

**UMOWA NR TE/\_\_\_\_\_/2017**

zawarta w dn. \_\_\_\_\_ 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

zwanym 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 i 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 § 6 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 i 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,
    - 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 za potwierdzeniem odbioru materiałów dla członków organów Spółdzielni (niezwłocznie, w dniu odbioru od Specjalistów ds. administracyjno-eksploatacyjnych),
  - b) dostarczanie za potwierdzeniem odbioru faktur, wydruków opłat za użytkowanie lokali itp. (w ciągu jednego dnia od daty odbioru od Specjalistów ds. administracyjno-eksploatacyjnych),
  - c) dostarczanie za potwierdzeniem odbioru innej korespondencji oraz gazety spółdzielczej (w ciągu 3 dni od dnia odbioru od Specjalistów ds. administracyjno-eksploatacyjnych),
  - d) 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 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 i 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 gołodzi 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

1. Strony ustalają następujące zasady wykonywania przez Wykonawcę obowiązków określonych w § 2 ust. 1 pkt 3) lit. a) - c):
  - 1) doręczenia powinny być zawsze dokonywane do rąk adresata chyba, że Spółdzielnia postanowi inaczej np. zezwoli na przekazanie korespondencji do skrzynki pocztowej odbiorcy (tzw. „euroskrzynki”),
  - 2) w przypadku nieobecności w lokalu odbiorcy korespondencji, doręczenie może nastąpić do rąk pisemnie upoważnionej osoby dorosłej,
  - 3) doręczenia będą dokonywane za potwierdzeniem odbioru.

2. W przypadku niemożności dokonania doręczenia w sposób określony w ust. 1 w terminach określonych w § 2 ust. 1 pkt 3) lit. a) - c), 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) - c).

#### § 4

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 i 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.

#### § 5

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

#### § 6

1. Na czas trwania Umowy Zamawiający udostępnia Wykonawcy **pomieszczenia służbowe w ilości \_\_\_\_\_ szt. zlokalizowane w Katowicach w budynku przy ul. \_\_\_\_\_** oraz **komory zsypowe w ilości \_\_\_\_\_ szt. zlokalizowane w Katowicach w budynku przy ul. \_\_\_\_\_**, 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 i tabela).
2. Przekazanie i zdanie pomieszczeń, o których mowa w ust. 1 następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie strony Umowy.

#### § 7

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 + należny podatek VAT,**
  - 2) określonych w § 2 ust. 1 pkt 5) lit. a) i c) łącznie w wysokości \_\_\_\_\_ zł. (słownie: \_\_\_\_\_) **netto miesięcznie + należny podatek VAT,**
  - 3) określonych w § 2 ust. 1 pkt 5) lit. b) – d) łącznie w wysokości \_\_\_\_\_ zł. (słownie: \_\_\_\_\_) **netto miesięcznie + należny 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 + należny 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 **30,00 zł.** (słownie: trzydzieści złotych) za każdy taki przypadek.
4. W przypadku nałożenia na Zamawiającego przez organy porządku publicznego kar i opłat karnych z powodu nienależytego wykonania 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.

## § 8

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.

## § 9

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony i obowiązuje od **01.03.2017 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 zsypowych, o których mowa w §6 ust. 1, bądź nie wykonania obowiązków, o których mowa w §8.
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.

## **§ 10**

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.

## **§ 11**

Wykonawca oświadcza, że zna przepisy Ustawy z dn. 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. Nr 133, poz. 883 z późniejszymi zmianami) i zobowiązuje się do zachowania najwyższej staranności przy postępowaniu z powierzonymi danymi osobowymi.

## **§ 12**

1. Zamawiający oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT i jest uprawniony do otrzymania faktur VAT.
2. Wykonawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT i jest uprawniony do wystawiania faktur VAT.

## **§ 13**

Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.

