

**UMOWA NR TE/\_\_\_\_\_/2021**

zawarta \_\_\_\_\_ r. w Katowicach pomiędzy:

**Spółdzielnię Mieszkaniową imienia Ignacego Jana Paderewskiego** z siedzibą w Katowicach przy **ul. Paderewskiego 65**, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod **Nr 0000188727** prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Katowicach, **Nr identyfikacyjny REGON: 271017559, Nr NIP: 634-019-65-48**

reprezentowaną przez:

1. \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
2. \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

zwaną dalej „Zamawiającym”

a

zwaną dalej „Wykonawcą”.

## **§ 1**

Zamawiający zleca, a Wykonawca zobowiązuje się do utrzymania czystości i porządku, dozoru stanu techniczno-użytkowego oraz wykonywania bieżących czynności administracyjno-technicznych w budynku i na terenach określonych w załączniku Nr 1 (mapa oraz tabela) do niniejszej Umowy oraz doręczania przekazywanych przez Zamawiającego informacji i korespondencji.

## **§ 2**

1. Do obowiązków Wykonawcy należą w szczególności:

- 1) w ramach utrzymania czystości i porządku w danym budynku:
  - a) utrzymanie w czystości wejścia do budynku, korytarzy, klatek schodowych, schodów i korytarzy piwnicznych, kabin dźwigów, wejść na dachy, gablot informacyjnych, pralni, suszarni oraz pomieszczeń użytkowanych przez Wykonawcę zgodnie z § 5 Umowy,
  - b) usuwanie wody i nieczystości po awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej lub centralnego ogrzewania wraz z czyszczeniem i dezynfekowaniem zalanych powierzchni (w piwnicach i w obrębie klatek schodowych).
- 2) w ramach dozoru stanu techniczno-użytkowego danego budynku i urządzeń znajdujących się w nim lub na terenach określonych w załączniku Nr 1 (mapa oraz tabela):
  - a) niezwłoczne zgłaszanie do Działu Remontowo-Konserwacyjnego lub Pogotowia Technicznego Zamawiającego oraz powiadamianie Specjalistów ds. administracyjno-eksploatacyjnych o dostrzeżonych uszkodzeniach lub wadliwym działaniu urządzeń (w szczególności o unieruchomieniu urządzeń np. dźwigów, zamknięciu dopływu wody, pęknięciu przewodów wodociągowych lub kanalizacyjnych, rozszczelnieniu instalacji gazowej, przerwaniu instalacji elektrycznej itp.),
  - b) nadzór nad prawidłowym funkcjonowaniem oświetlenia w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców budynku (w szczególności na klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych) wraz z uzupełnieniem i wymianą przepalonych żarówek w miejscach, gdzie nie dokonano jeszcze wymiany na oprawy zintegrowane LED,
  - c) przechowywanie kluczy do pomieszczeń pralni, suszarni oraz pomieszczeń, w których znajdują się urządzenia ogólnego użytku (np. przyłącza wodne),

