

U M O W A

W dniu w Piotrkowie Trybunalskim pomiędzy
Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., 97-300 Piotrków Trybunalski,
Al. 3 Maja 31, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi
pod nr KRS 0000039349, kapitał zakładowy: 23.008.240,00 zł, REGON 590638145,
NIP 771-22-81-594, reprezentowanym przez:
Elżbietę Sapińską - Prezesa Zarządu Spółki
zwanym dalej Zleceniodawcą

a
.....
.....
.....
zwanym/-ą/ dalej "Zleceniobiorcą",
działającym/-ą/ na podstawie
.....

1.

1. Zleceniodawca powierza, a Zleceniobiorca przyjmuje administrację zasobami lokalowymi obiektów dzierżawionych i zarządzanych przez Zleceniodawcę. Wykaz tych nieruchomości stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Zleceniobiorca oświadcza, iż dysponuje biurem obsługi klienta położonym przy ul. Biuro dostosowane jest do obsługi osób niepełnosprawnych.

2.

Czynności Zleceniobiorcy wynikające ze sprawowanej administracji zostały określone w załącznikach:

- załącznik Nr 2 - zadania z zakresu eksploatacji,
- załącznik Nr 3 - roboty konserwacyjne.

3.

1. Zleceniobiorca zobowiązuje się dostarczać Zleceniodawcy informację dotyczącą potrzeb remontowych sporządzoną w oparciu o kontrolę stanu technicznego obiektów przeprowadzoną zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. nr 74 poz. 836).
2. Realizacji podlegają zadania zatwierdzone przez Zleceniodawcę z zachowaniem procedur, o których mowa w § 3 ust. 3.
3. Zobowiązuje się Zleceniobiorcę do udzielania zamówień na wykonywanie remontów, których wartość nie przekracza 3000 EURO w obsługiwanych lokalach, z zastrzeżeniem iż umowy cywilnoprawne z Wykonawcami zawiera Zleceniodawca. Nadzór inwestorski nad powyższymi remontami zapewni Zleceniodawca.
4. Zleceniobiorca zobowiązany jest poinformować Zleceniodawcę o opuszczeniu lokali mieszkalnych w terminie 3 dnia od powzięcia informacji w tym zakresie.
5. Zleceniodawca zobowiązuje Zleceniobiorcę do niezwłocznego powiadomienia Zleceniodawcy o samowolnym zajęciu lokali (nie później niż w ciągu 3 dni).

6. Zleceniobiorca będzie dokonywał weryfikacji faktur za dostarczaną wodę, kanalizację, ciepło, energię elektryczną, dzierżawę pojemników na nieczystości stałe i usługi kominiarskie pod względem zgodności ze stanem rzeczywistym. Obowiązkiem Zleceniobiorcy jest szczegółowa analiza kosztów i wskazanie przyczyny ewentualnych znacznych przekroczeń z podaniem propozycji ich wyeliminowania, każdorazowe zgłaszanie awarii instalacji wodnej. Zweryfikowane faktury będą przedstawiane Zleceniodawcy do realizacji w terminie na 2 dni przed upływem terminu płatności, jednak nie później niż w ciągu 3 dni od daty otrzymania przez Zleceniobiorcę. Nietrzymanie powyższego terminu będzie podstawą do obciążenia Zleceniobiorcy odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcji handlowej.
7. Zleceniobiorca jest zobowiązany do rozpisywania faktur kosztowych za administrowanie i konserwację w podziale na budynki i lokale użytkowe w/g załącznika nr 4.
8. Zleceniobiorca zobowiązany jest do prowadzenia ewidencji stanu zasobów powierzonych w administrowanie.

4.

Zadania i czynności Zleceniobiorcy wykraczające poza zakres określony w § 1, § 2 i 3 zostaną uregulowane odrębną umową.

§ 5.

