

**UMOWA nr DIN. . . .2025**  
**na zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi**  
**Województwa Opolskiego**

W dniu ...2025 r. w Opolu, pomiędzy:  
**Województwem Opolskim**, z siedzibą w Opolu, Ostrówek 5, 45-088 Opole, REGON: 531412421,  
NIP: 7543077565, reprezentowanym przez:

- 1.
- 2.

zwanym w dalszej części umowy **Zleceniodawcą**, a

reprezentowanym przez:

- 1.
- 2.

zwanym w dalszej części umowy **Zarządcą**,  
łącznie zwanymi **Stronami**,

zostaje zawarta umowa o następującej treści:

**§ 1**

1. **Zleceniodawca** powierza **Zarządcy** na okres od 01.01.2026 r. do 31.12.2026 r. zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi, stanowiącymi własność Województwa Opolskiego, zawartymi w załączniku **nr 1**, stanowiącym integralną część umowy, wg stanu na dzień zawarcia umowy.
2. **Zleceniodawca** zastrzega sobie prawo do bieżących zmian w wielkości zasobów przekazanych do zarządzania poprzez zmniejszenie ilości lokali w wyniku ich sprzedaży, lub zwiększenie do wielkości nie przekraczającej 1 000 m<sup>2</sup> w wyniku przyjęcia nowych nieruchomości do zasobu Województwa Opolskiego.
3. O wielkości zasobów przekazanych do zarządzania **Zleceniodawca** będzie informował **Zarządcę** w formie pisemnej w terminie do 7 dni po zakończeniu każdego miesiąca kalendarzowego.
4. Przyjęcie do zarządzania nieruchomości stanowiących przedmiot umowy nastąpi na podstawie protokołu przyjęcia - przekazania sporządzonego przez **Strony**.

**§ 2**

1. Zarządca oświadcza, że posiada obowiązkowe ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania, zgodnie z art. 186 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) oraz ponosi całkowitą odpowiedzialność odszkodowawczą za zawinione działania lub zaniechania. Kopia dokumentu ubezpieczenia nr ... stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
2. **Zarządca** ma obowiązek niezwłocznego informowania **Zleceniodawcy** o wszelkich zmianach danych zawartych w dokumencie ubezpieczenia oraz o zawarciu nowej umowy ubezpieczenia, przekazując kopię dokumentu.
3. W przypadku zaistnienia przesłanek opisanych w § 2 ust. 2 lub nieprzedłożenia przez **Zarządcę** kopii dokumentu ubezpieczenia w terminie 7 dni od dnia odebrania wezwania, umowa może zostać jednostronnie wypowiedziana przez **Zleceniodawcę** ze skutkiem natychmiastowym.

### § 3

**Zarządca** zobowiązuje się realizować powierzony zakres umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, dokonując z należytą starannością czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki ww. nieruchomościami.

### § 4

Do obowiązków **Zarządcy**, w ramach niniejszej umowy, należy w szczególności:

- 1) zapewnienie dostawy energii elektrycznej i ciepłej, wody, gazu, odbioru ścieków, wywozu śmieci, zapewnienie dostawy innych mediów niewymienionych, a funkcjonujących w nieruchomości oraz w imieniu **Zlecniodawcy** zawieranie niezbędnych umów w tym zakresie na podstawie odrębnego pełnomocnictwa udzielonego **Zarządcy** do poszczególnych lokali, a także do budynku, ,
- 2) utrzymywanie porządku i czystości w budynkach, jak i wokół nich oraz na terenach zielonych należących do nieruchomości, a w okresie zimowym odśnieżanie i posypywanie piaskiem ciągów pieszych,
- 3) prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych oraz dokumentacji technicznej nieruchomości, zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów prawa,
- 4) zlecenie wykonania przeglądów technicznych i przeglądów okresowych nieruchomości i urządzeń stanowiących ich wyposażenie, zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów prawa,
- 5) zapewnienie usług kominiarskich oraz innych, związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych w nieruchomości lub poszczególnych lokalach,
- 6) wykonywanie bieżącej konserwacji i napraw w nieruchomościach lub poszczególnych lokalach, usuwanie awarii i ich skutków, ewentualnie zlecenie tych czynności osobom trzecim, zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych, z wyłączeniem robót obciążających najemców,
- 7) powiadamianie **Zlecniodawcy** pisemnie, na bieżąco o powstałych awariach i dokonywanych naprawach oraz prowadzenie w tym zakresie stosownej dokumentacji,
- 8) dokonywanie protokołarnego przyjmowania zdawanych lokali i przekazywania ich wskazanym przez **Zlecniodawcę** nowym najemcom lub właścicielom,
- 9) dokonywanie niezbędnych czynności związanych z przyjęciem lokalu od najemcy, wynikających z amortyzacji i zużycia wyposażenia lokalu i dokonywanie niezbędnych wymian zużytych elementów wyposażenia w uzgodnieniu ze **Zlecniodawcą**,
- 10) przygotowywanie w terminie do końca lipca każdego roku propozycji planu rzeczowo - finansowego poszczególnych nieruchomości na rok następny i przekazywanie ich w tym terminie do **Zlecniodawcy**, celem uwzględnienia w planie finansowym na rok następny,
- 11) zawieranie umów na wszelkie uzasadnione roboty lub usługi, zgodnie z zasadami określonymi ustawą prawo zamówień publicznych, po uprzednim uzgodnieniu ich zasadności i kosztów ze **Zlecniodawcą**,
- 12) zawieranie umów na dostawy, usługi i roboty budowlane, po przeprowadzeniu stosownej procedury wynikającej z przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych,
- 13) nadzór nad realizacją zleconych robót oraz kontrolowanie ich wykonania pod względem rzeczowym i finansowym,
- 14) prowadzenie dokumentacji finansowo-księgowej oraz realizowanie świadczeń dodatkowych w tym zakresie, wynikających z odrębnych przepisów prawnych, wraz ze sprawozdawczością i zobowiązaniami podatkowymi,
- 15) obciążanie **Zlecniodawcy** z góry za każdy miesiąc zaliczką na poczet uzasadnionych kosztów utrzymania nieruchomości w wysokości uzgodnionej przez obie strony umowy na podstawie faktycznie poniesionych kosztów z poprzednich okresów,
- 16) obciążanie **Zlecniodawcy** w okresach miesięcznych oraz dokonywanie w imieniu Województwa Opolskiego regulowania należności na rzecz wspólnot mieszkaniowych z tytułu współwłasności Województwa Opolskiego w częściach wspólnych nieruchomości, z zachowaniem terminów wynikających z ustawy o własności lokali. Ustala się termin płatności tych należności na 14 dni od daty dostarczenia dokumentu obciążającego do siedziby **Zlecniodawcy**, a w przypadku konieczności dokonania korekty kosztów, na 14 dni od daty dostarczenia dokumentu korygującego,

