

UMOWA NR

**w sprawie bieżącego sprzątania i wykonywania dozoru stanu techniczno-użytkowego
budynków i terenów przyległych do budynków spółdzielczych**

zawarta w dniu w Tychach, pomiędzy:

Tyską Spółdzielnią Mieszkaniową „Zuzanna” z siedzibą w Tychach, 43-100 Tychy, ul. Zgrzebnioka 35A, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach VIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000060298, posiadającą NIP 6460010405, reprezentowaną przez:

1.
2.

zwaną dalej „Zamawiającym”

a

.....
.....
zwaną dalej „Wykonawcą”.

§ 1

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonywać dla Zamawiającego, z należytą starannością, bieżące prace i czynności mające na celu utrzymanie porządku i czystości oraz dozór stanu techniczno-użytkowego w budynkach mieszkalnych i na terenach do nich przyległych, wskazanych w Załączniku nr 1 do Umowy.
2. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z zakresem czynności objętych Umową, wymaganiami Zamawiającego, miejscem wykonywania Umowy oraz jego specyfiką i nie zgłasza w związku z tym żadnych zastrzeżeń.

§ 2

I. W zakres prac porządkowych związanych z utrzymaniem porządku i czystości w budynkach mieszkalnych wchodzi:

a) w klatkach schodowych:

1. sprzątanie trzy dni w tygodniu, tj. poniedziałek, środa, piątek polegające na zmiataniu i zbieraniu zanieczyszczeń z powierzchni komunikacyjnych przeznaczonych do wspólnego użytkowania w budynku, tj. korytarzy, holi, schodów i podestów klatek schodowych;
2. mycie wyżej wymienionych powierzchni i poręczy oraz omywanie ścian z pajęczyn każdorazowo, gdy wystąpią zanieczyszczenia, jednak nie rzadziej niż 2 razy w miesiącu;
3. mycie drzwi wejściowych do budynku – według potrzeb, jednak nie rzadziej niż 2 razy w miesiącu;
4. mycie drzwi do pomieszczeń wspólnego użytku będących w dyspozycji Zamawiającego, ścian wykładanych glazurą oraz lamperii, balustrad, skrzynek na listy, tablic informacyjnych – według potrzeb, jednak nie rzadziej niż 1 raz na kwartał;
5. mycie okien i parapetów na klatkach schodowych, w suszarniach i pomieszczeniach technicznych będących w dyspozycji Zamawiającego – 1 raz na półrocze;
6. sprzątanie suszarni, wózkowni i pomieszczeń technicznych będących w dyspozycji Zamawiającego – według potrzeb, jednak nie rzadziej niż 1 raz na 6 miesięcy;
7. mycie opraw oświetleniowych w korytarzach, klatkach schodowych oraz w pomieszczeniach wspólnego użytku będących w dyspozycji Zamawiającego – według potrzeb, jednak nie rzadziej niż 1 raz na 6 miesięcy.

b) w piwnicach:

1. zmiatanie korytarzy piwnicznych wraz z omywaniem pajęczyn – 1 raz w miesiącu;
2. mycie okienek piwnicznych – 1 raz na półrocze;
3. sprzątanie po awarii instalacji kanalizacyjnej – według potrzeb;

II. W zakres czynności związanych z utrzymaniem porządku i czystości na terenach zewnętrznych wchodzi:

1. usuwanie odpadów i innych zanieczyszczeń z terenu oznaczonego na mapie lub mapach stanowiących Załącznik nr 3 do Umowy, tj. z chodników, ulic, podjazdów, placów zabaw, trawników, koszy na śmieci itp. - według potrzeb;
2. grabienie liści – według potrzeb w okresie jesiennym i wiosennym (niezwłocznie po wystąpieniu takiej potrzeby);
3. oczyszczanie krawężników – według potrzeb i po każdym koszeniu;
4. bieżące usuwanie zanieczyszczeń z placów zabaw;
5. usuwanie trawy i chwastów z chodników oraz opasek wokół budynków – według potrzeb;
6. zmiatanie chodników i parkingów – według potrzeb, jednak nie rzadziej niż 1 raz na kwartał;
7. sprzątanie altan śmietnikowych i miejsc ustawienia pojemników na odpady, a także terenu wokół nich, wraz z umieszczaniem zebranych odpadów we właściwych pojemnikach z zachowaniem zasad segregacji – według potrzeb jednak nie rzadziej niż 2 razy w tygodniu;

8. sprzątanie placów zabaw, kontrola wizualna urządzeń zabawowych oraz zgłaszanie nieprawidłowości Zamawiającemu – według potrzeb jednak nie rzadziej niż 1 raz w tygodniu.

