykonywania innych zadań związanych z utrzymaniem należytej estetyki i stanu technicznego nieruchomości wynikających z decyzji bądź poleceń właściwych organów   
w ramach przekazywanych na ten cel środków,

g) przedstawiania celem akceptacji przez Właściciela nie później niż do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego, projektów rocznych planów rzeczowo-finansowych nieruchomości,

h) przedkładania Właścicielowi w celu akceptacji propozycji zmian w rocznych planach rzeczowo-finansowych,

i) zapewnienie wykonania czynności polegających na paleniu w piecu centralnego ogrzewania w budynku mieszkalno-użytkowym, usuwania nieczystości płynnych ze zbiornika bezodpływowego (szamba),

j) wykonywania innych czynności niezbędnych do prawidłowego zarządzania nieruchomością związanych z realizacją niniejszej umowy za uprzednim pisemnym uzgodnieniem   
z Właścicielem.

2. Ponadto Zarządca w ramach obowiązków wynikających z niniejszej umowy zobowiązuje się do:

a) niezwłocznego informowania Właściciela o zdarzeniach powodujących lub mogących spowodować szkodę na nieruchomości lub odpowiedzialność majątkową Właściciela,

b) udzielenia Właścicielowi na każde żądanie wyczerpujących informacji w sprawach dotyczących nieruchomości.

3. Inwestycje, remonty i naprawy przedmiotowej nieruchomości każdorazowo wymagają uzgodnienia z Właścicielem nieruchomości.

4. Zarządca w przypadkach uzasadnionych i nieprzewidzianych zdarzeń (awarie) może podjąć czynności naprawcze, jednocześnie zobowiązany jest do natychmiastowego zawiadomienia   
o powstałej sytuacji i podjętych czynnościach Właściciela.

§ 5

1. Zarządca oświadcza, że zgodnie z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku   
od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 106 ze zm.) jest/nie jest płatnikiem podatku VAT, posiada NIP …………… REGON ………………… (\*niepotrzebne skreślić).

2. Właściciel oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT i posiada NIP ……………………

§ 6

1. Wysokość czynszu najmu określa Właściciel nieruchomości.

2. Wpłaty z tytułu czynszu najmu dokonywane będą przez najemcę na rachunek Właściciela.

3. Koszty związane z eksploatacją lokalu najemca opłaca bezpośrednio dostawcom mediów   
i usług na podstawie odrębnych umów zawartych bezpośrednio z tymi dostawcami. Koszty te obejmują: zakup energii elektrycznej, i dostawę wody.

4. Odbiór odpadów komunalnych następuje na podstawie złożonej przez najemcę właściwej deklaracji w Urzędzie Gminy Mrągowo.

5. W obowiązku Zarządcy będzie zlecenie właściwemu podmiotowi czynności polegających na paleniu w piecu centralnego ogrzewania i czynności usunięcia nieczystości płynnych ze zbiornika (szamba).

6. Opłaty za centralne ogrzewanie, i wywóz nieczystości płynnych najemca uiszczał będzie Zarządcy w postaci ryczałtu, a następnie będzie z tego tytułu rozliczany przez Zarządcę nieruchomości.

§ 7

1. Zarządcy przysługuje miesięczne wynagrodzenie za wykonywanie przedmiotu umowy   
w kwocie …………… zł netto plus 23% podatku VAT (dotyczy Zarządcy, który jest płatnikiem podatku VAT).

Miesięczne wynagrodzenie brutto wynosi …………………… zł

(słownie: …………………………………………………………………………………..)

2. Zapłata wynagrodzenia następować będzie po zakończeniu każdego miesiąca na podstawie rachunków wystawionych przez Zarządcę i doręczonych Właścicielowi w terminie 14 dni od daty doręczenia przelewem na konto wskazane w rachunku.

3. Właściciel może wstrzymać płatność wynagrodzenia przysługującego Zarządcy w przypadku powstania szkody do czasu zakończenia postępowania wyjaśniającego okoliczności i przyczyny powstania szkody.

§ 8

Zarządca zobowiązuje się przy wykonywaniu czynności zarządu do:

1. stosowania przepisów prawa i standardów zawodowych,
2. wykonywania czynności zarządu ze szczególna starannością,
3. stosowania przyjętych procedur, określonych w stosownych przepisach w przypadkach nagłych zagrażających bezpieczeństwu użytkowników i osób trzecich,
4. podejmowania działań zgodnych z zasadami prawidłowej gospodarki, zmierzających do zabezpieczenia mienia i minimalizowania szkód w przypadku awarii na terenie nieruchomości.

§ 9

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na okres od dnia 01.07.2021 r. do dnia 31.06.2022 r.

2. Rozwiązanie umowy w trakcie jej trwania może nastąpić:

a) w przypadku podjęcia decyzji o innym zagospodarowaniu mienia Gminy Mrągowo określonego w § 1 ust. 2 niniejszej umowy z zachowaniem trzy miesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego,

b) poprzez wypowiedzenie przez którąkolwiek ze stron z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Właściciel może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym jeśli przyczyną wypowiedzenia są stwierdzone nadużycia lub inne rażące uchybienia Zarządcy.

§ 10

Wszelkie zmiany w treści niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji postanowień niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Właściciela.

§ 12

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

ZARZĄDCA WŁAŚCICIEL

………………………………. …………………………….