

UMOWA Nr ... 4.7031.IGKM.2021

W dniu .....2021 r. w Poddębicach pomiędzy Gminą Poddębice, ul. Łódzka 17/21,  
99-200 Poddębice, reprezentowaną przez:

Pana Piotra Sęczkowskiego – Burmistrza Poddębic  
przy kontrasygnacie Pani Ilony Stasiak – Skarbnika Poddębic  
NIP 828 13 55 100,  
zwaną dalej „Zamawiającym”

a .....  
reprezentowanym przez:

Pana .....  
zwanym dalej „Wykonawcą”,

w wyniku przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie podstawowym bez przeprowadzenia negocjacji przeprowadzonego zgodnie z art. 275 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r.- Prawo zamówień publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1129 z późn. zm.) została zawarta umowa o następującej treści:

**§1**

Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania:

- 1) zarządzanie budynkami z lokalami mieszkalnymi i socjalnymi stanowiącymi w 100 % własność Gminy– wykaz budynków zawiera załącznik Nr 1,
- 2) zarządzanie lokalami mieszkalnymi i socjalnymi, które stanowią własność Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych- wykaz lokali mieszkalnych i socjalnych zawiera załącznik Nr 2,
- 3) zarządzanie lokalami użytkowymi i garażami stanowiącymi w 100 % własność Gminy- wykaz lokali użytkowych i garaży zawiera załącznik Nr 3,
- 4) zarządzanie budynkami innymi niż mieszkalne stanowiące w 100 % własność Gminy- wykaz budynków zawiera załącznik Nr 4.

**§2**

1. Przekazanie przedmiotu umowy nastąpi w drodze protokołu zdawczo- odbiorczego. W protokole zdawczo- odbiorczym strony umowy dokonają szczegółowego opisu technicznego budynków, lokali mieszkalnych, socjalnych, użytkowych i garaży.
2. Łącznie z nieruchomościami określonymi w ust.1 Zamawiający przekaze Wykonawcy:
  - 1) salda nieściągniętych należności i zobowiązań oraz pełną dokumentację związaną z najemcami lokali mieszkalnych, socjalnych i użytkowych,
  - 2) posiadaną dokumentację techniczną, książki obiektów i protokoły obowiązkowych przeglądów dla powierzonych budynków,
  - 3) stany liczników centralnego ogrzewania, energii elektrycznej, wody w poszczególnych budynkach.

**§3**

Zamawiający, jako administrator przetwarzający dane osobowe powierza Podmiotowi przetwarzającemu- Wykonawcy dane osobowe do przetwarzania na zasadach i w celu określonym w odrębnej umowie stanowiącej integralną część niniejszej umowy.

**§4**

Wykonawca oświadcza, że posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody, które mogą wynikać w związku z wykonywaniem czynności zarządzania.

## §5

Wykonawca zobowiązany jest wykonać przedmiot umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i standardami zawodowymi.

## §6

1. Zarządzanie polegać będzie na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno- finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem.

2. Do obowiązków Wykonawcy objętych niniejszą umową należy w szczególności:

### **1) W zakresie obsługi mieszkańców i najemców:**

- a) zawieranie w imieniu Zamawiającego umów najmu lokali mieszkalnych i socjalnych z osobami kierowanymi przez Zamawiającego na zasadach i warunkach określonych w obowiązujących przepisach prawa,
- b) przyjmowanie w imieniu Zamawiającego od najemców lokali mieszkalnych i socjalnych objętych umową deklaracji i korekt deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
- c) wszczynanie postępowania sądowego w stosunku do najemców, którzy nie przestrzegają praw i obowiązków wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.) po uzyskaniu zgody Zamawiającego,
- d) w przypadkach uzasadnionych rozwiązywanie umów najmu i nakazanie opróżnienia lokali mieszkalnych przez dotychczasowych mieszkańców bądź też występowanie na drogę sądową o opróżnienie lokali,
- e) zorganizowanie i prowadzenie na terenie miasta Poddębice biura obsługi najemców z punktem kasowym czynnym ..... godz. na dobę przez 5 dni w tygodniu wraz z dostępem dla osób niepełnosprawnych poruszających się między innymi na wózkach inwalidzkich,
- f) prowadzenie na terenie miasta Poddębice całodobowego pogotowia technicznego usuwającego skutki awarii niezwłocznie w budynkach i lokalach objętych umową,
- g) prowadzenie w imieniu i na rzecz Zamawiającego spraw przed sądami i organami administracji publicznej, wynikającymi z przedmiotu niniejszej umowy,
- h) potwierdzanie wniosków w sprawie dodatków mieszkaniowych.

### **2) W zakresie prawidłowej eksploatacji budynków:**

- a) prawidłowego prowadzenia dla powierzonych budynków tzw. książki obiektu budowlanego oraz wymaganej przepisami Prawa budowlanego dokumentacji technicznej tego obiektu,
- b) ubezpieczenie nieruchomości przekazanych do zarządzania, ujętych w zał. Nr 1, 3 i 4 do niniejszej umowy (z wyjątkiem budynku stanowiącego siedzibę Urzędu Miejskiego ul. Łódzka 17/21)

W zakres ubezpieczenia wchodzi:

- ubezpieczenie mienia od ognia i innych żywiołów;
- ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej.

