## Umowa nr ………………………………

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 7712281594, reprezentowanym przez:

Elżbietę Sapińską – Prezesa Zarządu Spółki,

zwanym dalej Zamawiającym

a

…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………, zwanym dalej Wykonawcą

została zawarta umowa o następującej treści:

1.

1. Zamawiający powierza a Wykonawca przyjmuje administrowanie nieruchomościami będącymi własnością TBS Sp. z o. o. Wykaz tych nieruchomości wraz z powierzchnią użytkową stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Wykonawca oświadcza, że posiada ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z administrowaniem nieruchomościami.
3. Wykonawca oświadcza, iż dysponuje biurem obsługi klienta położonym przy ulicy ……………………………………… w Piotrkowie Trybunalskim. Biuro dostosowane jest do obsługi osób niepełnosprawnych.

2.

1. Czynności Wykonawcy wynikające ze sprawowanego administrowania zostały określone w załącznikach:

- załącznik Nr 2 do niniejszej umowy - zadania z zakresu eksploatacji,

- załącznik Nr 3 do umowy - roboty konserwacyjne.

1. Prace konserwacyjne będą rozliczane według ich faktycznego wykonania.

3.

1. Wykonawca zobowiązuje się dostarczać Zamawiającemu 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 Nr 74, poz. 836 ze zm.).
2. Realizacji podlegają zadania zatwierdzone przez Zamawiającego z zachowaniem procedur, o których mowa w § 3 ust. 3.
3. Zobowiązuje się Wykonawcę do udzielania zamówień na wykonywanie remontów, których wartość nie przekracza 3000 złotych w obsługiwanych budynkach i lokalach oraz zawierania w tych sprawach umów cywilnoprawnych z wykonawcami w imieniu Zamawiającego. Łączna wartość zawartych umów nie może przekroczyć kwoty 15000 zł w ciągu okresu trwania umowy. Każdorazowo zawarcie ww. umowy podlega zatwierdzeniu przez Zamawiającego.
4. Wykonawca zobowiązany jest poinformować Zamawiającego o opuszczeniu lokali mieszkalnych w terminie 3 dnia od powzięcia informacji w tym zakresie.
5. Zamawiający zobowiązuje Wykonawcę do niezwłocznego powiadomienia Zamawiającego

o samowolnym zajęciu lokali (nie później niż w ciągu 3 dni).

1. Wykonawca będzie dokonywał weryfikacji faktur za dostarczaną wodę, kanalizację, ciepło, energię elektryczną oraz usługi kominiarskie pod względem zgodności ze stanem rzeczywistym. Obowiązkiem Wykonawcy jest szczegółowa analiza kosztów i wskazanie przyczyny ewentualnych znacznych przekroczeń z podaniem propozycji ich wyeliminowania.

Zweryfikowane faktury będą przedstawiane Zamawiającemu do realizacji w terminie do 2 dni przed upływem terminu płatności, jednak nie później niż w ciągu 3 dni od daty otrzymania przez Wykonawcę. Niedotrzymanie powyższego terminu będzie podstawą do obciążenia Wykonawcy odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych.

1. Wykonawca jest zobowiązany do rozpisywania faktur kosztowych w podziale na budynki i lokale mieszkalne wg Załącznika nr 1.
2. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia ewidencji stanu zasobów powierzonych w administrowanie.

4.

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

5.

1. Zamawiający dopuszcza powierzenie wykonania robót, które zostaną wskazane w ofercie

Wykonawcy, podwykonawcom.

1. Wykonawca jest zobowiązany do podania nazw / imion i nazwisk oraz danych kontaktowych podwykonawców. Wykonawca zawiadamia Zamawiającego o wszelkich zmianach danych, o których mowa w zdaniu pierwszym, w trakcie realizacji zamówienia.
2. Zamawiający wymaga zatrudnienia przez Wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę, osób wykonujących nw. czynności w zakresie realizacji zamówienia, tj. pracowników obsługujących interesantów - najemców.
3. Wykonawca zobowiązuje się, że pracownicy wykonujący czynności w zakresie określonym w ust. 3 przez Zamawiającego, będą zatrudnieni na umowę o pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1510, z pózn. Zm.).
4. Każdorazowo na żądanie Zamawiającego, w terminie wskazanym przez Zamawiającego, nie krótszym niż 7 dni roboczych, Wykonawca zobowiązuje się przedłożyć do wglądu kopie umów o pracę zawartych z pracownikami wykonującymi czynności, o których mowa w ust.3.
5. Zamawiający zastrzega sobie możliwość kontroli zatrudnienia ww. osób przez cały okres realizacji wykonywanych przez niego czynności, w szczególności poprzez wezwanie do okazania dokumentów potwierdzających bieżące opłacanie składek i należnych podatków z tytułu zatrudnienia ww. osób. Kontrola może być przeprowadzona bez wcześniejszego uprzedzenia Wykonawcy.

6.