1. Zleceniodawca dopuszcza powierzenie wykonania robót, które zostaną wskazane w ofercie Zleceniobiorcy, podwykonawcom.
2. Zleceniobiorca jest zobowiązany do podania nazw/imion i nazwisk podwykonawców oraz danych kontaktowych podwykonawców. Zleceniobiorca zawiadamia Zleceniodawcę o wszelkich zmianach danych, o których mowa w zdaniu pierwszym, w trakcie realizacji zamówienia.
3. W związku z zapisami art. 95 ust. 1 ustawy Prawo Zamówień Publicznych Zleceniodawca wymaga zatrudnienia przez Zleceniobiorcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę, osób wykonujących ww. czynności w zakresie realizacji zamówienia: tj. co najmniej 2 pracowników obsługujących interesantów - najemców.
4. Zleceniobiorca zobowiązuje się, że pracownicy wykonujący czynności w zakresie określonym w ust. 3 przez Zleceniodawcę, będą zatrudnieni na umowę o pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (Dz. U. z 2022 r., poz. 1510).
5. Każdorazowo na żądanie Zleceniodawcy, w terminie wskazanym przez zleceniodawcę, nie krótszym niż 7 dni roboczych, Zleceniobiorca zobowiązuje się przedłożyć do wglądu poświadczone za zgodność z oryginałem kopie umów o pracę zawartych z pracownikami wykonującymi czynności, o których mowa w ust. 3.

6. Zleceniodawca zastrzega sobie możliwość kontroli zatrudnienia ww. osób przez cały okres realizacji wykonywanych przez niego czynności, w szczególności poprzez wezwanie do okazania dokumentów:
- 1) oświadczenia zatrudnionego pracownika,
 - 2) oświadczenia wykonawcy lub podwykonawcy o zatrudnieniu pracownika na podstawie umowy o pracę,
 - 3) poświadczonych za zgodność z oryginałem kopii umowy o pracę zatrudnionego pracownika,
 - 4) innych dokumentów zawierających informacje, w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w szczególności imię i nazwisko zatrudnionego pracownika, datę zawarcia umowy o pracę, rodzaj umowy o pracę i zakres obowiązków pracownika.

Kontrola może być przeprowadzona bez wcześniejszego uprzedzenia Zleceniobiorcy.

6.

1. Zleceniobiorca będzie otrzymywał wynagrodzenie ryczałtowe miesięczne w wysokości określonej w/g następujących stawek:
 - a/ zł. za 1 m² powierzchni lokali mieszkalnych w budynku
- za administrowanie / zał. nr 2 /
 - b/ zł. za 1 m² powierzchni lokali użytkowych w budynku
- za administrowanie / zał. nr 2 /
 - c/ zł. za utrzymanie czystości i porządku na posesjach z budynkami tzw. niesiedliskowymi.
2. Za konserwację i usuwanie awarii określone w załączniku Nr 3 do umowy Zleceniobiorca będzie otrzymywał miesięcznie wynagrodzenie w wysokości kosztów rozliczonej konserwacji. Wynagrodzenie to nie może przekroczyć /w odniesieniu do całości administrowanych zasobów/ kwoty wynikającej z iloczynu powierzchni czynszowanej (z wyłączeniem pow. garaży) i stawki za 1 m² pow. za konserwację i usuwanie awarii, która wynosi
.....
.....
Zleceniobiorca zobowiązany jest do rozliczenia kosztów konserwacji z podziałem na poszczególne budynki w okresach miesięcznych w terminie do 5 dnia następnego miesiąca.
3. Rozliczenie konserwacji należy dokonywać na bazie elementów scalonych, tj. przy zastosowaniu ceny jednostkowej brutto na 1 mb, 1 m² lub 1 sztukę w oparciu o stawki roboczogodziny, kosztów ogólnych, zysku i kosztów transportu i zaopatrzenia obowiązujących w TBS Sp. z o.o., ceny materiałów wg faktur, w przypadku ich braku - w/g aktualnych średnich cen SEKOCENBUDU - elementy scalone –zał. nr 5 do umowy.
4. Naprawy bieżące nie wymienione w załączniku Nr 3 o wartości do 3000 EURO rozliczane będą odrębnie, za faktycznie wykonane czynności uprzednio zaakceptowane przez Zleceniodawcę.
5. Wynagrodzenie Zleceniobiorcy, o którym mowa w ust. 1, 2 zostanie powiększone o należyty podatek od towarów i usług VAT.