- c) zawiadamianie Zamawiającego o zwolnionych lokalach mieszkalnych, socjalnych i użytkowych /sprawowanie dozoru „pustostanów”/ plombowanie, przechowywanie kluczy, udostępnianie lokali do obejrzenia osobom kierowanym do zawarcia umowy najmu,
- d) rozliczanie najemców zdających lokale mieszkalne, socjalne, użytkowe i garaże sporządzanie protokołów zdawczo- odbiorczych.
- e) bieżące prowadzenie dla każdego lokalu mieszkalnego, socjalnego, użytkowego i garażu, oddzielnych tzw. „teczek lokalu” obejmujących wszelką dokumentację i korespondencję związaną z najmem,
- f) prowadzenie bieżącej ewidencji napraw obciążających najemców i ich realizacji, dokonywanie odbioru wykonanych przez najemców napraw,

- g) zawieranie umów w imieniu Zamawiającego (po otrzymaniu pełnomocnictwa) na dostawę energii elektrycznej, wody, centralnego ogrzewania, odprowadzanie ścieków, na wywóz nieczystości ciekłych oraz innych specjalistycznych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości z podmiotami świadczącymi tego rodzaju usługi dla budynków mieszkalnych i innych budynków zgodnie z załącznikiem Nr 1 i 3 objętych umową,
- h) bieżące informowanie Zamawiającego o stanie technicznym i sanitarnym pojemników na odpady oraz konieczności zwiększenia bądź zmniejszenia ich liczby dla danej nieruchomości,
- i) wykonywanie dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji nieruchomości, urządzeń oraz innych pomieszczeń znajdujących się w przedmiocie zamówienia,
- j) uczestniczenie w eksmisjach z lokali objętych niniejszą umową,
- k) prowadzenie magazynu przedmiotów i rzeczy pochodzących z eksmisji,
- p) zapewnienie sprawnego funkcjonowania 2 lokalnych kotłowni centralnego ogrzewania dla budynków: Niemysłów 33, Poddębice ul. Piotrowskiego 27,
- r) utrzymanie i konserwacja 3 sztuk przydomowych oczyszczalni ścieków w Kałowie, Niewieszu Kolonii 44 i Paulinie 11 zgodnie z przekazaną dokumentacją i obowiązkami eksploatacyjnymi w tym wykonywanie i ponoszenie kosztów badania ścieków zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1311),
- s) bieżąca konserwacja zarządzanych budynków mieszkalnych i innych budynków oraz lokali mieszkalnych, socjalnych i użytkowych i zarządzanych lokali, przy czym za bieżącą konserwację należy rozumieć prace polegające na zapewnieniu utrzymania przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym,
- t) określanie warunków remontów lokali wykonywanych przez najemców na ich wniosek i na ich koszt,
- u) utrzymanie bieżącej czystości i porządku w budynkach określonych w załączniku Nr 1 do niniejszej umowy.

### **3) W zakresie prawidłowej konserwacji budynków:**

a) bieżąca konserwacja zarządzanych obiektów w zakresie robót budowlanych tj.:

- łatanie i naprawa drobnych uszkodzeń pokrycia dachowego z wymianą- na powierzchni do 3 m<sup>2</sup> w jednym miejscu w obiekcie;
- naprawa pokrycia dachowego z blachy polegająca na wycięciu i wstawieniu łat do 1 m<sup>2</sup> wraz z uszczelnieniem miejsc uszkodzonych kitem asfaltowym w jednym miejscu w obiekcie;
- naprawa rynien półokrągłych i skrzynkowych polegająca na uzupełnieniu , wymianie lub wycięciu zniszczonych wycinków bez względu na średnicę wraz z wymianą haków rynnowych o długości do 1 m w obiekcie;
- naprawa rynien bez zdejmowania polegająca na sprawdzeniu i lutowaniu pęknięć o dł. do 10 m w obiekcie;
- naprawa rur spustowych okrągłych i kwadratowych polegająca na wycięciu i wstawieniu nowych odcinków o długości do 1 m w obiekcie, sprawdzanie, wyprostowywanie, lutowanie uszkodzeń umocowań obruszonych uchwyty;
- czyszczenie rynien i rur spustowych na zarządzanych obiektach;
- uzupełnienie obróbek blacharskich, murów ogniowych, koszów, okapów, gzymsów, podokienników w ilości do 1 m<sup>2</sup> w jednym miejscu w obiekcie;
- wymiana elementów konstrukcji dachów polegająca na podstemplowywaniu konstrukcji dachowej, usuwanie zniszczonych elementów na dł. do 1mb. tj.: krokwie zwykłe, kleszcze, krokwie narożne, murlaty, podwaliny, płatwie itp.
- naprawa drobnych uszkodzeń elementów więźby nie wymagająca naruszenia pokrycia dachowego,
- naprawa drobnych uszkodzeń ścian, polegająca na wymianie lub uzupełnieniu np.: fragmentów tynku lub cegieł na powierzchni łącznej do 1 m<sup>2</sup> w jednym miejscu w obiekcie;
- obsadzanie drobnych elementów pojedynczych w ścianach z cegieł lub podłóżach betonowych;

