

Zawarta w dniu r. w Warszawie, pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniowo-Budowlaną „Osiedle Kabaty” z siedzibą w Warszawie, ul. Bronikowskiego 9, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000056262, NIP 5251000112, REGON 010712106, w dalszej treści zwaną **„Zleceniodawcą”** którą przy niniejszej Umowie reprezentuje:

1. Andrzej Kornacki - Prezes Zarządu
2. Norbert Woźniak - Wiceprezes Zarządu

a

..... z siedzibą w przy ulicy (kod pocztowy:), wpisana do Rejestru Przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy pod numerem KRS, NIP, REGON, w dalszej treści zwana **„Wykonawcą”**, którą przy niniejszej Umowie reprezentuje:

1.
2.

Zleceniodawca i Wykonawca zwani są dalej łącznie **„Stronami”**, a każdy z osobna **„Stroną”**

§ 1 PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem Umowy jest wykonywanie kompleksowej usługi sprzątania części wspólnych oraz terenów zewnętrznych nieruchomości znajdujących się w zasobach Zamawiającego. Umowa określa tryb realizacji poszczególnych rodzajów robót, ramowe zasady wykonywania tych prac przez Wykonawcę na rzecz Zleceniodawcy oraz sposób ich rozliczania.
2. Umowa obejmuje nieruchomości położone w Warszawie o następujących adresach:
 - 1)

§ 2 ZAKRES PRZEDMIOTU UMOWY

Zakres niniejszej Umowy obejmuje systematyczne wykonywanie właściwych prac i czynności dla utrzymania należytego porządku i czystości obiektów budynkowych oraz terenów zewnętrznych, które zostają przedstawione w formie graficznej, w zakresie ich części wspólnych oraz części będących własnością Spółdzielni obejmujących w szczególności:

I. Utrzymanie porządków i czystości w budynkach:

- a) sprzątanie (zamiatanie, zbieranie, ścieranie) korytarzy, holi, schodów i podestów klatek schodowych z poręczami, wycieranie parapetów, półek – 1 x tydzień (parter, a w szczególności wejścia do budynku - codziennie),
- b) sprzątanie (zamiatanie, zbieranie, ścieranie) kabin dźwigowych – codziennie,
- c) kompleksowe mycie powierzchni klatek schodowych na mokro, wycieranie skrzynek pocztowych oraz usuwanie pajęczyn i kurzu, dodatkowo odświeżanie sprzątanых powierzchni aromatycznymi olejkami eterycznymi – 1 x w tygodniu,
- d) mycie wiatrołapów, przedsionków, posadzki do parteru – codziennie,
- e) mycie drzwi wejściowych do budynku – codziennie, na bieżąco,
- f) mycie drzwi wejściowych do piwnic – według potrzeb,

- g) czyszczenie krutek wejściowych oraz anemostatów i krutek wentylacyjnych – według potrzeb,
- h) mycie lamperii – 1 raz na kwartał,
- i) mycie balustrad – 1 raz na kwartał,
- j) mycie okien – 1 raz na kwartał,
- k) mycie i odkurzanie lamp – 1 raz na kwartał,
- l) wyzbieranie w razie konieczności wygrabianie śmieci, papierów z trawników przy budynku w pasie do zewnętrznej krawędzi chodnika i pasie 3 metrów wokół budynków – według potrzeb,
- m) utrzymanie porządku i czystości: korytarze piwniczne, pomieszczenia administracyjne, omiatanie z pajęczyn i kurzu – na bieżąco, kompleksowe zmiatanie – 1 raz na kwartał,

II. Utrzymanie porządku i czystości pomieszczeń śmietnikowych oraz altan:

- a) sprzątanie – codziennie,
- b) mycie posadzek – w miarę potrzeb,
- c) wykładanie trutki na gryzonie – w miarę potrzeb,
- d) kontrola recyklingu i odpadów wielkogabarytowych oraz właściwego ich składowania w pojemnikach, układanie kartonów – na bieżąco,
- e) wymiana informacji w gablotach śmietnikowych,

