## 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:

Piotra Gruszczyńskiego – 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.
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 2 000 złotych w obsługiwanych budynkach i lokalach po przedstawieniu ofert wykonawców. Każdorazowo oferta wykonawcy podlega zatwierdzeniu przez Zamawiającego.
4. Wykonawca zobowiązany jest poinformować Zamawiającego o opuszczeniu lokali mieszkalnych w terminie 7 dni 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 wykonania usług zlecanych przez Zamawiającego, a w szczególności usług kominiarskich, dzierżawy pojemników na nieczystości stałe, itp. pod względem zgodności ze stanem rzeczywistym. Obowiązkiem Wykonawcy jest szczegółowa analiza i wskazanie przyczyny ewentualnych znacznych przekroczeń, np. zużycia mediów, z podaniem propozycji ich wyeliminowania.
2. Wykonawca jest zobowiązany do rozpisywania faktur kosztowych w podziale na budynki i lokale mieszkalne i użytkowe wg Załącznika nr 1.
3. 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, w związku z zapisami art.95 ust.1 ustawy Prawo Zamówień Publicznych, 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.
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 zawierających informacje, 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 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

 /w odniesieniu do całości administrowanych zasobów/.
 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.

1. Naprawy bieżące, które nie zostały wymienione w Załączniku nr 3, o wartości do 2 000 zł

 rozliczane będą odrębnie, za faktycznie wykonane czynności uprzednio zaakceptowane przez

 Zamawiającego. Rozliczenia należy dokonywać na podstawie zestawienia kosztów w

 zaakceptowanej przez Zamawiającego ofercie lub 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.

1. Wykonawca przekazywał będzie Zamawiającemu w okresach półrocznych stany

wodomierzy lokalowych oraz zamontowanych w pomieszczeniach administracyjnych / technicznych.

1. Wykonawca przekazywał będzie Zamawiającemu raz w roku stany ciepłomierzy lokalowych oraz zamontowanych w pomieszczeniach administracyjnych / technicznych.

 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:
8. zmiana może być dokonana nie wcześniej niż po 6 miesiącach świadczenia usług, począwszy najwcześniej od siódmego miesiąca realizacji przedmiotu niniejszej umowy. Kolejny wniosek może być złożony nie wcześniej niż po 3 miesiącach.
9. 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 9%, w porównaniu z miesiącem, w którym składana była oferta przez Wykonawcę lub z miesiącem, którego dotyczył poprzedni wniosek o waloryzację,
10. Wykonawca złoży pisemny wniosek o zmianę umowy w zakresie wzrostu wynagrodzenia
należnego Wykonawcy. Wniosek powinien zawierać wyczerpujące uzasadnienie faktyczne (wykazanie wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych pod nazwą „Inne towary i usługi”) oraz dokładne wyliczenie kwoty wynagrodzenia Wykonawcy po zmianie umowy.
11. waloryzacji podlegają należności za usługi mające być zrealizowane po dniu złożenia wniosku o waloryzację,
12. strony podpiszą stosowny aneks waloryzacyjny do umowy.
13. Waloryzacja wynagrodzenia, o którym mowa w par. 6 ust. 1 i 2 umowy, dokonywana będzie w oparciu o wskaźnik zmiany cen pod nazwą „Inne towary i usługi” wyszczególnione w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, ustalony dla najbardziej aktualnego na dzień złożenia wniosku o waloryzację w stosunku do miesiąca, w którym złożona została oferta Wykonawcy lub miesiąca, którego dotyczył pierwszy wniosek o waloryzację.

Strony ponosić będą zwiększony koszt wynagrodzenia za wykonanie zamówienia
publicznego (ryzyko kontraktowe) w uzgodnionych częściach, tj. po 50% każda ze stron.

1. W przypadki obniżenia cen lub kosztów bezpośrednio związanych z przedmiotem zamówienia, Zamawiający może złożyć stosowne oświadczenie o obniżeniu wynagrodzenia. Zapisy dotyczące wniosku Wykonawcy o zmianę umowy w zakresie wzrostu wynagrodzenia stosuje się odpowiednio.
2. 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.
3. Maksymalna całkowita wartość zmiany wynagrodzenia, jaką dopuszcza Zamawiający nie
może przekroczyć 10% całkowitego wynagrodzenia Wykonawcy określonego w § 6 ust. 1
i 2 umowy.

 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 brak zawartej 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 01.07.2024 r. do dnia 30.06.2025 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.

 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.