- zamurowywanie i wykonywanie przebić w ścianach i stropach do 10 szt. w jednym budynku;
- uzupełnianie wybitych szyb lub okitownia w oknach i drzwiach pomieszczeń wspólnego użytku, naprawa przez pasowanie lub flekowanie, naprawa i wymiana okuć stolarskich;
- naprawa drobnych uszkodzeń tynków, posadzek i schodów w pomieszczeniach wspólnego użytku na łącznej powierzchni do 1 m<sup>2</sup> w jednym pomieszczeniu;
- odnawianie elewacji i malatury w pomieszczeniach wspólnego użytku jak i na zewnątrz budynków np. w wyniku wandalizmu, działania niekorzystnych warunków atmosferycznych;
- dokonywanie okresowych przeglądów technicznych kanałów i główek kominowych, naprawa ogrodzeń i bram lub uzupełnianie pojedynczych elementów na łącznej długości do 1 mb w jednym miejscu;

b) bieżąca konserwacja zarządzanych obiektów w zakresie instalacji i urządzeń technicznych w budynku tj.:

- instalacja wodociągowa; konserwacja instalacji i urządzeń wodociągowych w pomieszczeniach wspólnego użytku polegająca na usuwaniu przecieków, wymianie uszczeltek, okresowym malowaniu rur, wymianie uszkodzonych zaworów czterpalnych lub przelotowych, zabezpieczanie instalacji przed zamarzaniem;
- instalacja kanalizacyjna; uszczelnianie złącz, czyszczenie studzienek rewizyjnych, udrażnianie podejść odpływowych w pomieszczeniach ogólnego użytku;
- instalacja co.: usuwanie przecieków, wymiana uszkodzonych zaworów, okresowe malowanie rur, wymiana uszkodzonych termometrów i manometrów zainstalowanych na rozdzielaczach instalacji wewnętrznej, zabezpieczenie instalacji przed zamarzaniem, uzupełnianie izolacji cieplnej przewodów pionowych i poziomych w pomieszczeniach nie ogrzewanych;
- instalacja elektryczna i odgromowa: konserwacja tablic rozdzielczych wewnętrznych linii zasilających oraz instalacji i osprzętu w pomieszczeniach ogólnego użytku, polegająca na czyszczeniu styków, sprawdzaniu prawidłowości połączeń, wymianie lub uzupełnieniu osprzętu elektrycznego, usuwanie uszkodzeń z instalacji odgromowej, łączenie instalacji z uchwyty dachu lub uziomem, pomiary instalacji elektrycznej i odgromowej zgodnie z warunkami technicznymi.

#### **4) zabezpieczanie i niezwłoczne usunięcie zgłaszanych przez najemców awarii w ramach pełnionych dyżurów.**

Przez awarię rozumie się stan niesprawności obiektu uniemożliwiający jego prawidłowe funkcjonowanie, którego moment wystąpienia i zasięg nie jest możliwy do określenia z góry.

**5) przedkładanie projektów planów rzeczowo- finansowych zawierających koszty konserwacji i utrzymania lokali i nieruchomości** objętych niniejszą umową wraz z oceną ich stanu technicznego w terminie do dnia 30 września br. na rok następny przy czym zakres powyższych prac Wykonawca będzie ustalał na podstawie przeprowadzanych corocznie przeglądów budynków oraz lokali i kontroli stanu technicznego obiektów, instalacji i urządzeń technicznych (nie dotyczy to przypadków niespodziewanej awarii zagrażającej bezpieczeństwu ludzi i mienia.)

#### **6) W zakresie obsługi finansowo- księgowej**

- a) prowadzenie księgowej obsługi budynków i lokali objętych niniejszą umową zgodnie z przepisami obowiązującej ustawy o rachunkowości,
- b) ustalenie z Zamawiającym szczegółowego sposobu prowadzenia ewidencji rozliczeń i formy przedstawiania Zamawiającemu informacji z tym związanej,
- c) przygotowanie i wydawanie książeczek czynszowych dla najemców lokali mieszkalnych i socjalnych w tym najemców lokali znajdujących się we Wspólnotach Mieszkaniowych, które przed wydaniem najemcom w terminie 3 dni od daty zawarcia niniejszej umowy muszą być zaakceptowane przez Zamawiającego,
- d) naliczanie czynszów, opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi i pozostałych opłat niezależnych od właściciela lokali (Zamawiającego),
- e) prowadzenie ewidencji analitycznej czynszów opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi i pozostałych opłat niezależnych od właściciela lokali (Zamawiającego) z uwzględnieniem, iż:
  - wpływy z czynszów stanowią dochód Zamawiającego;