III. Prace wykonywane okresowo:

- a) roznoszenie korespondencji – w miarę potrzeb,
- b) wymiana żarówek i świetlówek – na bieżąco (koszt materiałów po stronie Zamawiającego),
- c) aktualizacja ogłoszeń (wywieszanie i zdejmowanie) oraz usuwanie ogłoszeń i plakatów wywieszonych bez zgody Spółdzielni,
- d) zgłaszanie usterek technicznych – na bieżąco,
- e) wywieszanie i zdejmowanie flag – na polecenie administratora,
- f) zamykanie otwartych szachtów instalacyjnych, pomieszczeń administracyjnych oraz urządzeń technicznych – na bieżąco,
- g) zawiadamianie o rażących przypadkach nieprawidłowego parkowania pojazdów mechanicznych – na bieżąco,
- h) otwieranie i zamykanie wyłazów dachowych – w miarę potrzeb,
- i) zawiadamianie administratora o rażących uporczywych przypadkach naruszenia Regulaminu użytkowania lokali i porządku domowego obowiązującego w Spółdzielni,
- j) wykonywanie innych czynności w zakresie utrzymania porządku i czystości wynikających z obowiązujących przepisów i zarządzeń uprawnionych organów.

IV. Utrzymanie czystości, porządków i bezpieczeństwa na terenach utwardzonych:

- a) usuwanie śliskości, oblodzenia i odśnieżanie; odśnieżanie należy wykonywać do godziny 6:30, a przy opadach ciągłych – codziennie, na bieżąco,
- b) usuwanie śmieci i nieczystości – codziennie,
- c) opróżnianie osiedlowych pojemników na odpady (z wymianą worków) – codziennie, w miarę potrzeb,
- d) zmiatanie – w miarę potrzeb, nie rzadziej niż 1 raz w tygodniu,
- e) usuwanie zachwaszczenia (w tym opasek przy budynkach) – w miarę potrzeb,
- f) usuwanie darni zarastającej krawężniki – w miarę potrzeb,
- g) utrzymywanie w stanie sprawnego spływu krutek wpustów odwodnienia ulic, parkingów i chodników – w miarę potrzeb.

V. Utrzymanie czystości na terenach zielonych:

- a) Usuwanie odpadów – codziennie,
- b) Usuwanie nieczystości (odchodów) – na bieżąco.

§ 3 ZOBOWIĄZANIA ZLECENIODAWCY

- 1. Zleceniodawca zobowiązuje się do:
 - a) ponoszenia kosztów wywozu zapelnionych kontenerów,
 - b) ponoszenia kosztów zakupu żarówek i świetlówek,
 - c) zabezpieczenia ujęć wody i ponoszenia kosztów wody zużytej na potrzeby wykonywania przedmiotu niniejszej Umowy,
- 2. Zleceniodawca zobowiązany jest do przystąpienia do odbioru wykonanych usług w terminie uzgodnionym z Wykonawcą, pozwalającym stwierdzić ich wykonanie.
- 3. Zleceniodawca będzie terminowo uiszczał należności za wykonane prace w uzgodnionej wysokości.

§ 4 ZOBOWIĄZANIA WYKONAWCY

- 1. Wykonawca zobowiązany jest wykonać przedmiot niniejszej Umowy z należytą starannością, zgodnie z najlepszymi praktykami przyjętymi przy świadczeniu usług sprzątania, wiedzy technicznej oraz warunkami określanymi w niniejszej Umowie. Wykonawca zobowiązany jest wykonywać wszelkie roboty zgodnie z obowiązującymi w SMB „Osiedle Kabaty” regulaminami.
- 2. Niezwłocznie informować Zleceniodawcę o zauważonych nieprawidłowościach związanych ze stanem obiektów małej architektury, zanieczyszczenia terenu, dewastacji, uszkodzeń oraz ubytków w zakresie infrastruktury i wyposażenia terenu, zieleni niskiej i drzewostanu.
- 3. Wszelkie środki wykorzystywane do sprzątania powinny być przeznaczone do stosowania w obiektach intensywnie użytkowanych o właściwej jakości i trwałości. Powinny one odpowiadać wymogom właściwych norm europejskich, polskich, branżowych i zakładowych. Powinny posiadać odpowiednie atesty umożliwiające wykorzystywanie ich w obecności ludzi pozwalając na ciągłą eksploatację budynków.