III. Do obowiązków Wykonawcy należy ponadto:

1. zawiadamianie Zamawiającego o dostrzeżonych zniszczeniach i wadliwym działaniu instalacji oraz urządzeń technicznych;
2. niezwłoczne zawiadamianie Zamawiającego o powstałych zniszczeniach w budynku i otoczeniu, w szczególności o wybitych szybach, zepsutych zamkach, uszkodzeniach instalacji, uszkodzeniach sprzętu zabawowego, skrzynek hydrantowych itp.;
3. niezwłoczne zawiadamianie Policji, Straży Pożarnej, Pogotowia Ratunkowego lub odpowiedniego Pogotowia Technicznego oraz Zamawiającego – w przypadku spostrzeżenia sytuacji zagrożenia życia lub zdrowia ludzkiego albo niszczenia mienia;
4. niezwłoczne zgłaszanie Zamawiającemu potrzeby udrożnienia kratek i wpustów odwodniających ulice, parkingi i chodniki, jak również potrzeby usunięcia zauważonych sopli i nawisów śnieżnych z dachów, daszków itp.;
5. zamieszczanie i zdejmowanie na tablicach ogłoszeń informacji kierowanych do mieszkańców przez Zamawiającego oraz aktualizacja tych informacji, rozwieszanie plakatów, reklam i innych ogłoszeń, na które zgodę wydał Zamawiający;
6. usuwanie ogłoszeń i naklejek umieszczonych przez osoby trzecie bez zgody Zamawiającego na drzwiach, ścianach itp.;
7. doręczanie, zgodnie z dyspozycją Zamawiającego, korespondencji użytkownikom lokali mieszkalnych i użytkowych w zasobach Spółdzielni poprzez umieszczenie jej w oddawczych skrynkach pocztowych albo – jeżeli Zamawiający tak wskaże – za potwierdzeniem odbioru. Obowiązek obejmuje w szczególności zawiadomienia o rozliczeniu zużycia mediów, zawiadomienia o zmianie wysokości opłat oraz inne pisma, ankiety i materiały przekazane przez Zamawiającego. Wykonawca potwierdza wykonanie doręczenia na druku otrzymanym od Zamawiającego. Doręczanie korespondencji może być wykonywane wyłącznie przez osoby upoważnione do przetwarzania danych osobowych;
8. przestrzeganie przepisów o ochronie danych osobowych, w tym RODO, oraz tajemnicy korespondencji w zakresie dotyczącym realizacji Umowy; szczegółowe zasady określa odrębna umowa dotycząca powierzenia przetwarzania danych osobowych;
9. znajomość i przestrzeganie przy wykonywaniu czynności objętych Umową przepisów BHP, ppoż. i sanitarnych;
10. poddanie się przed przystąpieniem do realizacji Umowy szkoleniu BHP przeprowadzonemu przez Zamawiającego, o ile Zamawiający uzna takie szkolenie za wymagane; dalsze szkolenia Wykonawca i jego pracownicy odbywają we własnym zakresie i na własny koszt;

11. Wykonawca zobowiązany jest do zawarcia i utrzymywania przez cały okres obowiązywania niniejszej Umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (OC) w związku z prowadzoną działalnością, obejmującego szkody wyrządzone Zamawiającemu lub osobom trzecim wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków wynikających z Umowy, przy czym ochrona ubezpieczeniowa w odniesieniu do roszczeń wynikających z niniejszej Umowy powinna zapewniać sumę gwarancyjną nie niższą niż 700.000,00 zł. Wykonawca jest zobowiązany do dostarczenia aktualnej polisy wraz z dowodem opłacenia składki najpóźniej w dniu zawarcia Umowy i utrzymywania takiej polisy przez cały okres obowiązywania umowy, w tym przedstawiania jej na żądanie Zamawiającego.
12. dostarczanie na bieżąco Zamawiającemu aktualnego wykazu osób, którymi Wykonawca posługuje się przy wykonywaniu czynności objętych Umową;
13. sprawowanie systematycznego nadzoru nad swoimi pracownikami w celu zapewnienia należytej realizacji Umowy.

§ 3

Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność wobec Zamawiającego i osób trzecich za wszelkie szkody w mieniu lub na osobie, w tym na życiu lub zdrowiu, powstałe w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem Umowy.

