Załącznik nr 10 do SWZ

SZP.271.30.2026

Opis Przedmiotu Zamówienia

Zakres rzeczowy przedmiotu zamówienia

I. Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy jest – za wyjątkiem nawiązywania i modyfikowania stosunków prawnych w zakresie najmu lokali użytkowych - zarządzanie i administrowanie lokalami i budynkami stanowiącymi własność Gminy Brzeszcze, zgodnie z poniższym wykazem:
   1) Lokale znajdujące się w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych:
      a) 126 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 5663,28 m^2,
      b) 3 lokale użytkowe o łącznej powierzchni użytkowej 220,40 m^2,
      c) pomieszczenia przynależne do lokali wymienionych w lit. a i b o łącznej powierzchni 986,36 m^2 (piwnice) oraz strychy o łącznej powierzchni 3378,40 m^2.
   2) 6 budynków stanowiących własność Gminy Brzeszcze, w ramach których wyszczególniono:
      a) 24 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 1095,18 m^2,
      b) 9 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 3686,66 m^2.
   3) Wykonanie przez Wykonawcę dodatkowych obowiązków związanych z utrzymaniem porządku i czystości w odniesieniu do budynku wielofunkcyjnego położonego w Zasolu przy ul. Kostka Jagiełły 6.
2. Szczegółowy wykaz lokali i budynków stanowią załączniki nr 1 i 2 do projektu umowy.

II. Obowiązki Wykonawcy

1. W odniesieniu do zarządzania i administrowania lokalami i budynkami stanowiącymi własność gminy Brzeszcze opisanymi w § 3 ust. 1 pkt 1 i 2 umowy Wykonawca zobowiązany jest do:
   1) Zawierania i rozwiązywania w imieniu i na rzecz Zamawiającego umów najmu lokali mieszkalnych ze wskazanymi przez Zamawiającego najemcami przy uwzględnieniu stawek czynszu określonych zarządzeniem Burmistrza Brzeszcz oraz gromadzenia dokumentacji związanej z zawieraniem i rozwiązywaniem umów.
   2) Dokonywania, na pisemne wezwanie Zamawiającego, okresowej weryfikacji spełniania przez najemcę kryterium wartości dochodu o której mowa w art. 21 c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725).
   3) Ustalania nowej wysokości czynszu, poprzez wypowiadanie dotychczasowej wysokości czynszu zgodnie z art. 21 c ust. 5 ww. ustawy, w przypadku, gdy średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego najemcy w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji jest wyższy niż dochód określony na podstawie kryteriów zawartych w uchwale Rady Miejskiej w Brzeszczach w sprawie zasad dotyczących wysokości dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającej oddanie w najem

lub podnajem lokalu.

4) Uzyskania od potencjalnego najemcy, w przypadkach, w których jest to wymagane przepisami prawa, stosownego oświadczenia lub zgody na przetwarzanie danych osobowych udostępnionych przez potencjalnego najemcę w dokumentach składanych w związku z procesem najmu, w zakresie niezbędnym do wykonania usług objętych niniejszą umową, zgodnie z przepisami rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych – RODO) oraz przepisami ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1781)
5) Udostępniania w celu oględzin lokali mieszkalnych osobom, którym złożona została oferta najmu.
6) Uzyskania oświadczenia potencjalnego najemcy o przyjęciu lub odrzuceniu złożonej oferty najmu oraz przekazanie ww. informacji Zamawiającemu.
7) Przekazywania lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali oraz kompletu kluczy najemcom wskazanym przez Zamawiającego wraz ze sporządzeniem protokołu zdawczo – odbiorczego na okoliczność przekazania, przy czym termin przekazania wymaga każdorazowego uzgodnienia z Zamawiającym.
8) Przejmowania lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali oraz kompletu kluczy od najemców lokali, dla których przestała obowiązywać umowa najmu, wraz ze sporządzeniem protokołu zdawczo – odbiorczego na okoliczność przejęcia, przy czym termin przejęcia wymaga każdorazowego uzgodnienia z Zamawiającym.
9) Informowania o zwolnionych do dyspozycji Zamawiającego lokalach.
10) Informowania Zamawiającego o dokonywaniu przez najemców i innych użytkowników nieruchomości samowolnych zmian w strukturach lokali lub ich wyposażeniu technicznym.
11) Sporządzania protokołów opisujących stan lokali w przypadku wystąpienia awarii lub uszkodzeń oraz informowania o tych zdarzeniach Zamawiającego.
12) Prowadzenia ewidencji umów najmu lokali zawierającej dane o: adresach, najemcach, numerach i datach obowiązywania umów, powierzchniach zawartych w umowach, wysokości stawek czynszu oraz stanach indywidualnych sald najemców.
13) Kontrolowania okresów obowiązywania zawartych umów najmu lokali mieszkalnych. W terminie minimum dwóch miesięcy przed zbliżającym się terminem zakończenia umowy najmu lokalu mieszkalnego Wykonawca ma obowiązek zawiadomić o tym fakcie najemcę lokalu oraz Zamawiającego. W przedmiotowym zawiadomieniu Wykonawca ma obowiązek poinformować najemcę o przysługującej mu możliwości wystąpienia do Burmistrza Brzeszcz z wnioskiem o przedłużenie umowy najmu lub obowiązku opróżnienia lokalu.
14) Rozliczania z najemcami opłat czynszowych.
15) Prowadzenia dla budynków opisanych w § 3 ust. 1 pkt 1 i 2 ewidencji odczytów liczników mediów, pozwalającej rozliczyć indywidualnych najemców.
16) Wystawiania i doręczania najemcom w imieniu i na rzecz Zamawiającego dokumentów finansowo-księgowych obciążających najemców z tytułu zużycia mediów.
17) Powiadamiania najemców lokali o zmianach wysokości czynszów i opłat niezależnych oraz