6. Wynagrodzenie może ulec zmianie w przypadku gdy nastąpi zmiana stawki podatku od towarów i usług - jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Zleceniobiorcę.
7. Strony ustalają, że w przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 6, Zleceniobiorca może wystąpić do Zamawiającego w terminie 30 dni od daty wprowadzenia zmiany z wnioskiem o zmianę wynagrodzenia, przedkładając odpowiednie dokumenty potwierdzające zasadność złożenia takiego wniosku. Zleceniobiorca powinien wykazać ponad wszelką wątpliwość, że zaistniała zmiana ma bezpośredni wpływ na koszty wykonania zamówienia, oraz określić stopień, w jakim wpłynie ona na wysokość wynagrodzenia.
8. W terminie nie dłuższym niż 5 dni roboczych od daty wpływu wniosku Strony podejmują negocjacje w zakresie zmiany wynagrodzenia.
9. Zmiana wysokości wynagrodzenia ustalona w negocjacjach obowiązywać będzie od dnia wejścia w życie zmian, o których mowa w ust. 6.
10. W przypadku zmiany, o której mowa w ust. 6 wartość netto wynagrodzenia Zleceniobiorcy nie zmieni się, a określona w aneksie wartość brutto wynagrodzenia zostanie wyliczona na podstawie nowych przepisów.
11. Zgodnie z art. 439 ustawy Prawo zamówień publicznych Zamawiający przewiduje możliwość zmiany wysokości wynagrodzenia należnego Zleceniobiorcy w przypadku zmiany cen materiałów lub kosztów bezpośrednio związanych z realizacją przedmiotu umowy, z tym zastrzeżeniem, że:
 - a) zmiana może być dokonana po 6 miesiącach świadczenia usług, począwszy najwcześniej od 7 – go miesiąca realizacji przedmiotu niniejszej umowy,
 - b) wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych pod nazwą „Inne towary i usługi”, publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Biuletynie Statystycznym GUS, na stronie internetowej Urzędu, przekroczy wartość 6%, w porównaniu z miesiącem, w którym składana była oferta przez Zleceniobiorcę,
 - c) Zleceniobiorca złoży pisemny wniosek o zmianę umowy w zakresie wzrostu wynagrodzenia należnego Zleceniobiorcy. Wniosek powinien zawierać wyczerpujące uzasadnienie faktyczne i wskazanie podstaw prawnych oraz dokładne wyliczenie kwoty wynagrodzenia Zleceniobiorcy po zmianie umowy, w szczególności Zleceniobiorca zobowiązuje się do wykazania związku pomiędzy wnioskowaną kwotą podwyższenia wynagrodzenia, a wpływem zmiany zasad na kalkulację wynagrodzenia. Wniosek może obejmować jedynie koszty realizacji umowy, które Zleceniobiorca obowiązkowo ponosi w związku ze zmianą cen materiałów lub kosztów.
 - d) zmiana wynagrodzenia następować będzie przy rozliczaniu płatności częściowych/końcowych. Waloryzacji podlegają należności wynikające z faktur wystawionych po terminie wskazanym w pkt. a, za usługi zrealizowane po terminie określonym w pkt. a.
12. Waloryzacja wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 4 obejmuje wszelkie koszty z wyjątkiem kosztów płac pracowników wykonujących usługi.
 - a) waloryzacja dokonywana będzie w oparciu o wskaźnik zmiany cen pod nazwą „Inne towary i usługi” wyszczególnione w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, ustalonego w stosunku do miesiąca, w którym złożona została oferta Zleceniobiorcy. Poziom zmiany będzie stanowił różnicę kosztów z miesiąca, za który wnioskowana jest zmiana, a poziomem kosztów za miesiąc, w którym złożona została oferta Zleceniobiorcy,
 - b) strony ponosić będą zwiększony koszt wynagrodzenia za wykonanie zamówienia

publicznego (ryzyko kontraktowe) w uzgodnionych częściach tj. po 50% każda ze stron,

- c) maksymalna całkowita wartość zmiany wynagrodzenia, jaką dopuszcza Zamawiający nie może przekroczyć 10% całkowitego wynagrodzenia Zleceniobiorcy określonego w § 6 ust. 1 i 2 umowy.
13. Strony umowy mogą wystąpić o zmianę wynagrodzenia w przypadku, gdy zmiana ta ma wpływ na całkowity koszt wykonania zamówienia, tj. spowoduje zmianę całkowitego wynagrodzenia Zleceniobiorcy, określonego w § 6 ust. 1 i 2 umowy, o nie mniej niż 0,5%.
 14. Przez zmianę ceny materiałów rozumie się zarówno wzrost cen, jak i ich obniżenie.
 15. Zleceniobiorca, którego wynagrodzenie zostało zmienione zobowiązany jest do zmiany wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy, z którym zawarł umowę, w zakresie odpowiadającym zmianom cen materiałów lub kosztów dotyczących zobowiązania podwykonawcy, jeżeli przedmiotem umowy są roboty budowlane lub usługi lub dostawy oraz okres obowiązywania umowy przekracza 6 miesięcy.