§ 4

Ustala się, że Wykonawca będzie pozostawał w stałym kontakcie z Zamawiającym w celu:

- bieżącego zgłaszania stanu budynków i terenów objętych zakresem Umowy,
- umożliwienia Zamawiającemu przekazywania zastrzeżeń do jakości wykonanej pracy,
- uzgadniania sposobu realizacji bieżących obowiązków,

zgodnie ze wspólnie ustalonym harmonogramem.

§ 5

1. Za wykonanie czynności określonych w Umowie Wykonawca otrzyma miesięczne wynagrodzenie według cennika stanowiącego Załącznik nr 2 do Umowy. Stawki jednostkowe określone w cenniku pozostają niezmiennie przez pierwsze 12 miesięcy od dnia rozpoczęcia wykonywania Umowy. Po upływie tego okresu, na pisemny wniosek Wykonawcy, stawki ulegają podwyższeniu o procent odpowiadający wzrostowi cen wynikającemu ze średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok kalendarzowy, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Jeżeli wskaźnik nie wykazuje wzrostu, stawki pozostają bez zmian. Podwyższenie obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po doręczeniu wniosku i nie wymaga zawarcia aneksu do Umowy. Waloryzacja może być dokonywana nie częściej niż raz w roku.



2. Należne miesięczne wynagrodzenie Wykonawcy ustala się z uwzględnieniem cennika, o którym mowa w ust. 1, sprzątanym powierzchni wskazanych w Załączniku nr 1 oraz map stanowiących Załącznik nr 3 do Umowy. Zamawiający jest uprawniony do jednostronnego zwiększenia lub zmniejszenia powierzchni objętej sprzątaniem, w szczególności w związku z zawarciem, zmianą lub rozwiązaniem umowy najmu pomieszczeń wspólnych lub technicznych albo zmianą sposobu korzystania z tych pomieszczeń. Zamawiający zawiadamia Wykonawcę na piśmie o zmianie powierzchni i dacie, od której zmiana obowiązuje. Od tej daty wynagrodzenie ulega odpowiedniemu zwiększeniu albo zmniejszeniu według stawek jednostkowych określonych w Załączniku nr 2. Zmiana powierzchni dokonana na podstawie niniejszego ustępu nie wymaga zawarcia aneksu do Umowy.
3. Należyte wykonanie przez Wykonawcę obowiązków wynikających z Umowy jest potwierdzane pisemnym protokołem odbioru usług, podpisanym przez przedstawicieli obu Stron. Protokół stanowi podstawę wystawienia faktury.
4. W przypadku nienależytego wykonania przez Wykonawcę obowiązków określonych w Umowie Zamawiający ma prawo do każdorazowego obniżenia o 10% wynagrodzenia za utrzymanie porządku i czystości w budynku i dozór stanu techniczno-użytkowego wraz z doręczaniem korespondencji – w odniesieniu do budynku, w którym stwierdzono zaniedbanie, przy czym obniżenie nie może przekroczyć 50% miesięcznego wynagrodzenia za te czynności w odniesieniu do danej nieruchomości.
5. Jeżeli nienależyte wykonanie obowiązków dotyczy terenów zewnętrznych, Zamawiający ma prawo do każdorazowego obniżenia o 10% wynagrodzenia za utrzymanie porządku i czystości terenów zewnętrznych, przy czym obniżenie nie może przekroczyć 50% miesięcznego wynagrodzenia za te czynności w odniesieniu do danej nieruchomości.
6. Podstawą obniżenia miesięcznego wynagrodzenia Wykonawcy jest pisemny protokół stwierdzający nienależyte wykonanie obowiązków wynikających z Umowy, sporządzony przez przedstawiciela Zamawiającego w obecności przedstawiciela Wykonawcy. W przypadku nieobecności przedstawiciela Wykonawcy wystarczający jest protokół sporządzony przez dwóch przedstawicieli Zamawiającego.
7. W przypadku rozbieżności co do oceny jakości wykonania czynności objętych Umową decydujące jest stanowisko przedstawiciela Zamawiającego.

§ 6

1. Materiały, środki czystości, narzędzia, sprzęt oraz odzież niezbędne do wykonania Umowy Wykonawca zapewnia we własnym zakresie i na własny koszt.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo kontroli wyposażenia osób, którymi Wykonawca posługuje się przy wykonywaniu Umowy, w sprzęt, środki czystości i środki ochrony indywidualnej.