## **§ 14**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne obowiązujące przepisy prawne.

## **§ 15**

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

## **§ 16**

Integralną część niniejszej Umowy stanowią:

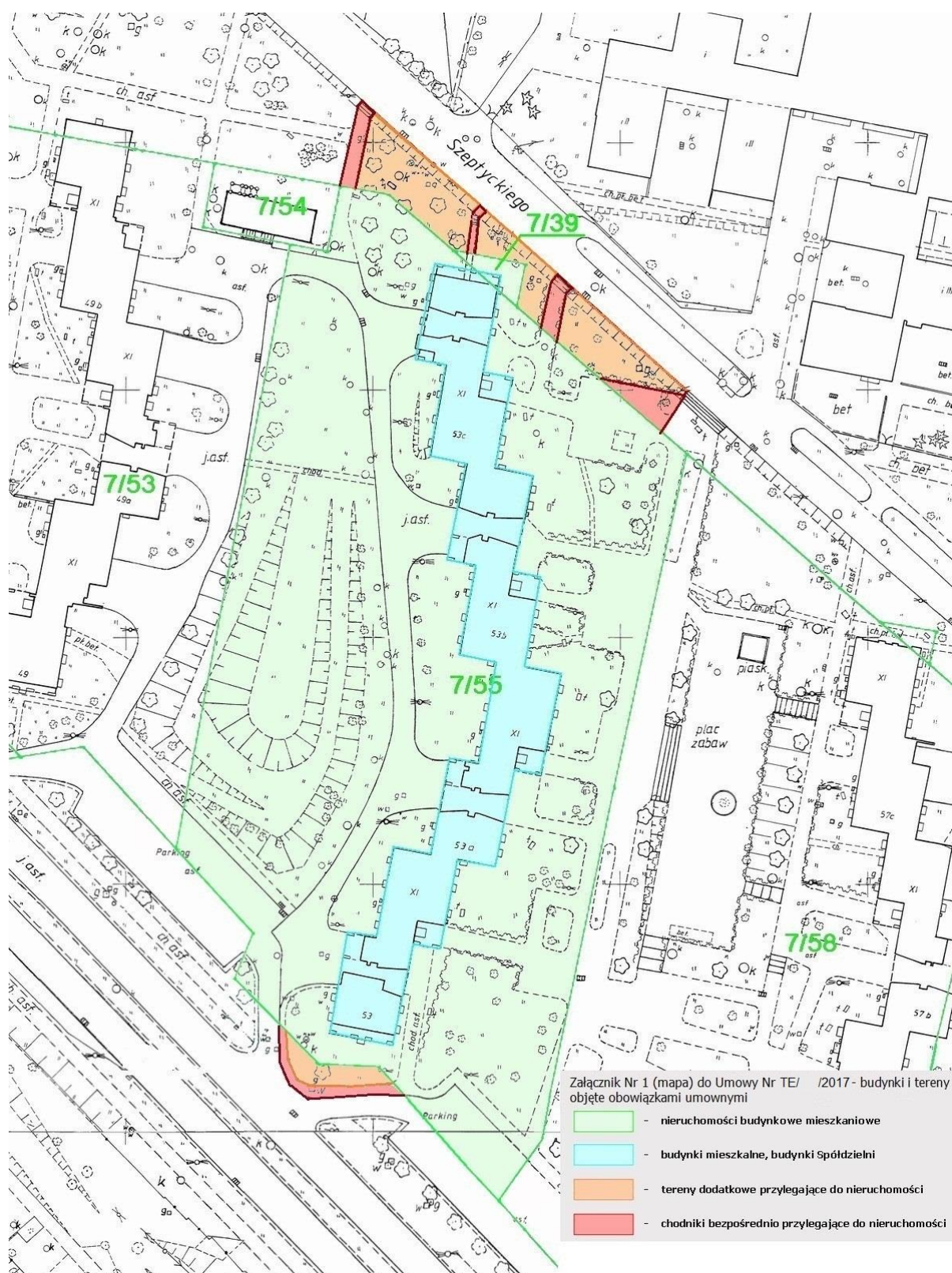
- 1) Załącznik Nr 1 – określający w formie graficznej (mapa) budynki i tereny objęte obowiązkami wynikającymi z niniejszej Umowy oraz poszczególne wynagrodzenia częściowe Wykonawcy (tabela),
- 2) Załącznik Nr 2 – określający wzór protokołu potwierdzającego wykonanie przez Wykonawcę obowiązków wynikających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