- d) niezwłoczne powiadamianie Specjalistów ds. administracyjno-eksploatacyjnych o niewykonaniu lub nienależytym wykonywaniu obowiązków przez przedsiębiorstwa zajmujące się wywozem nieczystości, prowadzące roboty remontowe lub naprawy itp.
- 3) w ramach dokonywania doręczeń:
  - a) dostarczanie pism i materiałów informacyjnych niezawierających danych osobowych do skrzynek oddawczych (w ciągu 3 dni od dnia ich odbioru od Specjalistów ds. administracyjno-eksploatacyjnych),
  - b) wywieszanie i aktualizacja ogłoszeń w gablotach informacyjnych znajdujących się w budynku (niezwłocznie, w dniu odbioru od Specjalistów ds. administracyjno-eksploatacyjnych).
- 4) w ramach bieżących czynności administracyjno-technicznych:
  - a) dokonywanie odczytów głównych liczników wody w budynku i podawanie ich stanu Specjalistom ds. administracyjno-eksploatacyjnych (w terminach ustalonych przez Zamawiającego),
  - b) uczestniczenie w przeglądach budynków i lokali w przypadkach i terminach wskazanych przez Specjalistów ds. administracyjno-eksploatacyjnych,
  - c) niezwłoczne zgłaszanie Specjalistom ds. administracyjno-eksploatacyjnych przypadków zakłócania spokoju, dewastacji lub niszczenia mienia Zamawiającego, w przypadkach zagrożenia życia lub zdrowia ludzkiego lub niszczenia mienia znacznych rozmiarów – również niezwłoczne zawiadamianie właściwych służb (Policji, Straży Miejskiej, Straży Pożarnej, Pogotowia Ratunkowego lub właściwego Pogotowia Technicznego),
  - d) nadzór nad przestrzeganiem przez mieszkańców „Regulaminu porządku domowego (...)” obowiązującego u Zamawiającego oraz niezwłoczne powiadamianie Specjalistów ds. administracyjno-eksploatacyjnych o rażących lub uporczywych przypadkach naruszania postanowień tego Regulaminu.
- 5) w ramach utrzymania czystości i porządku na terenach określonych w załączniku Nr 1 (mapa oraz tabela):
  - a) dbałość o tereny zielone i kwietniki, pielęgnowanie drzew i krzewów, wrywanie chwastów i ręczne wycinanie trawy w miejscach, gdzie nie jest możliwe jej wykoszenie, w tym w szczególności z chodników, przeciwdziałanie samowolnemu nasadzeniu drzew i krzewów,
  - b) utrzymanie w czystości chodników, dróg osiedlowych, parkingów i placów, w tym w szczególności w miejscach, w których ustawione są kontenery i pojemniki na odpady, (wraz z opróżnianiem koszy ulicznych) a także uzupełnianie i opróżnianie piaskownic z piasku,
  - c) utrzymanie czystości i porządku w miejscach wynikających z Ustawy z dn. 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. Nr 132 poz. 622 z późniejszymi zmianami),
  - d) uprzątnięcie chodników, dróg osiedlowych, parkingów i placów ze śniegu i lodu oraz posypywanie ich w czasie gołoledzi i po opadach śniegu (z taką częstotliwością, aby stan nawierzchni umożliwiał bezpieczne ich używanie zgodnie z przeznaczeniem).
- 2. Przy wykonywaniu obowiązków objętych niniejszą Umową Wykonawca zobowiązany jest dochować należytej staranności oraz przestrzegać przepisów BHP, przeciwpożarowych, sanitarnych i budowlanych.
- 3. W przypadku niemożności dokonania doręczenia w zakresie i terminach określonych w § 2 ust. 1 pkt 3) lit. a) i b), Wykonawca zobowiązany jest zawiadomić o tym fakcie Specjalistów ds. administracyjno-eksploatacyjnych. Zawiadomienie powinno nastąpić niezwłocznie, nie później jednak niż w dniu następnym od upływu terminu przewidzianego na dokonanie doręczenia określonego w § 2 ust. 1 pkt 3) lit. a) i b).

### § 3

Wykonawca zobowiązany jest stawić się:

- 1) u Specjalistów ds. administracyjno-eksploatacyjnych każdego dnia roboczego o godzinie 8<sup>00</sup> celem złożenia informacji o stanie budynku i terenów określonych w załączniku Nr 1 (mapa oraz tabela) i odebrania zaleceń, uwag lub zastrzeżeń do wykonywanych obowiązków,

- 2) w innych przypadkach, gdy będzie to konieczne dla prawidłowego wykonania obowiązków, wynikających z niniejszej Umowy u Specjalistów ds. administracyjno-eksploatacyjnych lub w innym miejscu wskazanym przez osobę działającą w imieniu Zamawiającego.

#### § 4

Materiały, środki czystości, odzież i narzędzia niezbędne do wykonania niniejszej Umowy dostarcza Wykonawca we własnym zakresie i na własny koszt.

#### § 5

1. Na czas trwania Umowy Zamawiający udostępnia Wykonawcy **pomieszczenia służbowe w ilości 3 szt. zlokalizowane w Katowicach w budynku przy ul. Granicznej 61 (pralnia – 1 szt.), ul. Granicznej 61A (pralnia – 1 szt.), ul. Granicznej 61B (pralnia – 1 szt.) oraz komorę zsypową w ilości 1 szt. zlokalizowaną w Katowicach w budynku przy ul. Granicznej 61A (1 szt.)**, do przechowywania sprzętu i materiałów niezbędnych do wykonania Umowy oraz umożliwia korzystanie z ciepłej i zimnej wody do celów związanych z wykonaniem obowiązków Wykonawcy w ramach utrzymania czystości i porządku w budynku i na terenach określonych w załączniku Nr 1 (mapa oraz tabela).
2. Przekazanie i zdanie pomieszczeń, o których mowa w ust. 1 następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie strony Umowy.