- 17) sporządzanie sprawozdań o poniesionych kosztach i uzyskanych przychodach z podziałem na poszczególne nieruchomości w okresach kwartalnych w terminie do 1 (jednego) miesiąca po zakończeniu kwartału, a także dokonywanie w tych okresach rozliczenia zaliczkowych obciążeń finansowych uzasadnionych kosztów utrzymania nieruchomości.  
Termin płatności należności zaliczkowych oraz wynikających z rozliczenia kwartalnego określa się na 14 dni od daty dostarczenia dokumentu do siedziby Zleceniodawcy, a w przypadku konieczności dokonania korekty tych kosztów, na 14 dni od daty dostarczenia dokumentu korygującego,
- 18) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych dla poszczególnych nieruchomości w terminie do końca stycznia roku następnego, pod rygorem możliwości rozwiązania umowy przez **Zleceniodawcę** w trybie natychmiastowym,
- 19) wydawanie w imieniu **Zleceniodawcy** najemcom lokali zaświadczeń i poświadczeń dotyczących zajmowanych lokali,
- 20) pobieranie od najemców czynszów najmu oraz opłat niezależnych, w przypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług,
- 21) przekazywanie **Zleceniodawcy** w okresach miesięcznych pobranych czynszów, odszkodowań oraz odsetek od nieterminowych wpłat, w terminie do 15 dnia następnego miesiąca za dany miesiąc,
- 22) dokonywanie zmian opłat niezależnych w przypadku dokonania zmian cen przez dostawców,
- 23) powiadamianie najemców w wymaganym terminie o zmianach opłat czynszowych oraz stosowanie nowych opłat w przypadku ich zmian dokonanych przez Zleceniodawcę,
- 24) naliczanie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w przypadku utraty prawa do niego oraz odsetek od nieterminowych wpłat czynszowych i opłat niezależnych, licząc od terminu wpłaty określonego umowami najmu lokali mieszkalnych,
- 25) prowadzenie ewidencji zadłużeń należności i przekazywanie **Zleceniodawcy** comiesięcznego zestawienia zadłużeń w terminie do 10 dnia następnego miesiąca za dany miesiąc, jak również przekazywanie dokumentacji w tym zakresie do prowadzenia czynności windykacyjnych zastrzeżonych dla **Zleceniodawcy**,
- 26) na wniosek **Zleceniodawcy** ustalania faktycznego zamieszkiwania najemców w lokalach objętych przedmiotową umową oraz osób stale zamieszkujących z najemcą lokalu,
- 27) dostarczanie na żądanie **Zleceniodawcy** aktualnych danych, w tym wydruków komputerowych dotyczących poszczególnych lokali i ich rozliczeń,
- 28) ponoszenie odpowiedzialności odszkodowawczej w stosunku do **Zleceniodawcy** za zawinione działania lub zaniechania, w imieniu własnym oraz osób za pomocą których realizuje przyjęte obowiązki,
- 29) rozliczanie zużycia mediów na poszczególne lokale mieszkalne i dokonywanie obciążania wynikiem rozliczenia najemców tych lokali z częstotliwością nie mniejszą niż jeden raz w roku kalendarzowym, z jednoczesnym obowiązkiem dokonania powyższego wg stanu na koniec danego roku w terminie do końca I kwartału roku następnego dla nieruchomości dla których nie ma zwartej odrębnej umowy rozliczeniowej.

## § 5

**Zleceniodawca** zastrzega sobie prawo do kontroli stanu technicznego nieruchomości stanowiących przedmiot umowy oraz stanu realizacji przyjętych umową obowiązków bez obecności **Zarządcy**.

## § 6

1. Wynagrodzenie **Zarządcy** określone w wysokości                      zł netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (                      zł brutto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej), płatne będzie z dołu w okresach miesięcznych, na podstawie faktury lub rachunku w terminie 14 dni od daty dostarczenia dokumentu do siedziby **Zleceniodawcy**, a w przypadku konieczności dokonania korekty należności, na 14 dni od daty dostarczenia dokumentu korygującego.

Na dokumentach księgowych Zarządca zamieszcza jako nabywcę: **Województwo Opolskie, 45-088 Opole, Ostrówek 5, NIP 7543077565**, jako odbiorcę: **Urząd Marszałkowski Województwa Opolskiego, 45-088 Opole, Ostrówek 5**.

2. Wynagrodzenie miesięczne **Zarządcy** nie przekroczy kwoty **1500,00 zł brutto (słownie: tysiąc pięćset złotych brutto 00/100)**.

## § 7

1. Umowa zawarta zostaje na czas określony **od 01.01.2026 r. do 31.12.2026 r.** z możliwością jej wcześniejszego rozwiązania:
  - 1) za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego przez każdą ze **Stron**,
  - 2) przez **Zleceniodawcę** ze skutkiem natychmiastowym w przypadku niezatwierdzenia przez **Zleceniodawcę** rocznego sprawozdania finansowego dla poszczególnych nieruchomości (§ 4 pkt 18 niniejszej umowy),
  - 3) przez **Zarządcę** w przypadku zwłoki **Zleceniodawcy** w płaceniu zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości bądź wynagrodzenia **Zarządcy** przez okres kolejnych 3 miesięcy.