3. Wykonawca zobowiązany jest stosować przy wykonywaniu Umowy wyłącznie środki chemiczne i środki czystości dopuszczone do obrotu oraz spełniające wymagania obowiązujących przepisów.
4. Powierzenie wykonywania czynności objętych Umową podwykonawcy wymaga uprzedniej, pisemnej zgody Zamawiającego. Wykonawca odpowiada za działania i zaniechania podwykonawcy jak za działania i zaniechania własne.

§ 7

1. W przypadku udostępnienia Wykonawcy pomieszczenia na szatnię lub przechowywanie materiałów i środków niezbędnych do wykonania Umowy, zasady korzystania z tego pomieszczenia określi odrębny protokół przekazania.
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za stan techniczny i porządek w przekazanym mu pomieszczeniu.

§ 8

1. Wynagrodzenie miesięczne należne Wykonawcy będzie wypłacane przelewem na rachunek bankowy wskazany na fakturze. Termin zapłaty wynosi 30 dni od dnia wystawienia prawidłowej faktury w KSeF i uzyskania numeru identyfikacyjnego nadanego przez KSeF, a jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami faktura może zostać wystawiona poza KSeF – od dnia doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury. Faktura może zostać wystawiona po sporządzeniu protokołu odbioru usług, o którym mowa w § 5 ust. 3 Umowy.
2. Wykonawca zobowiązany jest wykazać na fakturze wartość należnego wynagrodzenia w rozbiciu na poszczególne nieruchomości budynkowe, zgodnie z Załącznikiem nr 1 do Umowy.
3. Jeżeli Wykonawca jest podatnikiem VAT, zobowiązuje się do wskazania rachunku bankowego ujawnionego w wykazie podatników VAT prowadzonym przez Szefa KAS. W przypadku niespełnienia tego warunku Zamawiający jest uprawniony do dokonania zapłaty na rachunek ujawniony w wykazie albo do powstrzymania się od zapłaty do czasu usunięcia nieprawidłowości, bez popadania w opóźnienie.
4. Zamawiający jest uprawniony do potrącenia z wynagrodzenia Wykonawcy przysługujących mu wierzytelności wobec Wykonawcy, w tym także niewymagalnych i wynikających z czynów niedozwolonych, o ile pozostają w związku z wykonywaniem Umowy.

§ 9

1. Umowa zostaje zawarta od dnia na czas nieokreślony, z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze Stron za pisemnym wypowiedzeniem z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. W przypadku rażącego uchybienia przez Wykonawcę obowiązkowi określonym w Umowie Zamawiającemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia.
3. Zamawiający jest uprawniony do odstąpienia od Umowy, jeżeli Wykonawca zaprzestał wykonywania albo opóźnia się powyżej 7 dni z wykonywaniem którejkolwiek z czynności objętych niniejszą Umową.
4. Wykonawca jest uprawniony do odstąpienia od Umowy, jeżeli Zamawiający pozostaje w zwłoce z zapłatą należnego Wykonawcy wynagrodzenia powyżej 14 dni.
5. Oświadczenie o odstąpieniu od Umowy może zostać złożone w terminie 90 dni od dnia powstania okoliczności uzasadniających odstąpienie.
6. Stronie, która odstępuje od Umowy z przyczyn leżących po stronie drugiej Strony, przysługuje kara umowna w wysokości 10.000,00 zł. Zapłata kary umownej nie wyłącza prawa dochodzenia odszkodowania przewyższającego jej wysokość na zasadach ogólnych.

§ 10

Wykonawca przyjmuje do wiadomości, że Umowa może zostać udostępniona członkom Spółdzielni na zasadach wynikających z art. 18 § 2 pkt 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, z uwzględnieniem przepisów o ochronie danych osobowych.

§ 11

1. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Zamawiający oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu przepisów ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.
3. Spory wynikłe na tle wykonywania Umowy Strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie, a w razie braku porozumienia poddają je pod rozstrzygnięcie sądu właściwego miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
4. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, w postaci aneksu podpisanego przez obie Strony, z wyjątkiem zmiany powierzchni objętej sprzątnięciem na zasadach określonych w § 5 ust. 2 oraz waloryzacji stawek na zasadach określonych w § 5 ust. 1.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednej dla każdej ze Stron.

Zamawiający

Wykonawca

.....

.....

Załączniki:

Załącznik nr 1 – wykaz budynków i nieruchomości objętych Umową;



Załącznik nr 2 – cennik i zestawienie wynagrodzenia;

Załącznik nr 3 – mapy lub wykaz terenów zewnętrznych objętych Umową;

Załącznik nr 4 – umowa powierzenia przetwarzania danych osobowych.