- wpływy z opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi i pozostałych opłat niezależnych od właściciela lokali (Zamawiającego) a dotyczących lokali mieszkalnych i socjalnych znajdujących się we Wspólnotach Mieszkaniowych stanowią dochód Zamawiającego,
- wpływy z opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi i pozostałych opłat niezależnych od właściciela lokali (Zamawiającego) w budynkach stanowiących własność Gminy Poddębice stanowią dochód Wykonawcy,
- wpływy z opłat niezależnych od właściciela lokali użytkowych w budynkach stanowiących własność Gminy Poddębice i garaży stanowią dochód Wykonawcy,
- f) ewidencja, o której mowa w pkt 6 lit. e winna uwzględniać wyłącznie zdarzenia i operacje odnoszące się do zasobu objętego niniejszą umową oraz zapewnić możliwość przedstawienia stanu w okresach miesięcznych w rozbiu na funkcje lokali (mieszkalne i socjalne) oraz ich lokalizację (w podziale na Wspólnoty Mieszkaniowe i 100 % własność Gminy):
- wpływów czynszowych uzyskanych z zasobów (w stosunku do przypisu);
- wpływów pozostałych opłat (w stosunku do przypisu);
- rozliczeń lokali gminnych we Wspólnotach Mieszkaniowych zgodnie z przyjętymi uchwałami Wspólnot Mieszkaniowych;
- rozliczeń ze Wspólnotami Mieszkaniowymi kosztów podgrzania ciepłej wody, centralnego ogrzewania, zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości płynnych oraz gospodarowania odpadami komunalnymi,
- g) pobieranie od najemców czynszu, opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz opłat niezależnych od właściciela lokali (Zamawiającego),
- h) księgowanie wpłat wnoszonych przez najemców na ich indywidualnych kontach w sposób umożliwiający ustalenie należności wpłat w tym zaległości,
- i) bieżące naliczanie odsetek od zaległości z tytułu czynszu, opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi i opłat niezależnych od właściciela lokali (Zamawiającego),
- j) prowadzenie wyodrębnionego rachunku bankowego dla uzyskiwanych dochodów, o których mowa w pkt 6 lit. e,
- k) składanie Gminie deklaracji opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w budynkach z lokalami mieszkalnymi i socjalnymi stanowiącymi 100% własność Zamawiającego,
- l) wnoszenie opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w budynkach z lokalami mieszkalnymi i socjalnymi stanowiącymi 100% własność Zamawiającego w terminie do dnia 10-go następnego miesiąca za miesiąc poprzedni. Przekazanie kwoty nastąpi w drodze polecenia przelewu z rachunku Nr ..... na wyodrębniony rachunek bankowy w Banku ..... w Banku Spółdzielczym w Poddębicach, stosownie do złożonej deklaracji.
- ł) windykacja należności czynszowych i innych opłat należnych od najemców lokali mieszkalnych i socjalnych w przypadkach, gdy najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej przez trzy pełne okresy płatności,
- m) powiadamianie z zachowaniem obowiązujących terminów najemców lokali mieszkalnych i socjalnych o zmianach stawek czynszu i opłat niezależnych od właściciela lokali (Zamawiającego),
- n) bieżąca analiza kosztów utrzymania powierzonych do zarządzania budynków mieszkalnych, lokali mieszkalnych i socjalnych lokali użytkowych i garaży oraz ich rozliczanie zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- o) weryfikowanie zgodności ze stanem faktycznym powierzchni, ilości osób i innych danych z danymi zawartymi w dokumentach księgowych wystawionych przez Wspólnoty Mieszkaniowe,
- p) archiwizowanie dokumentów księgowych.

## §7

1. Wykonawca zobowiązany jest pobierać czynsz najmu ustalony w oparciu o stawki określone zarządzeniem Burmistrza Poddębic oraz opłaty niezależne od właściciela lokalu.