## § 8

W terminie 14 dni od zakończenia okresu trwania umowy lub jej rozwiązania zgodnie z § 7 **Zarządcą** zobowiązany jest dokonać:

- 1) protokolarnego przekazania **Zleceniodawcy** nieruchomości,
- 2) rozliczenia finansowego nieruchomości,
- 3) przedstawienia stanu wykonania planów gospodarczych nieruchomości,
- 4) wydania wszelkiej dokumentacji dotyczącej poszczególnych nieruchomości.

## § 9

1. W przypadku zwłoki w wywiązaniu się z któregośkolwiek z obowiązków określonych w § 8 umowy **Zarządcą** zobowiązany jest do zapłaty **Zleceniodawcy** kary umownej w wysokości 50 zł brutto (słownie: pięćdziesiąt złotych brutto 00/100) za każdy dzień zwłoki.
2. W przypadku zwłoki w wywiązaniu się z obowiązków określonych w § 4 pkt 15, 16, 17 i 18 **Zarządcą** zobowiązany jest do zapłaty **Zleceniodawcy** kary umownej w wysokości 15 złotych brutto (słownie: piętnastu złotych brutto 00/100) za każdy dzień zwłoki.
3. W przypadku nie wywiązania się z obowiązków określonych w § 4 ust. 10 i 21 **Zarządcą** zobowiązany jest do zapłaty **Zleceniodawcy** kary umownej w wysokości 15 złotych brutto (słownie: piętnastu złotych brutto 00/100) za każdy dzień zwłoki.
4. W przypadku niewywiązania się z terminów płatności należności określonych w § 4 pkt 15 i 16 oraz w § 6 **Zleceniodawca** zobowiązany jest do zapłaty **Zarządcy** kary umownej w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie za każdy dzień zwłoki.
5. **Łączna wysokość kar umownych naliczanych sobie wzajemnie przez Strony nie może przekroczyć sześciokrotności miesięcznego wynagrodzenia brutto.**

## § 10

W sprawach nieuregulowanych przedmiotową umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, ustawy o rachunkowości, ustawy o finansach publicznych, ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy, ustawy o własności lokali, ustawy o gospodarce nieruchomościami, oraz inne wchodzące w zakres zarządzania nieruchomościami.

## § 11

W związku z zawarciem przedmiotowej umowy pomiędzy **Zleceniodawcą** a **Zarządcą** zostaje zawarta **Umowa powierzenia przetwarzania danych osobowych**, stanowiąca załącznik nr 3 do przedmiotowej umowy.

## § 12

1. Wszelkie zmiany postanowień umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.

**§ 13**

Ewentualne spory wynikające z realizacji postanowień niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy dla siedziby **Zleceniodawcy**.

**§ 14**

W Urzędzie Marszałkowskim Województwa Opolskiego została wdrożona wewnętrzna procedura dokonywania zgłoszeń naruszeń prawa i podejmowania działań następnych, zgodnie z Zarządzeniem Nr 83/2024 Marszałka Województwa Opolskiego z dnia 25.09.2024 r. Treść zarządzenia znajduje się na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Samorządu Województwa Opolskiego.

**§ 15**

Umowa została sporządzona w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**Zarządca**

**Zleceniodawca**

**Tab. 1 Wykaz lokali mieszkalnych i związanych z nimi części wspólnych nieruchomości do zarządzania:**

| L.p. | Miejscowość           | Ulica      | Numer domu/lokalu | Powierzchnia | Uwagi                             |
|------|-----------------------|------------|-------------------|--------------|-----------------------------------|
| 1.   | Opole                 | Piotrowska | 9/7               | 43,44        |                                   |
| 2.   | Opole                 | Piotrowska | 9/16              | 61,96        |                                   |
| 3.   | Opole                 | Dzierżona  | 3/25              | 50,60        |                                   |
| 4.   | Wieszczyzna-Nowa Wieś |            | 11/4              | 54,93        | Lokal w budynku po dawnej szkole. |

Źródło: opracowanie własne.