1. Za administrowanie określone w załączniku nr 2 do umowy /z wyj. pkt. 1.20 i 1.21/ Wykonawca będzie otrzymywał wynagrodzenie ryczałtowe miesięczne w wysokości …. zł + podatek VAT za 1 m2 powierzchni lokali mieszkalnych oraz wynagrodzenie ryczałtowe miesięczne w wysokości …. zł + podatek VAT za 1 m2 powierzchni lokali użytkowych.

2. Za konserwację i usuwanie awarii określone w Załączniku nr 3 do umowy Wykonawca

będzie otrzymywać, za faktycznie wykonane roboty, maksymalne wynagrodzenie miesięczne   
 w wysokości ………. zł + podatek VAT za 1 m2 powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych.  
 Konserwacja rozliczana będzie zgodnie z par. 6 ust. 2 i 3 umowy.

Dla budynków objętych gwarancją, Wykonawca zobowiązany jest do zgłaszania   
 Zamawiającemu zaistniałych i potwierdzonych przez Wykonawcę awarii i robót

koniecznych do wykonania oraz do usuwania skutków dewastacji za uprzednim

uzgodnieniem z Zamawiającym.

3. Naprawy bieżące, które nie zostały wymienione w Załączniku nr 3, o wartości do 3000 zł

rozliczane będą odrębnie, za faktycznie wykonane czynności uprzednio zaakceptowane przez

Zamawiającego. Rozliczenia należy dokonywać kosztorysem powykonawczym sporządzonym

na podstawie cen czynników produkcji (robocizna, materiały, sprzęt) i narzutów (kosztów

ogólnych, pośrednie i zysk) wg aktualnych średnich cen SEKOCENBUDU. Specjalistyczne

roboty wykonane na zlecenie administracji przez firmy zewnętrzne rozliczone zostaną na

podstawie przedstawionych kopii faktur tych firm.

4. Wykonawca rozliczany będzie przez Zamawiającego za zużycie wody i ciepła wg liczników

zamontowanych w pomieszczeniach przez niego użytkowanych.

7.

1. Wynagrodzenie określone w 6 umowy pozostaje niezmienione przez okres trwania umowy, z zastrzeżeniem ust.2 i 3.
2. 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 Wykonawcę.
3. Strony ustalają, że w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług, Wykonawca 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.  
   Wykonawca 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.
4. W terminie nie dłuższym niż 5 dni roboczych od daty wpływu wniosku Strony podejmują negocjacje w zakresie zmiany wynagrodzenia.
5. Zmiana wysokości wynagrodzenia ustalona w negocjacjach obowiązywać będzie od dnia wejścia w życie zmiany stawki podatku od towarów i usług.
6. W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług wartość netto wynagrodzenia Wykonawcy nie zmieni się, a określona w aneksie wartość brutto wynagrodzenia zostanie wyliczona na podstawie nowych przepisów.
7. Zgodnie z art. 439 ustawy Prawo zamówień publicznych Zamawiający przewiduje   
   możliwość zmiany wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy 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  
 siódmego 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 Wykonawcę,

c) Wykonawca złoży pisemny wniosek o zmianę umowy w zakresie wzrostu wynagrodzenia  
 należnego Wykonawcy. Wniosek powinien zawierać wyczerpujące uzasadnienie faktyczne i   
 wskazanie podstaw prawnych oraz dokładne wyliczenie kwoty wynagrodzenia Wykonawcy po   
 zmianie umowy, w szczególności Wykonawca 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  
 Wykonawca 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.

1. Waloryzacja dokonywana na podstawie ust.3 wynagrodzenia, o którym mowa w par. 6 ust. 1 i 2, 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 Wykonawcy. Poziom zmiany będzie stanowił różnicę kosztów z miesiąca, za który wnioskowana jest zmiana, a poziomem kosztów za miesiąc, w którym złożona została oferta Wykonawcy,

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 Wykonawcy określonego w § 6 ust. 1  
 i 2 umowy.

1. Strony umowy mogą wystąpić o zmianę wynagrodzenia w przypadku, gdy zmiana ta ma wpływ na całkowity koszt wykonania zamówienia, tj. spowoduje zmianę całkowitego wynagrodzenia Wykonawcy, określonego w § 6 ust. 1 i 2 umowy, o nie mniej niż 0,5%.
2. Przez zmianę ceny materiałów rozumie się zarówno wzrost cen, jak i ich obniżenie.
3. Wykonawca, którego wynagrodzenie zostało zmienione zobowiązany jest do zmiany wynagrodzenia przysługującemu 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.

8.

Za wykonaną usługę wg stawek określonych w 6 umowy, Wykonawca wystawia po zakończeniu każdego miesiąca fakturę płatną w terminie 21 dni od daty jej dostarczenia do Zamawiającego.

9.

1. Wykonawca jest zobowiązany przedstawić Zamawiającemu wszelkie materiały i dokumenty

oraz udzielić wyjaśnień niezbędnych do dokonania przez Zamawiającego oceny   
 prawidłowości wykonywania przez Wykonawcę czynności i obowiązków wynikających z  
 niniejszej umowy.