doręczanie dokumentów finansowo-księgowych i niezbędnych w tym celu zawiadomień.

18) Naliczania odsetek za opóźnienia w płatnościach zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
19) Naliczania przysługujących Zamawiającemu rekompensaty za koszty odzyskiwania należności, o których mowa w art. 10 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1790).
20) Windykacji należności z tytułu czynszu najmu i opłat za media z pominięciem etapu postępowania sądowego poprzez wysłanie jednego wezwania do uiszczenia zaległości z 14-dniowym terminem do zapłaty.
21) Wydawania najemcom zaświadczeń o stanie opłat w związku z ubieganiem się o dodatek mieszkaniowy, zasiłek z pomocy społecznej lub w związku z wykupem zajmowanego lokalu.
22) Informowania najemców o wszystkich istotnych dla nich sprawach, a w tym o godzinach i miejscu przyjmowania najemców przez Wykonawcę, danych kontaktowych Wykonawcy oraz o miejscu prowadzenia stałego dyżuru.
23) Udostępniania do oględzin budynków opisanych w § 3 ust. 1 pkt 2 w celu wykonania przeglądów technicznych budynków, wymaganych przepisami prawa.
24) Sporządzania według potrzeb Zamawiającego miesięcznych, kwartalnych, półrocznych i rocznych sprawozdań z zakresu wykonywania przedmiotu umowy.
25) Sporządzania sprawozdań do Głównego Urzędu Statystycznego.
26) Udostępniania na wniosek Zamawiającego i w terminie przez niego wskazanym materiałów i informacji z zakresu wykonywania przedmiotu umowy.
27) Przeprowadzania deratyzacji w budynkach opisanych w § 3 ust. 1 pkt 2 zgodnie z art. 22 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi (Dz.U. z 2025 r. poz. 1675) oraz z rozdziałem VII Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Brzeszcze uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Brzeszczach.
28) Posiadania oprogramowania do zarządzania nieruchomościami firmy Mieszczanin, bądź program z nim kompatybilny oraz oprogramowania Pakietu Office.

2. W odniesieniu do dodatkowych obowiązków związanych z utrzymaniem porządku i czystości w odniesieniu do budynku wielofunkcyjnego położonego w Zasolu przy ul. Kostka Jagiełły 6:
   1) Mycie klatki schodowej i zamiatanie części korytarzy w piwnicy raz w tygodniu.
   2) Zamiatanie terenu podejścia z chodnika głównego do klatki schodowej posesji raz na dwa tygodnie (lokalizacja oznaczona na mapie, stanowiącej załącznik nr 3 do umowy).
   3) Mycie okien i drzwi wejściowych na klatkach schodowych nie mniej niż raz na kwartał.
   4) Mycie całych poręczy i lamperii nie mniej niż raz w roku.
   5) Niezwłoczne oczyszczanie klatki schodowej i korytarza po wystąpieniu zanieczyszczenia zagrażającego stanowi sanitarnemu posesji. Terminy realizacji powyższych czynności (daty i godziny) powinny być podane do wiadomości najemcom lokali poprzez wywieszenie odpowiedniej informacji na domowej tablicy ogłoszeń.
   6) Usuwanie nadmiaru śniegu z dachu, strącanie sopli z rynien, gzymsów i innych części budynku (lokalizacja oznaczona na mapie, stanowiącej załącznik nr 3 do umowy).
   7) Usuwanie śniegu, błota pośniegowego i lodu oraz posypywanie chodnika bezpośrednio po

wystąpieniu opadów, nie mniej jednak niż raz na dobę w godzinach rannych (lokalizacja oznaczona na mapie, stanowiącej załącznik nr 3 do umowy).