4. Wykonawca zobowiązany jest do stosowania się do wyznaczonych przez Zleceniodawcę terminów prowadzenia robót (dni tygodnia, pora dnia, godziny).
5. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia REJESTRU ROBÓT, w celu należytego dokumentowania realizacji prac stanowiących przedmiot niniejszej Umowy i zleconych do wykonania przez Zleceniodawcę. Realizacja prac powinna być odnotowywana przez Wykonawcę w Rejestrze Robót na bieżąco dla każdego dnia, najpóźniej w następnym dniu roboczym po ich wykonaniu. Przedstawiciel Zleceniodawcy uprawniony jest do dokonywania wpisów w Rejestrze Robót odnośnie terminów, bieżących uwag i dyspozycji dla Wykonawcy.
6. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców oraz ruchu drogowego, Wykonawca zobowiązany jest w razie potrzeby do wykonania i utrzymania właściwego oznakowania i zabezpieczenia miejsc wykonywanych robót, przez cały okres ich realizacji, bez dodatkowego wynagrodzenia.
7. Wykonawca ponosi odpowiedzialność cywilną i materialną wobec osób trzecich i ich mienia za wszelkie zdarzenia i szkody wynikłe w trakcie i na skutek realizacji robót będących przedmiotem niniejszej Umowy.
8. Wykonawca ponosi odpowiedzialność materialną za materiały (w tym żarówki oraz świetlówki) powierzone mu przez Zleceniodawcę do realizacji przedmiotu niniejszej Umowy w przypadku ich uszkodzenia, zniszczenia lub utracenia.
9. Wykonawca zabezpieczy kontakt telefoniczny w godzinach 6.00 – 19.00 w celu przekazywania przez Zleceniodawcę zgłoszeń związanych z realizacją przedmiotu niniejszej Umowy.
10. Wykonawca wyznaczy osobę odpowiedzialną za realizację prac, która będzie go reprezentować w trakcie trwania prac na terenie Zamawiającego. Osoba ta codziennie podczas porannych odpraw z Zamawiającym, będzie informowała o:
 - a) ilości osób realizujących zadania w bieżącym dniu z przyporządkowaniem osób do zadań,
 - b) zakresie prac przewidzianych do realizacji w tym dniu,
 - c) zgłoszeniu zapotrzebowania na materiały z co najmniej tygodniowym wyprzedzeniem do Zamawiającego,
10. W trakcie realizacji prac budowlano – remontowych na terenie osiedla oraz w sytuacji pojawienia się z tego tytułu dodatkowych zabrudzeń Wykonawca zobowiązany jest do intensyfikacji działań w celu zapewnienia czystości obiektu, bez dodatkowego wynagrodzenia.

§ 5 OKRES TRWANIA UMOWY

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na okres od dnia **01 kwietnia 2018 r.** na czas nieokreślony.

§ 6 PRZEDSTAWICIELE STRON

1. W sprawach dotyczących realizacji niniejszej Umowy Strony ustanawiają następujących przedstawicieli:

Zleceniodawca:

Gracjan Prus, telefon nr:

e-mail: gracjan.prus@smb-osiedlekabaty.pl

Wykonawca:

.....

e-mail,

2. Strony zobowiązują się do niezwłocznego wzajemnego informowania się o zmianie danych adresowych, pod rygorem uznania za dostarczone wszelkich oświadczeń skierowanych pod ostatnio podany adres, adres poczty elektronicznej lub na ostatnio podany numer faxu.
3. Obok lub zamiast osób wymienionych w punkcie 1 Strony mogą ustanowić innych swoich przedstawicieli w sprawach dotyczących realizacji niniejszej Umowy. Ustanowienie innego przedstawiciela staje się wiążące dla drugiej Strony z chwilą powiadomienia jej o tym na piśmie i nie wymaga sporządzenia aneksu do niniejszej Umowy.