2. Opłaty za świadczenia obejmujące dostawy do lokali komunalnych centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody użytkowej oraz odprowadzenie ścieków będą pobierane przez Wykonawcę zgodnie z obowiązującymi stawkami określonymi w umowach na dostawę i odbiór.
3. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości określonej obowiązującą w tym zakresie uchwałą Rady Miejskiej w Poddębicach.
4. Pobrane kwoty z tytułu czynszu za lokale mieszkalne i socjalne Wykonawca będzie przekazywał Zamawiającemu w terminie do dnia 15- go następnego miesiąca za miesiąc poprzedni. Przekazanie kwoty nastąpi w drodze polecenia przelewu z rachunku ..... na Nr **87 9263 0000 0000 0013 2000 0005** w Banku ..... na Nr **87 9263 0000 0000 0013 2000 0005** w Banku Spółdzielczym w Poddębicach.
5. Pobrane kwoty z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi oraz należności niezależnych od właściciela lokali (Zamawiającego) za lokale mieszkalne i socjalne znajdujące się w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych Wykonawca będzie przekazywał Zamawiającemu w terminie do dnia 15- go następnego miesiąca za miesiąc poprzedni. **Należności niezależne dotyczą dostawy wody, energii elektrycznej, podgrzania ciepłej wody, centralnego ogrzewania, odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości płynnych.** Przekazanie pobranych kwot nastąpi w drodze polecenia przelewu z rachunku Nr ..... na rachunek Nr **87 9263 0000 0000 0013 2000 0005** w Banku Spółdzielczym w Poddębicach.
6. Wykonawca dokonując wpłaty pobranych należności na rachunek bankowy Zamawiającego będzie przekazywał zestawienie wpłat z poszczególnych tytułów z podziałem na:
  - 1) wpłaty dotyczące budynków z lokalami mieszkalnymi i socjalnymi stanowiące w 100 % własność Gminy,
  - 2) wpłaty dotyczące lokali mieszkalnych i socjalnych, które stanowią własność Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych
7. Z tytułu nieterminowych wpłat, o których mowa w ust. 6 Zamawiający naliczy odsetki ustawowe.
8. Opłaty wynikające z obsługi bankowej są kosztem Wykonawcy.
9. Koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego prowadzonego przez Wykonawcę w celu realizacji praw i obowiązków Zamawiającego stanowią wydatek Zamawiającego w przypadku, gdy postępowanie to prowadzone jest po wyrażeniu zgody o której mowa w §6 ust.2 pkt 1 lit. c.

## §8

Podwykonawstwo

**(Zapis w przypadku nieangażowania Podwykonawców)**

Wykonawca zobowiązuje się wykonać siłami własnymi przedmiot zamówienia

## §8

Podwykonawstwo

**(Zapis w przypadku angażowania Podwykonawców)**

Zakres umowy, który Wykonawca zrealizuje angażując Podwykonawców obejmuje:

.....

W przypadku zawarcia umowy z Podwykonawcą zobowiązany jest na żądanie Zamawiającego do przedłożenia w/w umowy. Wykonawca zobowiązany jest do zawarcia w umowie z Podwykonawcą wszystkich warunków i obowiązków wynikających z niniejszej umowy w zakresie objętym wykonywaniem usług przez Podwykonawców.

Za przestrzeganie postanowień niniejszej umowy w zakresie realizacji jej przez Podwykonawców odpowiada wykonawca.

Wykonawca jest zobowiązany do terminowej regulacji zobowiązań wobec Podwykonawców zgodnie z zawartą umową, a Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności z tytułu rozliczeń Wykonawcy z Podwykonawcami.

Wykonawca zobowiązuje się do stosowania przepisów ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych w rozliczeniach z Podwykonawcami, w zakresie objętym niniejszą umową.

## §9

### 1. Wykonawca w ramach realizacji niniejszej umowy (Zapis w przypadku nieangażowania Podwykonawców)

jest zobowiązany do zatrudnienia pracowników na podstawie umowy o pracę, których wykonywanie pracy zostało ustalone w sposób zgodny z art. 22 §1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r.- Kodeks pracy (Dz. U. z 2020 roku poz. 1320 z późn. zm.). Obowiązek zatrudnienia na podstawie umowy o pracę dotyczy pracowników administracyjnych wykonujących bezpośrednio obsługę najemców zarządzanych lokali.

2. Wykonawca oraz jego podwykonawcy w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszej umowy lub umowy o podwykonawstwo zobowiązani są przedłożyć Zamawiającemu wykaz osób, o których mowa w ust. 1 zatrudnionych przy realizacji zamówienia na podstawie umowy o pracę wraz ze wskazaniem imion i nazwisk tych osób, czynności jakie będą wykonywali oraz rodzaju umowy o pracę i wymiaru etatu. W przypadku zmian osób zatrudnionych przy realizacji zamówienia Wykonawca lub podwykonawca obowiązany jest przedstawić Zamawiającemu uaktualniony wykaz. Dopuszcza się, aby przedsiębiorcy będący osobami fizycznymi osobiście wykonywali czynności związane z przedmiotem niniejszego zamówienia.

3. W trakcie realizacji zamówienia Zamawiający lub upoważniony przez niego pracownik uprawniony jest do wykonywania czynności kontrolnych na miejscu wykonywania usługi wobec Wykonawcy i podwykonawcy odnośnie spełniania przez Wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności wskazane w ust. 1. Zamawiający lub upoważniony przez niego pracownik uprawniony jest w szczególności do:

- a) kontroli zgodności przedstawionego przez Wykonawcę lub podwykonawcę wykazu osób ze stanem faktycznym stwierdzonym na miejscu prowadzenia robót,
- b) żądania przedłożenia w wyznaczonym terminie poświadczonej za zgodność z oryginałem odpowiednio przez Wykonawcę lub podwykonawcę kopii umowy/umów o pracę osób wykonujących w trakcie realizacji zamówienia czynności (wraz z dokumentem regulującym zakres obowiązków, jeżeli został sporządzony).