## **§ 17**

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

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**





Załącznik Nr 1 (tabela) do Umowy Nr TE/\_\_\_/2017 - wynagrodzenie częściowe

| stawka podstawowa<br>[zł./m <sup>2</sup> ] | współczynnik   |   |  |
|--|--|---|--|
|  | dotyczący<br>wykonywania<br>obowiązków - wew.<br>budynku | zmniejszający<br>dotyczący<br>wykonywania<br>obowiązków - tereny<br>zieleni | zmniejszający<br>dotyczący<br>wykonywania<br>obowiązków - ciągi<br>pieszo-jezdne |
|  | <b>1,0</b>   | <b>0,2</b>  | <b>0,6</b>   |

| zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej im. Ignacego Jana Paderewskiego w Katowicach |  |  |   |  | wynagrodzenie częściowe [zł.] za należyte wykonanie obowiązków wynikających z umowy wg. wzoru ** |                |                                 |             |
|---|--|--|---|--|--|----------------|---------------------------------|-------------|
| nr działki/lokalizacja [ulica, nr]  | powierzchnia działki [m <sup>2</sup> ] | powierzchnia elementów w budynku do sprzątnięcia [m <sup>2</sup> ] | powierzchnia ciągów pieszo-jezdnych i pozostałych [m <sup>2</sup> ] | powierzchnia terenów zieleni [m <sup>2</sup> ] | wew. budynku   | tereny zieleni | ciągi pieszo-jezdne i pozostałe | razem       |
| 7/55 - nieruchomość budynkowa mieszkaniowa ul. Graniczna 53-53C               | 13337,00                               | 4827,00  | 3528,73   | 7695,21  | 0,00   | 0,00           | 0,00                            | <b>0,00</b> |
| 7/39 - nieruchomość budynkowa mieszkaniowa ul. Graniczna 53C                  | 65,00                                  |  | 0,00  | 57,50  | 0,00   | 0,00           | 0,00                            | <b>0,00</b> |
| <b>razem</b>  | <b>13402,00</b>                        | <b>4827,00</b>   | <b>3528,73</b>  | <b>7752,71</b>                                 | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b>    | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b> |

#### OBJAŚNIENIA:

\* - część działki

\*\* - obliczenia w tabeli wg. wzoru: powierzchnia [m<sup>2</sup>] x współczynnik x stawka podstawowa [zł./m<sup>2</sup>]

- nieruchomości budynkowe mieszkaniowe

**PROTOKÓŁ**

**potwierdzający wykonanie obowiązków przez Wykonawcę za m-c / rok \_\_\_\_\_**  
**określonych Umową Nr \_\_\_\_\_ z dn. \_\_\_\_\_**

- I. Całkowite wynagrodzenie za należyte wykonanie obowiązków umownych przez Wykonawcę wynosi \_\_\_\_\_ zł. netto.
- II. Łączne obniżenie całkowitego wynagrodzenia netto wynikające z protokołu stwierdzającego nienależyte wykonanie obowiązków umownych przez Wykonawcę (załącznik Nr 3) wynosi \_\_\_\_\_ zł.

| L.p. | Nr protokołu | Kwota obniżenia (zł.) | Podstawa prawna | Uwagi |
|------|--------------|-----------------------|-----------------|-------|
|      |              |                       |                 |       |

- III. Wysokość należnego wynagrodzenia (I – II), na jaką winna być wystawiona faktura Wykonawcy za m-c / rok \_\_\_\_\_ wynosi \_\_\_\_\_ zł. (słownie: \_\_\_\_\_ zł) netto.
- IV. Potrącenie z wynagrodzenia Wykonawcy w wysokości równowartości kar i opłat karnych nałożonych na Zamawiającego przez organy porządku publicznego, odpowiednio do rodzaju nienależyte wykonanych przez niego obowiązków umownych:

- \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
podpis i pieczęć Wykonawcy

\_\_\_\_\_  
podpis i pieczęć przedstawiciela Zamawiającego

Katowice dn. \_\_\_\_\_



**PROTOKÓŁ Nr \_\_\_\_\_**

**stwierdzający nienależyte wykonanie przez Wykonawcę obowiązków określonych Umową**

**Nr \_\_\_\_\_ z dn. \_\_\_\_\_**

Data kontroli: \_\_\_\_\_ godz. \_\_\_\_\_

Miejsce kontroli: \_\_\_\_\_ (np. klatka, budynek, teren)

Przeprowadzona przez:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_

w obecności: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Stwierdzono: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

W związku z nienależytym wykonaniem w/w obowiązków następuje odpowiednie obniżenie wynagrodzenia netto Wykonawcy za m-c / rok \_\_\_\_\_ w wysokości \_\_\_\_\_ zł.

\_\_\_\_\_  
podpis i pieczęć Wykonawcy

\_\_\_\_\_  
podpis i pieczęć przedstawiciela Zamawiającego

Katowice dn. \_\_\_\_\_