#### § 6

1. Wykonawcy przysługuje odpowiednie wynagrodzenie zgodnie z załącznikiem Nr 1 (tabela) za należyte wykonanie obowiązków wynikających z niniejszej Umowy:
  - 1) określonych w § 2 ust. 1 pkt 1) – 4) łącznie w wysokości \_\_\_\_\_ **zł** (słownie: \_\_\_\_\_) **netto miesięcznie plus obowiązujący podatek VAT,**
  - 2) określonych w § 2 ust. 1 pkt 5) lit. a) i c) łącznie w wysokości \_\_\_\_\_ **zł** (słownie: \_\_\_\_\_) **netto miesięcznie plus obowiązujący podatek VAT,**
  - 3) określonych w § 2 ust. 1 pkt 5) lit. b) – d) łącznie w wysokości \_\_\_\_\_ **zł** (słownie: \_\_\_\_\_) **netto miesięcznie plus obowiązujący podatek VAT.**
2. W przypadku należytego wykonania wszystkich obowiązków wynikających z niniejszej Umowy całkowite wynagrodzenie Wykonawcy, na które składa się suma składników wynagrodzenia, o których mowa w ust. 1 wynosić będzie \_\_\_\_\_ **zł** (słownie: \_\_\_\_\_) **netto miesięcznie plus obowiązujący podatek VAT.**
3. W przypadku stwierdzenia nienależytego wykonania obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, wynagrodzenie częściowe Wykonawcy określone w załączniku Nr 1 (tabela) dla danego budynku/terenu zostanie odpowiednio obniżone o kwotę **100,00 zł** (słownie: sto złotych) za każdy taki przypadek.
4. W przypadku nałożenia na Zamawiającego przez organy porządku publicznego kar i opłat karnych z powodu nienależyte wykonanych przez Wykonawcę obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, z wynagrodzenia częściowego Wykonawcy określonego w załączniku Nr 1 (tabela) dla danego budynku/terenu zostanie potrącona ich równowartość.
5. Jeśli obniżenie, o którym mowa w ust. 3 przewyższy wynagrodzenie częściowe Wykonawcy określone w załączniku Nr 1 (tabela) dla danego budynku/terenu, wówczas obniżenie w odpowiedniej wysokości nastąpi z pozostałego częściowego wynagrodzenia Wykonawcy, przy czym łączne obniżenie **nie może przekroczyć 50%** kwoty całkowitego wynagrodzenia ujętego w ust. 2.
6. Obniżenie wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 3 nastąpi na podstawie protokołu stwierdzającego nienależyte wykonanie obowiązków wynikających z niniejszej Umowy (załącznik Nr 3) sporządzonego przez Specjalistę ds. administracyjno-eksploatacyjnych lub upoważnionego przedstawiciela Zamawiającego w obecności Wykonawcy lub osoby przez niego upoważnionej i podpisanego przez obie strony. Natomiast potrącenie z wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 4 zostanie określone w pozycji Nr IV protokołu potwierdzającego wykonanie przez Wykonawcę obowiązków wynikających z niniejszej Umowy (załącznik Nr 2).
7. Podstawą wystawienia przez Wykonawcę faktury będzie sporządzany co miesiąc przez Specjalistę ds. administracyjno-eksploatacyjnych i podpisany przez obie strony **protokół**, potwierdzający

wykonanie przez Wykonawcę obowiązków wynikających z niniejszej Umowy (załącznik Nr 2), uwzględniający obniżenia, o których mowa w ust. 3, określający w pozycji Nr III wysokość należnego wynagrodzenia, na jaką winna być wystawiona faktura.

8. Należne wynagrodzenie będzie płatne przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy Nr \_\_\_\_\_ na podstawie prawidłowo wystawionej przez Wykonawcę faktury, w terminie 7 dni od daty jej doręczenia Zamawiającemu.
9. Dniem zapłaty wynagrodzenia Wykonawcy jest dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego kwotą wynikającą z prawidłowo wystawionej faktury.