4. W celu weryfikacji zatrudniania, przez wykonawcę lub podwykonawcę, na podstawie umowy o pracę, osób wykonujących wskazane przez zamawiającego czynności w zakresie realizacji zamówienia, umowa przewiduje możliwość żądania przez zamawiającego w szczególności:

- 1) oświadczenia zatrudnionego pracownika,
  - 2) oświadczenia wykonawcy lub podwykonawcy o zatrudnieniu pracownika na podstawie umowy o pracę,
  - 3) poświadczoną 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.

## §9

### 1. Wykonawca w ramach realizacji niniejszej umowy (Zapis w przypadku nieangażowania Podwykonawców)

jest zobowiązany do zatrudnienia pracowników na podstawie umowy o pracę, których wykonywanie pracy zostało ustalone w sposób zgodny z art. 22 §1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r.- Kodeks pracy (Dz. U. z 2020 roku poz. 1320 z późn. zm.). Obowiązek zatrudnienia na podstawie umowy o pracę dotyczy pracowników administracyjnych wykonujących bezpośrednio obsługę najemców zarządzanych lokali.

2. Wykonawca oraz jego podwykonawcy w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszej umowy lub umowy o podwykonawstwo zobowiązani są przedłożyć Zamawiającemu wykaz osób, o których mowa w ust. 1 zatrudnionych przy realizacji zamówienia na podstawie umowy o pracę wraz ze wskazaniem imion i nazwisk tych osób, czynności jakie będą wykonywali oraz rodzaju umowy o pracę i wymiaru etatu. W przypadku zmian osób zatrudnionych przy realizacji zamówienia

Wykonawca lub podwykonawca obowiązany jest przedstawić Zamawiającemu uaktualniony wykaz. Dopuszcza się, aby przedsiębiorcy będący osobami fizycznymi osobiście wykonywali czynności związane z przedmiotem niniejszego zamówienia.

3. W trakcie realizacji zamówienia Zamawiający lub upoważniony przez niego pracownik uprawniony jest do wykonywania czynności kontrolnych na miejscu wykonywania usługi wobec Wykonawcy i podwykonawcy odnośnie spełniania przez Wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności wskazane w ust. 1. Zamawiający lub upoważniony przez niego pracownik uprawniony jest w szczególności do:

- a) kontroli zgodności przedstawionego przez Wykonawcę lub podwykonawcę wykazu osób ze stanem faktycznym stwierdzonym na miejscu prowadzenia robót,
- b) żądania przedłożenia w wyznaczonym terminie poświadczonej za zgodność z oryginałem odpowiednio przez Wykonawcę lub podwykonawcę kopii umowy/umów o pracę osób wykonujących w trakcie realizacji zamówienia czynności (wraz z dokumentem regulującym zakres obowiązków, jeżeli został sporządzony).

4. W celu weryfikacji zatrudniania, przez wykonawcę lub podwykonawcę, na podstawie umowy o pracę, osób wykonujących wskazane przez zamawiającego czynności w zakresie realizacji zamówienia, umowa przewiduje możliwość żądania przez zamawiającego w szczególności:

- 1) oświadczenia zatrudnionego pracownika,
  - 2) oświadczenia wykonawcy lub podwykonawcy o zatrudnieniu pracownika na podstawie umowy o pracę,
  - 3) poświadczonej 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.

## **§10**

1. Wykonawca będzie otrzymywał od Zamawiającego:

- 1) z tytułu wykonywania usługi określonej w § 1 pkt 1 niniejszej umowy polegającej na zarządzaniu budynkami z lokalami mieszkalnymi i socjalnymi stanowiącymi w 100 % własność Gminy, wynagrodzenie miesięczne według następującej stawki: ..... zł brutto w tym: podatek VAT w/g obowiązujących stawek za każdy m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i socjalnych zgodnie z załącznikiem Nr 1.
- 2) z tytułu wykonywania usługi określonej w § 1 pkt 2 niniejszej umowy polegającej na zarządzaniu lokalami mieszkalnymi i socjalnymi, które stanowią własność Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych, wynagrodzenie według następującej stawki: ..... zł brutto w tym: podatek VAT w/g obowiązujących stawek za każdy m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i socjalnych zgodnie z załącznikiem Nr 2.
- 3) z tytułu wykonywania usługi określonej w § 1 pkt 3 niniejszej umowy polegającej na zarządzaniu lokalami użytkowymi i garażami stanowiącymi w 100 % własność Gminy wynagrodzenie według następującej stawki: ..... zł brutto w tym: podatek VAT w/g obowiązujących stawek za każdy m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych zgodnie z załącznikiem Nr 3.
- 4) z tytułu wykonywania usługi określonej w § 1 pkt 4 niniejszej umowy polegającej na zarządzaniu budynkami innymi niż mieszkalne stanowiące w 100 % własność Gminy wynagrodzenie według następującej stawki: ..... zł brutto w tym: podatek VAT w/g obowiązujących stawek za każdy m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków zgodnie z załącznikiem Nr 4.