2. W przypadku niewykonania lub wadliwego wykonania przez Wykonawcę czynności i  
 obowiązków wynikających z umowy, zostanie zastosowana kara w wysokości 20%

wartości miesięcznego wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust.1 umowy, za miesiąc

poprzedzający miesiąc udzielenia kary, za każde naruszenie warunków umowy.

1. Kara należna Zamawiającemu zostanie potrącona z bieżącego wynagrodzenia.
2. W przypadku szkody przewyższającej wysokość zastrzeżonej kary umownej Zamawiający może dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych.
3. Wykonawca zobowiązany jest do wykonywania czynności i obowiązków wynikających z niniejszej umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami i z należytą starannością, a także chronić interesy Zamawiającego w toku realizacji powierzonych obowiązków i czynności.
4. Wykonawca ponosi odpowiedzialność i zobowiązany jest do naprawiania wszelkich szkód, bez względu na ich wysokość, wyrządzonych Zamawiającemu lub osobom trzecim, powstałych wskutek niewykonania bądź wadliwego wykonania obowiązków wynikających z umowy.
5. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za niezgłoszenie konieczności wykonania remontu

w razie powstania szkody w mieniu lub zdrowiu osób trzecich lub Zamawiającego.

8. Każdorazowo za niezawarcie umowy o pracę przez Wykonawcę 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 – Zamawiający naliczy Wykonawcy karę umowną w wysokości stanowiącej iloczyn kwoty minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego na podstawie przepisów o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, obowiązujących w chwili stwierdzenia przez Zamawiającego niedopełnienia przez Wykonawcę wymogu zatrudnienia oraz liczby miesięcy w okresie realizacji Umowy, w których nie dopełniono przedmiotowego wymogu,

9. Każdorazowo za niezapewnienie przez Wykonawcę 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 – Zamawiający naliczy Wykonawcy karę umowną w wysokości stanowiącej iloczyn kwoty minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego na podstawie przepisów o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, obowiązujących w chwili stwierdzenia przez Zamawiającego niedopełnienia przez podwykonawcę wymogu zatrudnienia oraz liczby miesięcy w okresie realizacji Umowy, w których nie dopełniono przedmiotowego wymogu.

10. Wykonawca jest zobowiązany do zapłaty kary umownej za nieprzedstawienie kopii umów o pracę, o których mowa w § 5 ust.5, w wyznaczonym terminie w wysokości 100,00 zł za każdy dzień zwłoki w dostarczeniu umów.

11. Wykonawca upoważnia Zamawiającego do potrącenia naliczonych kar umownych

z wynagrodzenia Wykonawcy.

12. W okresie obowiązywania umowy łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 50% ceny ofertowej brutto.

10.

Wszystkie informacje uzyskane od Zamawiającego w celu realizacji niniejszej umowy Wykonawca wykorzystuje z zachowaniem uregulowań RODO oraz zgodnie z odrębną umową powierzenia przetwarzania danych osobowych.

11.

Zamawiający zastrzega sobie prawo kontrolowania prawidłowości realizacji zadań wynikających z umowy.

§ 12.

Umowa zostaje zawarta na czas określony i obowiązuje od dnia 01.07.2023 r. do dnia 30.06.2024 r.

13.

1. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron za uprzednim 3-miesięcznym pisemnym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca.
2. W przypadku rażącego naruszenia przez Wykonawcę obowiązków wynikających z umowy lub trzykrotnego zastosowania kary zgodnie z 9 ust. 2 umowy, Zamawiający może odstąpić od umowy ze skutkiem natychmiastowym. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy powinno zawierać uzasadnienie i może nastąpić w terminie 3 miesięcy od powzięcia informacji o przyczynie odstąpienia od umowy.
3. Najpóźniej na 3 dni przed rozwiązaniem umowy Wykonawca zobowiązany jest do przekazania protokołem zdawczo-odbiorczym podmiotowi przejmującemu administrowanie kompletu dokumentów a w szczególności: dokumentacji technicznej budynku /w tym: uzupełnionych i zaktualizowanych książek obiektów budowlanych wraz z protokołami przeglądu stanu technicznego budynków/, teczek lokali, umów najmu i dzierżawy garaży, umów na reklamy i bieżącej korespondencji.
4. W przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 3-miesięcznego wynagrodzenia za administrowanie, o którym mowa w 6 ust. 1.

14.

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.

Wszelkie zmiany do niniejszej umowy mogą być wprowadzone jedynie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

15.

W sprawach, które nie zostały uregulowane niniejszą umową, mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 344).

16.

Ewentualne spory powstałe w związku z wykonywaniem niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo ze względu na siedzibę Zamawiającego.

17.

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

**Zamawiający: Wykonawca:**

Załączniki do Umowy:

1. Wykaz nieruchomości wraz z ich powierzchnią użytkową;
2. Zakres eksploatacji;
3. Zasady ogólne wykonania konserwacji i drobnych napraw.