III. Prawa Zamawiającego

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zmiany powierzchni lokali i budynków podlegających zarządzaniu i administrowaniu przez Wykonawcę, określonych w § 3, która może nastąpić w szczególności w wyniku sprzedaży poszczególnych lokali zasobu komunalnego, zwrotu nieruchomości na podstawie orzeczeń sądu i organów administracji, rozbiórek budynków, wyłączenia z eksploatacji, aktualizacji powierzchni po przeprowadzonej inwentaryzacji nieruchomości wchodzących w skład zasobu komunalnego lub pozyskania nieruchomości. Zamawiający zawiadomi Wykonawcę o zmianach, o których mowa wyżej w formie pisemnej, celem zawarcia stosownego aneksu. Zawiadomienie zawierać będzie aktualną informację o danych, zasobie oraz wysokości wynagrodzenia przysługującego Wykonawcy.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo do kontrolowania prawidłowości realizacji obowiązków wynikających z przedmiotowej umowy przez Wykonawcę, a w tym m.in. do wglądu do wszystkich dokumentów związanych z przedmiotem umowy.
3. Zamawiający zastrzega sobie wyłączność w prowadzeniu książek obiektów budowlanych oraz przeprowadzaniu przeglądów technicznych w budynkach opisanych w § 3 ust. 1 pkt 2) umowy.

IV. Kary umowne

1. Strony zobowiązują się do uiszczenia następujących kar umownych:
   1) Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty Wykonawcy kary umownej w wysokości 2 % wynagrodzenia ogółem brutto o którym mowa w § 8 ust. 2 umowy w przypadku odstąpienia przez Wykonawcę od umowy z powodu okoliczności, za które odpowiada Zamawiający za wyjątkiem sytuacji opisanej w § 14 ust. 1.
   2) Wykonawca zobowiązuje się do zapłaty Zamawiającemu kary umownej w wysokości 2 % wynagrodzenia ogółem brutto o którym mowa w § 8 ust. 2 umowy w przypadku odstąpienia przez Zamawiającego od umowy z powodu okoliczności, za które odpowiada Wykonawca.
   3) Wykonawca zobowiązuje się do zapłaty Zamawiającemu kary umownej w przypadku braku zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy w wysokości 2% wynagrodzenia brutto należnego Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy z tytułu wykonania usług objętych umową o podwykonawstwo;
   4) Wykonawca zobowiązuje się do zapłaty Zamawiającemu kary umownej w przypadku nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy w wysokości 0,1% wynagrodzenia brutto należnego Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy z tytułu wykonania usług objętych umową o podwykonawstwo, za każdy dzień opóźnienia, liczony od dnia następującego po dniu, w którym zapłata powinna nastąpić.
   5) Wykonawca zobowiązuje się do zapłaty Zamawiającemu kary umownej w przypadku powierzenia wykonania części usług Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy z naruszeniem postanowień § 11 umowy, w wysokości 2% wynagrodzenia ogółem brutto, o którym mowa w § 8 ust. 2 umowy, za każdy stwierdzony przypadek naruszenia.

6) Wykonawca zobowiązuje się do zapłaty Zamawiającemu kary umownej za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy końcowym odbiorze w wysokości 0,1 % wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 8 ust. 2, za każdy dzień zwłoki liczony od dnia następnego po dniu wyznaczonym na usunięcie wad.

2. Zamawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, jeżeli wysokość poniesionej szkody przekracza wysokość zastrzeżonych kar umownych.
3. W przypadku konieczności egzekwowania przez Zamawiającego kar umownych, po upływie terminu wyznaczonego do ich zapłaty, naliczane są odsetki ustawowe za opóźnienie oraz koszty wezwania do zapłaty.
4. Zamawiający może potrącić należną mu karę umowną z wierzytelności Wykonawcy wobec Zamawiającego wynikającej z umowy, na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa.
5. Łączna maksymalna wysokość kar umownych, których mogą dochodzić Strony, nie może przekroczyć 30% wynagrodzenia Wykonawcy brutto, określonego w § 8 ust. 2 umowy.