2. Wykonawca oświadcza, iż rachunek bankowy służący do rozliczenia przedmiotu umowy spełnia wymogi na potrzeby mechanizmu podzielonej płatności (split payment), tzn. że do w/w rachunku bankowego jest przypisany rachunek VAT. Faktura będzie zawierać specjalne oznaczenie w postaci zapisu: "mechanizm podzielonej płatności", a także spełniać będzie inne warunki określone w powszechnie obowiązujących przepisach w tym zakresie.



3. Zamawiający informuje, iż płatności za wszystkie faktury realizuje z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności (split payment).

4. Płatności za prawidłową realizację przedmiotu dostawy będą dokonane przez Zamawiającego przelewem na rachunek wskazany przez Wykonawcę w fakturze w terminie 30 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury. Wykonawca oświadcza, iż rachunek wskazany w fakturze został wskazany w zgłoszeniu identyfikacyjnym lub zgłoszeniu aktualizacyjnym złożonym przez Wykonawcę do naczelnika właściwego urzędu skarbowego i znajduje się na tzw. „białej liście podatników VAT”, o której mowa w art. 96 b ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.

5. W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego, iż rachunek wskazany przez Wykonawcę w fakturze nie znajduje się na tzw. „białej liście podatników VAT” lub rachunek wskazany przez Wykonawcę nie spełnia wymogów określonych w ust. 5 niniejszego paragrafu, Zamawiający wstrzyma się z dokonaniem zapłaty za prawidłową realizację przedmiotu umowy do czasu wskazania innego rachunku przez Wykonawcę, który będzie umieszczony na przedmiotowej liście oraz będzie spełniał warunki określone w ust. 5. W takim przypadku Wykonawca zrzeka się prawa do żądania odsetek za opóźnienie w płatności za okres od pierwszego dnia po upływie terminu płatności wskazanego w ust. 5 do 7-dnia od daty powiadomienia Zamawiającego o numerze rachunku spełniającego wymogi, których mowa w zdaniu poprzednim.

6. Wykonawca ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody poniesione przez Zamawiającego w przypadku, jeżeli oświadczenia i zapewnienia zawarte w ust. 4 i 6 okażą się niezgodne z prawdą. Wykonawca zobowiązuje się zwrócić Zamawiającemu wszelkie obciążenia nałożone z tego tytułu na Zamawiającego przez organy administracji skarbowej oraz zrekompensować szkodę, jaka powstała u Zamawiającego, wynikającą w szczególności, ale nie wyłącznie, z zakwestionowania przez organy administracji skarbowej prawidłowości odliczeń podatku VAT na podstawie wystawionych przez Wykonawcę faktur dokumentujących realizację przedmiotu umowy, jak również braku możliwości zaliczenia przez Zamawiającego wydatków poniesionych na realizację niniejszej umowy w koszty uzyskania przychodu.

7. Faktury należy wystawić na: **Nabywca: Gmina Poddębice, ul. Łódzka 17/21, 99-200 Poddębice, NIP 828 -13-55-100; Odbiorca: Urząd Miejski w Poddębicach, ul. Łódzka 17/21, 99-200 Poddębice.**

8. Za datę zapłaty, strony uważają dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.

9. Strony postanawiają, że Wykonawca nie może przenieść na osoby trzecie wierzytelności wynikających z niniejszej umowy bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego.

## **§11**

Zamawiającemu przysługuje w każdym czasie prawo kontroli prawidłowości realizacji zadań wynikających z umowy.

## **§12**

I. 1. Zamawiający zgodnie z art. 455 ustawy- Prawo zamówień publicznych zastrzega sobie możliwość zmiany warunków umowy na etapie jej realizacji w stosunku do treści oferty na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy.

2. Zmiany zawartej umowy wymagają pisemnego uzasadnienia.

3. W przypadku zmiany umowy każda ze stron zwraca się do drugiej strony z wnioskiem o zmianę umowy na piśmie, na adres mailowy wskazując okoliczności powodujące potrzebę zmiany umowy, przedkładając dowody uzasadniające wprowadzenie zmian umowy. W innych przypadkach propozycję zmiany wraz ze wskazaniem konkretnego paragrafu umowy. Druga strona w terminie 21 dni zobowiązuje się do przedstawienia swojego stanowiska w sprawie.

II. 1. Zamawiający przewiduje możliwość dokonania istotnych zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, poprzez:

a) podwyższenie wysokości wynagrodzenia Wykonawcy po upływie 12 miesięcy,

b) zmianę wysokości wynagrodzenia w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług oraz

podatku akcyzowego,

c) zmianę wysokości wynagrodzenia Wykonawcy w przypadku zmiany wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,

d) zmianę wysokości wynagrodzenia Wykonawcy w przypadku zmiany zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub ubezpieczenie zdrowotne,

e) zmianę wysokości wynagrodzenia Wykonawcy w przypadku zmiany zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych, o których mowa w ustawie z dnia 4 października 2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych (Dz. U. poz. 2215 oraz z 2019 r. poz. 1074 i 1572)

- jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Wykonawcę.

2. Waloryzacja wynagrodzenia umownego, o którym mowa w ust. 1 może nastąpić w oparciu o średnioroczny wskaźnik zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok 2022 w stosunku do roku poprzedniego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego i publikowanego w Monitorze Polskim i Biuletynie Statystycznym GUS, o ile ww. wskaźnik zmiany cen przekroczy 3,0%.