## **§ 7**

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem (działaniem lub zaniechaniem) obowiązków wynikających z niniejszej Umowy Zamawiającemu lub osobom trzecim i zobowiązuje się do naprawienia takich szkód.
2. **Wykonawca zobowiązuje się do ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu ewentualnych szkód, które mogą powstać w związku z wykonywaniem przedmiotu Umowy (ze szczególnym uwzględnieniem utrzymania zimowego/odśnieżania) na minimalną sumę gwarancyjną 200000,00 zł.**
3. Wykonawca zobowiązuje się doręczyć Zamawiającemu kopię opłaconej polisy ubezpieczeniowej, o której mowa w ust. 2 najpóźniej w dniu zawarcia niniejszej Umowy wraz z oryginałem do wglądu, jak również do utrzymywania ubezpieczenia w całym okresie obowiązywania Umowy na niezmiennym poziomie sumy gwarancyjnej, o której mowa w ust. 2.
4. W przypadku wygaśnięcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w okresie trwania niniejszej Umowy, Wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego zawarcia kolejnej umowy ubezpieczenia na minimalną sumę gwarancyjną, o której mowa w ust. 2. Wykonawca winien również doręczyć Zamawiającemu kopię opłaconej polisy ubezpieczeniowej najpóźniej w dniu wygaśnięcia poprzedniej umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej wraz z oryginałem do wglądu.

## **§ 8**

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony i obowiązuje od **01.01.2022 r.**
2. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania niniejszej Umowy wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności, z zachowaniem **3-miesięcznego** okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Zamawiającemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym w przypadku nieprzystąpienia przez Wykonawcę do wykonywania obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, wykorzystywania niezgodnie z przeznaczeniem lub użyczania osobom trzecim bez zgody Zamawiającego pomieszczeń służbowych oraz komór zsympowych, o których mowa w § 5 ust. 1, bądź nie wykonania obowiązków, o których mowa w § 7.
4. Rozwiązanie Umowy może nastąpić wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności, niezwłocznie od powzięcia wiadomości o okolicznościach, o których mowa w ust. 3.
5. W przypadku rozwiązania Umowy przez Zamawiającego, o którym mowa w ust. 3, Wykonawcy przysługiwać będzie jedynie wynagrodzenie należne z tytułu wykonanej części Umowy.

## **§ 9**

1. Wykonawca może powierzyć wykonywanie obowiązków określonych w niniejszej Umowie osobie trzeciej po uzyskaniu pisemnej zgody Zamawiającego.
2. Za działania i zaniechania osoby, której Wykonawca powierzy wykonywanie swoich obowiązków, Wykonawca odpowiada jak za własne działania i zaniechania.

## **§ 10**

1. Zamawiający oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT i jest uprawniony do otrzymania faktur VAT.
2. Wykonawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT / zgodnie z przepisami prawa jest zwolniony z podatku VAT / i jest uprawniony do wystawiania faktur.

## **§ 11**

Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.

## **§ 12**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne obowiązujące przepisy prawne.
2. Zamawiający informuje Wykonawcę, że jest Administratorem danych osobowych Wykonawcy i przetwarzanie tych danych odbywa się w celu realizacji niniejszej Umowy, zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych tzw. RODO).
3. Wykonawca oświadcza, że otrzymał klauzulę informacyjną o przetwarzaniu danych osobowych, która stanowi załącznik Nr 4 do niniejszej Umowy.

## **§ 13**

Wszelkie spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez Sądy powszechne właściwe ze względu na siedzibę Zamawiającego.

## **§ 14**

Integralną część niniejszej Umowy stanowią:

- 1) Załącznik Nr 1 – określający w formie graficznej (mapa) budynki i tereny objęte obowiązkami wynikającymi z niniejszej Umowy oraz poszczególne wynagrodzenia cząstkowe Wykonawcy (tabela),
- 2) Załącznik Nr 2 – określający wzór protokołu potwierdzającego wykonanie przez Wykonawcę obowiązków wynikających z niniejszej Umowy,
- 3) Załącznik Nr 3 – określający wzór protokołu stwierdzającego nienależyte wykonanie przez Wykonawcę obowiązków wynikających z niniejszej Umowy,
- 4) Załącznik Nr 4 – klauzula informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych.

## **§ 15**

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**