7.

Wynagrodzenie określone w 6 umowy pozostaje niezmienione przez okres trwania umowy, z zastrzeżeniem 6 ust. 6-15.

8.

1. Za wykonaną usługę wg stawek określonych w 6 umowy, Zleceniobiorca wystawia po zakończeniu każdego miesiąca fakturę VAT płatną w terminie 14 dni od daty dostarczenia do TBS Sp. z o. o., odrębnie dla budynków dzierżawionych i zarządzanych.
2. Na pokrycie kosztów bieżącej działalności Zleceniobiorca może otrzymać od Zleceniodawcy zaliczkę w wysokości 35 % wynagrodzenia miesięcznego, o którym mowa w 6 ust. 1 lit. a z góry, w terminie do 10 dnia bieżącego miesiąca.

9.

1. Zleceniobiorca jest zobowiązany przedstawić Zleceniodawcy wszelkie materiały i dokumenty oraz udzielić wyjaśnień niezbędnych do dokonania przez Zleceniodawcę oceny prawidłowości wykonywania przez Zleceniobiorcę czynności i obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
2. W przypadku wadliwego wykonania przez Zleceniobiorcę czynności i obowiązków wynikających z umowy, Zleceniobiorca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 20 % miesięcznego wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1a i ust. 2 umowy, za miesiąc poprzedzający miesiąc udzielenia kary, za każde naruszenie warunków umowy.
3. Kara należna Zleceniodawcy zostanie potrącona z bieżącego wynagrodzenia.
4. W przypadku szkody przewyższającej wysokość zastrzeżonej kary umownej Zamawiający może dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych.
5. Przed nałożeniem kary, Zleceniodawca informuje Zleceniobiorcę stwierdzonym uchybieniu na piśmie. Zleceniobiorca ma prawo w terminie 3 dni roboczych od dnia podjęcia informacji o postawionym zarzucie, do przedstawienia argumentów przemawiających za brakiem w/w uchybienia lub brakiem winy w jego powstaniu. Zleceniodawca w terminie 3 dni roboczych ustosunkowuje się do argumentów Zleceniobiorcy i ewentualnie odstępuje od nałożenia kary.

6. Zleceniobiorca zobowiązany jest do wykonywania czynności i obowiązków wynikających z niniejszej umowy z należytą starannością, a także chronić interesy Zleceniodawcy w toku realizacji powierzonych obowiązków i czynności.
7. Zleceniobiorca ponosi odpowiedzialność za skutki wykonywanych czynności i obowiązków oraz jest zobowiązany do naprawiania szkód wyrządzonych Zleceniodawcy lub osobom trzecim wskutek niewykonania bądź wadliwego wykonania obowiązków wynikających z umowy.
8. Zleceniobiorca ponosi odpowiedzialność za niezgłoszenie konieczności wykonania remontu w razie powstania szkody w mieniu lub zdrowiu osób trzecich lub Zleceniodawcy.
9. Każdorazowo za niezawarcie umowy o pracę przez Zleceniobiorcę z osobą wykonującą co najmniej jedną z czynności wskazanych w § 5 ust. 3 umowy, a polegających na wykonywaniu pracy w sposób określony w Kodeksie Pracy - w wysokości stanowiącej iloczyn kwoty minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego na podstawie przepisów o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, obowiązujących w chwili stwierdzenia przez Zleceniodawcę niedopełnienia przez Zleceniobiorcę wymogu zatrudnienia oraz liczby miesięcy w okresie realizacji umowy, w których nie dopełniono przedmiotowego wymogu,
10. Każdorazowo za niezapewnienie przez Zleceniobiorcę obowiązku zawarcia umowy o pracę przez podwykonawcę z osobą wykonującą co najmniej jedną z czynności wskazanych w § 5 ust. 3 umowy, a polegających na wykonywaniu pracy w sposób określony w Kodeksie Pracy - w wysokości stanowiącej iloczyn kwoty minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego na podstawie przepisów o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, obowiązujących w chwili stwierdzenia przez Zleceniodawcę niedopełnienia przez podwykonawcę wymogu zatrudnienia oraz liczby miesięcy w okresie realizacji umowy, w których nie dopełniono przedmiotowego wymogu.
11. Każdorazowo za nieprzedłożenie do wglądu, w terminie wyznaczonym przez Zleceniodawcę, kopii umów o pracę zawartych z pracownikami wykonującymi czynności, o których mowa w § 5 ust. 3 umowy, Zleceniobiorca zapłaci karę umowną w wysokości 1.000 zł za każde takie zdarzenie.
12. Zleceniobiorca upoważnia Zleceniodawcę do potrącenia naliczonych kar umownych z wynagrodzenia Wykonawcy.
13. Łączna maksymalna wysokość kar umownych w okresie 1 miesiąca, których mogą dochodzić strony nie może przekroczyć 60% wynagrodzenia brutto określonego w § 6 umowy.