3. W przypadku wystąpienia warunku podanego w ust. 2 Wykonawca zobowiązany jest do wyliczenia wynagrodzenia, o którym mowa w § 12 ust. 1 umowy, w zakresie niezrealizowanej części umowy, z uwzględnieniem ww. wskaźnika i przedłożenia w formie pisemnej Zamawiającemu w celu weryfikacji.

4. Zgodnie do postanowień art. 439 ust. 2 pkt 4 ustawy Pzp zamawiający określa, iż wartość zmiany wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy nie może przekroczyć 5%:

5. Wykonawca, którego wynagrodzenie zostanie zmienione zgodnie z ust. 2 zobowiązany jest do zmiany wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy, jeżeli zawarł umowę z podwykonawcą, a okres obowiązywania tej umowy przekracza 12 miesięcy.

6. Zmiany, o których mowa w ust. 1 spowodują zmianę wynagrodzenia brutto Wykonawcy poprzez zastosowanie nowej wysokości wynagrodzenia netto, w zakresie usług, które nie zostały jeszcze wykonane i rozliczone do momentu wprowadzenia nowej wysokości stawki podatku.

7. Zmiana wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 4 spowoduje zmianę wynagrodzenia przez zastosowanie nowych stawek za wykonanie usługi, które nie zostały jeszcze wykonane do momentu wprowadzenia zmian.

8. Zmiana, o której mowa w ust. 1 stanowi zmianę treści Umowy i wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Wykonawca ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody związane z realizacją przedmiotu umowy wynikłe zarówno z zawinionego działania i zaniechania własnego jak i osób trzecich, którymi się posłużył przy wykonywaniu umowy.

### §13

1. Strony ustalają, iż z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy są zobowiązane do zapłaty kar umownych w następujących przypadkach i w wysokościach:

Wykonawca płaci Zamawiającemu kary umowne:

a) z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn, za które odpowiada Wykonawca w wysokości 30% miesięcznego wynagrodzenia brutto;

b) z tytułu nienależytego wykonania przedmiotu umowy stwierdzonego w protokole z przeglądu w wysokości 20% miesięcznego wynagrodzenia brutto;

c) za każdy stwierdzony przypadek wykonywania czynności przez osoby wskazane w § 9 ust.1, które nie są zatrudnione na podstawie umowy o pracę lub w przypadku wykonywania tych czynności na innej podstawie niż umowa o pracę, Zamawiający uprawniony jest do naliczania kary umownej w wysokości 1/10 aktualnie obowiązującej kwoty minimalnego wynagrodzenia za pracę za każdorazowe stwierdzenie takiego przypadku,

d) za nieprzedłożenie przez Wykonawcę wykazów, o którym mowa w § 9 ust. 3 lit. b, a także aktualnego wykazu o którym mowa w § 9 ust. 2 w terminie 7 dni od dnia złożenia żądania przez

Zamawiającego, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 1/10 aktualnie obowiązującej kwoty minimalnego wynagrodzenia za pracę za każdorazowe nieprzedłożenie aktualnego dokumentu lub/i wykazu na wezwanie Zamawiającego.

2) Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenia za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego z wyłączeniem okoliczności, o których mowa w art. 456 ustawy z dnia 11 września 2019 roku – Prawo zamówień publicznych

(t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1129 z późn. zm.).

2. Jeżeli kary umowne nie pokryją poniesionej szkody stronom przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

3. Zamawiający zastrzega sobie prawo potrącenia kary umownej z wynagrodzenia przysługującego Wykonawcy.

#### **§14**

Umowę zawiera się na czas określony od dnia 1 stycznia 2022 roku na okres 36 miesięcy.

#### **§15**

Po rozwiązaniu niniejszej umowy Wykonawca zobowiązany jest do przekazania całości dokumentacji dotyczącej lokali i budynków komunalnych Zamawiającemu lub podmiotowi przez niego wskazanemu w terminie 14 dni od daty rozwiązania umowy.

#### **§16**

1. Powiększenie lub zmniejszenie powierzchni użytkowej zarządzanych nieruchomości, nie stanowi zmiany umowy zmiana taka dokonywana będzie w formie dodatkowego protokołu.

2. Zamawiający przewiduje możliwość zmiany terminu początkowego obowiązywania umowy jeśli taka konieczność wyniknie z powodu przedłużającej się procedury przetargowej.

3. Zamawiający może odstąpić od umowy w trybie art. 456 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1129 z późn. zm.).

#### **§17**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.).

#### **§18**

Ewentualne spory mogące powstać w trakcie realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy ze względu na siedzibę Zamawiającego.

#### **§19**

Umowę niniejszą sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Zamawiającego, dwa egzemplarze dla Wykonawcy.

Integralne części niniejszej umowy stanowią ponadto:

1) oferta Wykonawcy,

2) Specyfikacja Warunków Zamówienia.

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**