§ 7 ROZLICZENIE WYKONANYCH PRAC

1. Rozliczenie prac, wykonane w ramach niniejszej Umowy następować będzie w cyklach miesięcznych.
2. Podstawą rozliczenia robót za dany miesiąc będzie ich rzeczywiste wykonanie rzeczowo-ilościowe, potwierdzone przez Przedstawicieli Zleceniodawcy i Wykonawcy w podpisanych protokołach odbioru.
3. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad.
4. Rozliczanie wykonanych robót będzie następować z zastosowaniem następujących wartości ryczałtowych.

OKRES: 1 kwietnia – 31 październik (lato)

Oznaczenie	Adres	Wartość zryczałtowana łącznie (brutto)
1		

2		
3		

OKRES: 1 listopad – 31 marca (zima)

Oznaczenie	Adres	Wartość zryczałtowana łącznie (brutto)
1		
2		
3		

§ 8 WYNAGRODZENIE

1. Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu niniejszej Umowy będzie realizowane w trybie co miesięcznym i wynosi zł netto (słownie:) i składa się z:
 - 1.1. Sprzątania wewnątrz budynków: zł netto (słownie:)
 - 1.2. Sprzątania i konserwacji terenów zewnętrznych (tereny utwardzone i zielone): zł netto (słownie:)
 - 1.3. Koszty zakupionych materiałów, narzędzi, i sprzętu niezbędnych do wykonywania usługi ponosi Wykonawca w ramach powyższych kwot ryczałtowych.
2. Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu niniejszej Umowy jest wynagrodzeniem ryczałtowym potwierdzanym protokołem odbioru zgodnie z zakresem przedstawionym w umowie.
3. Wynagrodzenie Wykonawcy, o którym mowa w pkt 1 powiększone zostanie jedynie o wartość podatku VAT naliczonego według obowiązującej stawki.

§ 9 WARUNKI PŁATNOŚCI

Płatności wynikające z realizacji prac objętych niniejszą Umową Zleceniodawca zobowiązuje się zrealizować przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany w fakturze, w terminie do 30 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury. W przypadku nieterminowej zapłaty Wykonawca może zażądać naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.

§ 10 FAKTURY

1. Wykonawca wystawi fakturę za wykonane w danym miesiącu prace w ciągu 7 dni od ostatniego dnia danego miesiąca.
2. Wykonawca może wystawić jedną fakturę dokumentującą realizację wszystkich rodzajów prac wykonanych w ciągu jednego miesiąca (okres rozliczeniowy), o ile zawierać ona będzie wskazania poszczególnych rodzajów robót, miejsca ich wykonania oraz koszt.
3. Faktury będą adresowane na:
SMB „Osiedle Kabaty”
ul. Bronikowskiego 9
02-796 Warszawa
4. Każda ze Stron deklaruje, że jest czynnym podatnikiem podatku VAT i posiada numer identyfikacji podatkowej NIP, o którym mowa w komparycji Umowy.

§ 11 ODPOWIEDZIALNOŚĆ STRON

W czasie wykonywania prac będących lub związanych z przedmiotem niniejszej Umowy Wykonawca odpowiedzialny jest za wszelkie szkody wynikłe z: zaniechania, niedbalstwa, działania niezgodnego z przepisami bhp i p. ppoż., a także nieprawidłowego zabezpieczenia sprzętu i narzędzi, pojazdów i przewożonych materiałów oraz terenu prowadzenia robót.

§ 12 WYMAGANIA W ZAKRESIE BHP ORAZ OCHRONY ŚRODOWISKA

1. Wykonawca prowadził będzie wszelkie prace dotyczące przedmiotu niniejszej Umowy w sposób bezpieczny, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, zapoznając przed ich rozpoczęciem swoich pracowników z ewentualnymi zagrożeniami mogącymi wystąpić w miejscu wykonywania prac lub w jego otoczeniu oraz wynikającymi ze sposobu i technologii robót.

2. Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania prac w sposób nienaruszający obowiązujących przepisów o ochronie środowiska.

§ 13 WYPOWIEDZENIE UMOWY

1. Każdej ze Stron przysługuje prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w razie rażącego naruszenia przez drugą Stronę warunków niniejszej Umowy.
2. Rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, następuje ze skutkiem natychmiastowym, od dnia złożenia przez Stronę odpowiedniego oświadczenia.
3. Każda ze Stron może rozwiązać niniejszą umowę za 1 miesięcznym wypowiedzeniem złożonym w formie pisemnej drugiej Stronie, ze skutkiem na koniec miesiąca.

§ 14 KARY UMOWNE

1. Wykonawca zapłaci Zleceniodawcy karę umowną w przypadku:
 - a) odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy – w wysokości jednomiesięcznej wynagrodzenia netto określonego w § 8, pkt 1 niniejszej Umowy,
 - b) rozwiązania umowy z winy Wykonawcy – w wysokości jednomiesięcznej wynagrodzenia netto określonego w § 8, pkt 1 niniejszej Umowy,
 - c) niezgodnego z warunkami realizacji określonymi w niniejszej Umowie lub nieterminowego wykonania robót będących przedmiotem niniejszej Umowy:
 - za zwłokę w terminowym przystąpieniu do robót, bądź za nieterminowe ich zakończenie – w wysokości 5% wartości jednomiesięcznej wynagrodzenia netto określonego w § 8, pkt 1 niniejszej Umowy, lecz nie mniej niż 300 zł za każdy dzień zwłoki,
 - za zwłokę w usunięciu usterek, jakie ujawniły się w trakcie i po odbiorze robót – w wysokości 5% wartości jednomiesięcznej wynagrodzenia netto określonego w § 8, pkt 1 niniejszej Umowy, lecz nie mniej niż 300 zł za każdy dzień zwłoki,
 - za nieobecność przedstawiciela Wykonawcy na koordynacji – w wysokości 300 zł brutto za każde zdarzenie.
 - d) braku regularnych i kompletnych wpisów do Rejestru Robót, zgodnie z zakresem określonym w niniejszej Umowie – w wysokości 500 zł za każdy dzień, w którym ujawnione zostaną nieprawidłowości.
2. Zapłata kary umownej przez zobowiązanego następuje na żądanie uprawnionego, w terminie 7 dni od daty otrzymania takiego żądania.
3. Zleceniodawca zachowuje prawo do żądania od Wykonawcy odszkodowania uzupełniającego, gdyby kwota kary umownej nie pokryła rzeczywistej szkody lub gdyby szkoda powstała z przyczyn dla których kar umownych nie zastrzeżono.

§ 15 CESJA WIERZYTELNOŚCI

1. Przeniesienie przez Wykonawcę wierzytelności wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie bez pisemnej zgody Zleceniodawcy jest niedopuszczalne.

§ 16 SPORY

1. Strony będą dążyły do rozstrzygnięcia sporów wynikających z niniejszej Umowy lub mogących powstać w związku z jej interpretacją lub wykonaniem w ramach wzajemnych uzgodnień.
2. W przypadku nie osiągnięcia przez Strony porozumienia lub nie zawarcia ugody w ciągu 30 dni od otrzymania przez Stronę pisemnego wniosku o przeprowadzenie wzajemnych uzgodnień, tak powstały spór Strony poddadzą rozstrzygnięciu sądowi powszechnemu właściwemu dla siedziby Zleceniodawcy.

§ 17 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu podpisanego przez obie Strony pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i inne przepisy obowiązującego prawa.
3. Niniejsza Umowa sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jednym dla Wykonawcy i dwóch dla Zleceniodawcy, wchodzi w życie po podpisaniu przez Strony.

Warszawa, dn.2018 r.

W imieniu:

ZLECENIODAWCA

WYKONAWCA

1. _____

1. _____

2. _____

2. _____

Wojciech

Amf