10.

1. Zleceniobiorca zobowiązuje się do niezawierania, w okresie obowiązywania niniejszej umowy, umów o zarządzanie i administrowanie ze wspólnotami mieszkaniowymi, których nieruchomościami zarządza, w dniu zawarcia niniejszej umowy Zleceniodawca.
2. W przypadku naruszenia zobowiązania, o którym mowa w ust. 1, Zleceniobiorca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 10.000 zł.

11.
Powierzenie przetwarzania danych Zleceniobiorcy zostanie uregulowane w odrębnej umowie.

12.
Zleceniodawca zastrzega sobie prawo kontrolowania prawidłowości realizacji zadań wynikających z umowy.

§ 13.
Umowa zostaje zawarta na czas określony i obowiązuje od dnia do dnia

- 14.
1. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze Stron za uprzednim 3-miesięcznym pisemnym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
 2. W przypadku rozwiązania umowy dzierżawy i umowy o zarządzanie zawartej pomiędzy Zleceniodawcą a Miastem Piotrków Tryb. i niepowierzenia Zleceniodawcy zasobów w dalsze zarządzanie i dzierżawę, umowa o administrowanie ulegnie rozwiązaniu za uprzednim dwutygodniowym wypowiedzeniem.
 3. W przypadku rażącego naruszenia przez Zleceniobiorcę obowiązków wynikających z umowy lub trzykrotnego zastosowania kary umownej, o której mowa w 9 ust. 2 umowy, bądź naruszenia zobowiązania, o którym mowa w 10 ust. 1 umowy, Zleceniodawca może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym.
 4. Najpóźniej na 3 dni przed rozwiązaniem umowy Zleceniobiorca zobowiązany jest do przekazania protokołem zdawczo-odbiorczym podmiotowi przejmującemu administrowanie kompletu dokumentów a w szczególności: dokumentacji technicznej budynku / w tym: uzupełnionych i zaktualizowanych księzek obiektów budowlanych wraz z protokołami przeglądu stanu technicznego budynków /, teczek lokali, umów najmu i dzierżawy garaży, umów na reklamy i bieżącej korespondencji.

15.
W przypadkach, o których mowa w art. 455 ust.1 pkt 2-4 i ust.2 ustawy Prawo zamówień publicznych, dopuszczalna jest zmiana umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy.

- 16.
1. Wszelkie zmiany do niniejszej umowy mogą być wprowadzone jedynie w formie pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem ust. 2.
 2. Strony dopuszczają możliwość zmian administrowanej powierzchni budynków mieszkalnych i niezamieszkałych w przypadku zmiany lub rozwiązania umowy dzierżawy lub umowy o zarządzanie zawartej pomiędzy Zleceniodawcą a Miastem Piotrków Tryb.
Zmiana administrowanej powierzchni nie wymaga formy aneksu. Zleceniobiorca otrzyma zmieniony załącznik nr 1 do umowy na koniec m-ca, w którym nastąpiła zmiana.

17.

W sprawach, które nie zostały uregulowane niniejszą umową, mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

18.

Umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, z których 3 egzemplarze otrzymuje Zleceniodawca i 1 egzemplarz Zleceniobiorca.

Zleceniodawca:

Zleceniobiorca: