

Załącznik nr 2 do zapytania ofertowego nr ZAP/U/03/2022
Umowa (projekt) o świadczenie usług:
porządkowo-czystościowych i konserwatorskich z wyłączeniem prac remontowych,

zawarta w Jastrzębiu – Zdroju, w dniu 2022 roku, której stronami są:

1. **Jastrzębskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Daszek” Sp. z o. o.** z siedzibą w Jastrzębiu-Zdroju, ul. 1 Maja 15, wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000041091 przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy, REGON: 273673428, NIP: 633-19-38-909, Kapitał Zakładowy wynosi 16 725 000,00 zł, reprezentowana przez:
Ernest Famulski – Prezes Zarządu,
Dariusz Chmielewski – Członek Zarządu,
zwana dalej **Zamawiającym**.
2. Firma,
zwana dalej **Wykonawcą**.

I. Część pierwsza
Świadczenie usług porządkowo-czystościowych

§ 1

Przedmiot pierwszej części Umowy.

1. Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje do wykonania usługi porządkowo-czystościowe w obiektach należących do Zamawiającego, zlokalizowanych w Jastrzębiu-Zdroju pod następującymi adresami:
 - 1) budynek mieszkalny przy ul. Truskawkowej 1, 1A,
 - 2) trzy budynki mieszkalne przy ul. Marusarzówny 25-27, 29-33 oraz 35-41,
 - 3) budynek mieszkalny przy ul. Witczaka 4ABC oraz 4FGH,
 - 4) budynek – siedziba spółki JTBS "Daszek" przy ul. 1 Maja 15.Łączna powierzchnia wewnętrzna obiektów – 2 444,62 m².
Łączna powierzchnia chodników – 1 310,96 m².
Łączna powierzchnia terenów zewnętrznych obiektów – 7 317,00 m².
2. Poprzez usługi wymienione w § 1 rozumie się w szczególności:
 - 1) Sprzątanie klatek schodowych i pomieszczeń wspólnego użytku, polegające na:
 - a) zmyciu klatek schodowych - dwa razy w tygodniu,
 - b) myciu klatek schodowych, obejmującym podłogi, schody, parapety, drzwi wejściowe (do klatek schodowych, piwnic, strychów, pomieszczeń wspólnego użytku), lamperii, balustrad, poręczy – dwa razy w tygodniu,
 - c) myciu okien dostępnych na klatkach schodowych i w pomieszczeniach wspólnego użytku – jeden raz na kwartał,
 - d) zmyciu korytarzy piwnicznych – jeden raz w miesiącu,
 - e) usuwaniu pajęczyn według potrzeb.
 - 2) Sprzątanie chodników, polegające na:
 - a) sprzątnięciu – zmyciu chodników, placów, podwórzy, bram, prześwitów, wnęk przy okienkach piwnicznych oraz podłożu osłon śmietnikowych,
 - b) czyszczeniu wycieraczek przed wejściami do klatek schodowych,
 - c) opróżnianiu ze śmieci koszy przy wejściach do klatek schodowych i przy ławkach,
 - d) usuwaniu śniegu i lodu oraz posypywaniu piaskiem (dostarczonym przez Wykonawcę) chodników, dojść do klatek schodowych i osłon śmietnikowych, oczyszczaniu ze śniegu i lodu studzienek ściekowych. Prace odśnieżania wykonywane bez użycia sprzętu ciężkiego, przy użyciu ręcznych odśnieżarek i łopat. Koszt zużycia piasku i soli będzie dodatkowo odpłatny według bieżącego zużycia.
 - 3) Sprzątanie terenów zielonych polegające na:
 - a) usuwaniu nieczystości z terenów zielonych,
 - b) wygrabianiu liści, ich załadunku oraz wywiezieniu ze sprzątanego terenu do miejsc do tego wskazanych zgodnie z odrębnymi przepisami np. w celu utylizacji, składowania itp.
 - 4) Dla lokalizacji budynku przy ul. 1 Maja 15 - jeden raz w tygodniu sprzątanie pomieszczeń biurowych, klatek schodowych, pomieszczeń wspólnego użytku, WC, polegające na:
 - a) zmyciu i myciu: klatek schodowych, pomieszczeń wspólnego użytku, WC, podłóg, schodów, parapetów, drzwi wejściowych, lamperii, balustrad, poręczy,
 - b) sprzątanie terenu wokół budynku wraz z opróżnianiem kosza na śmieci,

- c) myciu okien dostępnych na klatkach schodowych i w pomieszczeniach wspólnego użytku – jeden raz na kwartał,
 - d) usuwaniu pajęczyn według potrzeb.
- 5) Wykonanie porządkowania/sprzątania w nagłych przypadkach (dotyczy w szczególności usuwania śniegu i lodu), do trzech godzin od zgłoszenia.
 - 6) Sprzątanie polegające na usuwaniu nieczystości, wygrabianiu liści, ich załadunek i wywiezienie z terenów zielonych przy ulicach: Turystycznej, Wrocławskiej, Krasickiego – wykonywanie powyższych czynności tylko w zależności od potrzeb Zamawiającego, po uprzednim ich zgłoszeniu – w trybie awaryjnym według indywidualnej wyceny kosztów.
 - 7) Raz w miesiącu wywóz odpadów pobudowlanych z terenów śmietników przynależnych dla budynków wielorodzinnych należących do Zamawiającego.

II. Część druga

Świadczenia usług konserwatorskich z wyłączeniem prac remontowych.

§ 2

Słowniczek

Ilekróć w niniejszej umowie jest mowa o:

- 1) awarii – należy przez to rozumieć stan niesprawności obiektu uniemożliwiający jego funkcjonowanie, występujący nagle i powodujący jego niewłaściwe działanie lub całkowite unieruchomienie. Stwierdzenie tego stanu na ogół nie wymaga użycia aparatury badawczej.
- 2) usterce – należy przez to rozumieć niewielką wadę lub niesprawność działania czegoś.
- 3) pracach remontowych – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego.

§ 3

Przedmiot drugiej części Umowy

1. Zamawiający zleca a Wykonawca zobowiązuje się do świadczenia usług dotyczących drobnych napraw awaryjnych i konserwatorskich związanych z utrzymaniem należytego stanu technicznego budynków i lokali oraz do dokonywania wszelkich napraw i konserwacji wynikających z normalnej ich eksploatacji (z wyłączeniem prac remontowych) dla Zamawiającego, polegających w szczególności na wykonywaniu prac naprawczych lub konserwatorskich zlecanych na bieżąco przez Zamawiającego, w zależności od potrzeb i zaistniałej sytuacji, w tym między innymi:
 - 1) malowaniu ścian, sufitów,
 - 2) napraw i konserwacji elementów drewnianych małej architektury,
 - 3) gipsowaniu, szpachlowaniu ścian, sufitów, napraw elewacji,
 - 4) płytkowaniu,
 - 5) wierceniu otworów, montażu kołków,
 - 6) instalacji rolet, karniszy, żaluzji,
 - 7) wymianie, naprawie i konserwacji instalacji wody i centralnego ogrzewania, w tym kranów, uszczelek, zaworów, naprawie spłuczek, syfonów, rur, kontroli szczelności instalacji, kaloryferów, pieców,
 - 8) regulacji drzwi i okien,
 - 9) pracach ślusarskich, w tym montażu i regulacji zamków,
 - 10) montażu listew przypodłogowych i cokołów,
 - 11) naprawie mebli, instalacji akcesoriów meblowych i elementów biurowych, w tym luster, wieszaków, elementów ściennych, tablic, drobnych naprawach wyposażenia biur.

(Usługi wynikające z niniejszej umowy dotyczą powierzchni wewnętrznych, zewnętrznych oraz terenów zielonych przynależnych do poszczególnych obiektów).

§ 4

1. Wykonawca zobowiązany jest do realizacji zleceń dotyczących wykonania usług opisanych w § 3 umowy, odpowiednio:
 - 1) do siedmiu dni roboczych w przypadku zgłoszeń nie wymagających pilnej realizacji,
 - 2) w przypadkach wystąpienia awarii wymagających natychmiastowej interwencji (to jest w przypadkach zagrożenia dla życia, zdrowia lub mienia - zabezpieczenie przed dalszymi skutkami awarii) bezzwłocznie, lecz nie dłużej niż do pół godziny, do trzech godzin usunięcie takiej awarii. Jeżeli usunięcie awarii jest niemożliwe do trzech godzin z przyczyn technicznych, Wykonawca zaraz po rozpoznaniu uszkodzenia zobowiązany jest do powiadomienia Zamawiającego o przyczynach awarii i o przewidywanym czasie jej usunięcia.
2. Zamawiający będzie zgłaszał Wykonawcy potrzebę wykonania usługi zgodnie z procedurą zgłaszania awarii lub usterek ustaloną przez Zamawiającego – (droga mailowa)

§ 5

Wykonanie awaryjne

1. Wykonawca zobowiązuje się do natychmiastowego usunięcia nagłych awarii i usterek, bądź zabezpieczenia ich skutków.
2. Za awarie i usterki nagłe, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, uważa się takie, które zostają zgłoszone w dniach powszednich, w godzinach od 15.00 do 07.00 rano dnia następnego oraz w dniach wolnych od pracy (tj. soboty, niedziele i święta ustawowe) pod numerem telefonu alarmowego tj. Numer ten zostanie umieszczony na tablicach ogłoszeniowych w zasobach należących do Zamawiającego oraz przekazany do wiadomości służbom ratowniczym Straży Miejskiej i Straży Pożarnej w Jastrzębiu-Zdroju

§ 6

Protokół wykonania usługi

1. Wykonawca będzie wystawiał protokół z wykonanych prac (**załącznik nr 1**), zawierający między innymi zakres wykonanych prac, liczbę przepracowanych godzin oraz wykaz wykorzystanych materiałów wraz z ich ilością na podstawie rejestru wykonanych robót według formularza zgłoszeń awarii lub usterek potwierdzonych przez Zgłaszającego (**załącznik nr 2**). Tak sporządzony protokół będzie stanowił podstawę do wystawienia przez Wykonawcę faktury VAT, a następnie wypłacenia wynagrodzenia oraz zwrotu kosztów zakupionych materiałów niezbędnych do wykonania przedmiotowej usługi. Protokół wystawiony przez Wykonawcę będzie podlegał akceptacji Zamawiającego. Wykonawca nie jest uprawniony do jednostronnego podpisania protokołu.
2. Wykonawca poinformuje Zamawiającego o sytuacji związanej z możliwością przekroczenia miesięcznego 50-godzinnego limitu czasu pracy. Przekroczenie miesięcznego 50-godzinnego limitu czasu pracy Wykonawcy każdorazowo wymaga zgody Zamawiającego.
3. Potrzebę zakupu materiałów niezbędnych do realizacji przedmiotu zamówienia Wykonawca każdorazowo będzie zgłaszał Zamawiającemu. Po uzyskaniu odpowiedniej zgody Wykonawca dokona zakupu potrzebnych materiałów niezbędnych do wykonania prac.

III. Część trzecia Postanowienia ogólne

§ 7

Obowiązki i oświadczenia Wykonawcy

1. Wykonawca nie może powierzyć realizacji przedmiotu umowy podwykonawcom bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego.
2. Wykonawca oświadcza i gwarantuje, że wszystkie osoby zatrudnione przez Wykonawcę lub przy których pomocy Wykonawca będzie wykonywał przedmiot niniejszej umowy, posiadają uprawnienia, wiedzę i odpowiednie kwalifikacje do wykonywania czynności, o których mowa w Umowie.
3. Wykonawca we własnym zakresie zatrudni odpowiednią ilość osób dla celów wykonania usług będących przedmiotem niniejszej umowy.
4. Wykonawca zapewnia nadzór bhp, ppoż. nad podległymi sobie pracownikami bądź zleceniobiorcami oraz dostarczy im sprzęt i urządzenia niezbędne do wykonywania umowy.
5. Wykonawca oświadcza, że posiada wszelkie uprawnienia wymagane przepisami prawa do wykonania przedmiotu umowy oraz wykona przedmiot umowy rzetelnie, z zachowaniem należytej staranności, zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.
6. Wykonawca zobowiązuje się do utrzymania porządku podczas wykonywania zleconych prac, przestrzegania przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy, przepisów przeciwpożarowych oraz wewnętrznych przepisów obowiązujących u Zamawiającego.
7. Wykonawca zobowiązany będzie każdorazowo do zapewnienia warunków umożliwiających świadczenie usług, wynikających z niniejszej umowy, oraz po ich wykonaniu uporządkowania pomieszczeń i terenu .
8. Wykonawca zobowiązuje się do zgłaszania Zamawiającemu uwag i wskazówek mogących mieć wpływ na podniesienie bezpieczeństwa, obniżenie kosztów lub zapobieganie powstaniu szkody w mieniu Zamawiającego.
9. Wykonawca zobowiązuje się do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji uzyskanych w związku lub podczas realizacji niniejszej umowy.

§ 8

Zasady odpowiedzialności Wykonawcy

1. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie ewentualne szkody na osobie lub mieniu powstałe w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków określonych niniejszą umową. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za jakość i sposób wykonywania przedmiotu umowy, w tym przez osoby, przy pomocy których Wykonawca będzie go realizował oraz za szkody, jakie

mogą powstać podczas wykonywania czynności, o których mowa w umowie.

2. W przypadku zgłoszenia przez Zamawiającego zastrzeżeń, co do jakości wykonywanych prac, Wykonawca zobowiązuje się do podjęcia natychmiastowych działań zmierzających do poprawy sposobu wykonywania prac.
3. W razie stwierdzenia nienależytego wykonywania prac, na żądanie Zamawiającego, Wykonawca wykona prace ponownie, na swój własny koszt.
4. Wykonawca ponosi także pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody, które mogą powstać w mieniu Zamawiającego w związku z nieterminowym zrealizowaniem czynności, o których mowa w umowie, z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.
5. Wykonawca oświadcza, iż posiada polisę ubezpieczeniową obejmującą odpowiedzialność cywilną Wykonawcy za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników i osób trzecich, a powstałych w związku z prowadzonymi robotami budowlanymi na sumę ubezpieczeniową równą zł (słownie:), nr polisy, polisa jest ważna do roku.
6. Wykonawca zobowiązany jest w okresie trwania niniejszej umowy utrzymać ciągłość zawartej umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, w tym do terminowego opłacania wszystkich należnych składek.
7. Wykonawca jest zobowiązany zawiadomić pisemnie Zamawiającego o każdym przypadku utraty ciągłości zawartej umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w terminie nie dłuższym niż pięć dni roboczych od dnia utraty ciągłości.

§ 9

Kary umowne

1. Jeżeli Wykonawca nie wykona terminowo czynności przewidzianych częściach I do II Umowy, zapłaci na rzecz Zamawiającego karę umowną w wysokości 1% wynagrodzenia miesięcznego netto, o którym mowa w § 14, za każdy dzień opóźnienia.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
3. Kara umowna będzie płatna na rachunek bankowy uprawnionej strony w terminie 30 dni od otrzymania noty obciążeniowej.

§ 10

Nadzór umowy.

1. Strony zobowiązują się do koordynowania i bieżącej kontroli właściwego wykonywania usług wynikających z niniejszej umowy.
2. Do kontaktów i przekazywania wzajemnych uwag wynikających z tytułu realizacji umowy, wyznaczeni są:
 - 1) ze strony Zamawiającego:
 - Ernest Famulski – tel. ,
 - Dariusz Chmielewski – tel. ,
 - 2) ze strony Wykonawcy
 - – tel. ,
 - , – tel.

§ 11

Czas trwania umowy

1. Umowę zawiera się na czas określony od 1 kwietnia 2022 roku do 31 marca 2023 roku.
2. Strony umowy przewidują możliwość przedłużenia czasu trwania umowy do dnia 30 czerwca 2023 roku. Przedłużenie umowy następuje na podstawie pisemnego aneksu.

§ 12

Rozwiązanie umowy

1. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.
2. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron po upływie jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Zamawiający może rozwiązać umowę, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w trybie natychmiastowym, w przypadku stwierdzenia niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy przez Wykonawcę

§ 13

Wynagrodzenie

1. Z tytułu świadczenia usług wynikających z niniejszej umowy, Zamawiający zapłaci Wykonawcy, wynagrodzenie miesięczne w wysokości zł. netto plus należny podatek VAT, według stawki obowiązującej w dacie wystawienia faktury.
2. W przypadku gdyby wartość wynagrodzenia określona w ust. 1, nie obejmowała wszystkich czynności lub powierzchni koniecznych do realizacji usług, wynagrodzenie Wykonawcy ulegnie zmianie o wartość wykonania dodatkowych czynności lub świadczenia usługi na dodatkowych powierzchniach, po uprzednim przedstawieniu i zaakceptowaniu przez strony umowy kalkulacji wynagrodzenia.
3. W przypadku wystąpienia okoliczności, skutkujących istotnym zwiększeniem wykonania usługi, będących efektem działań podjętych przez Zamawiającego np. prac remontowych, Wykonawcy przysługuje dodatkowe wynagrodzenie po uprzednim przedstawieniu przez Zamawiającego właściwej kalkulacji. Wartość wynagrodzenia będzie określona w formie aneksu do niniejszej umowy.
4. Strony ustalają, że wszelkie działania skutkujące istotną zmianą wartości wykonywanej usługi oraz powodujące konieczność istotnej zmiany organizacji wykonywania usługi będą zgłaszały w terminie co najmniej 14 dni przed wprowadzeniem tychże zmian.

§ 14

Dodatkowe Wynagrodzenie

1. Za wykonane prace, o których mowa w § 3 umowy, Wykonawcy przysługuje miesięczne wynagrodzenie zgodnie z § 13 ust. 1. Umowy, co odpowiada 50 godzinom świadczenia usług dotyczących drobnych napraw awaryjnych i konserwatorskich związanych z utrzymaniem należytego stanu technicznego budynków i lokali oraz do dokonania wszelkich napraw i konserwacji wynikających z normalnej ich eksploatacji z wyłączeniem prac remontowych.
2. Za każdą dodatkową godzinę świadczenia usług, o których mowa w § 3, ponad ustalony limit 50 godzin powyżej, Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie w wysokości zł netto (słownie:) plus należny podatek VAT.
3. Za świadczenie usług wymienionych w § 5 umowy, Wykonawca otrzyma wynagrodzenie w wysokości złotych netto (słownie:) za jedną godzinę roboczą plus należny podatek VAT.
4. Wynagrodzenie, o którym mowa powyżej zawiera wliczone koszty pośrednie Wykonawcy, tj. między innymi narzędzia (bez narzędzi jednorazowego użytku), odzież ochronna, dojazdy, koszty magazynu i zysk. Dodatkowo Wykonawcy przysługuje zwrot kosztów za zakupione materiały niezbędne do realizacji umowy, na podstawie przedłożonych rachunków / faktur zakupowych.
5. Podstawą do naliczenia przez Wykonawcę dodatkowego wynagrodzenia, o którym mowa w niniejszym paragrafie jest protokół, o którym mowa w § 6 ust. 1 umowy, zatwierdzony (podpisany) przez przedstawiciela Zamawiającego.

§ 15

Warunki płatności

1. Wynagrodzenie płatne będzie miesięcznie, z dołu, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wykonawcę zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Wynagrodzenie płatne będzie na rachunek bankowy Wykonawcy podany w fakturze VAT w terminie do 14 dni od daty otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury VAT.
3. W przypadku opóźnienia w zapłacie wynagrodzenia, Wykonawca może żądać zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie za każdy dzień zwłoki.
4. Wykonawca i zamawiający oświadczają, że są płatnikami podatku od towaru i usług VAT.

§ 16

Obowiązki Zamawiającego – warunki dodatkowe

Zamawiający umożliwi Wykonawcy świadczenie usług wynikających z niniejszej umowy poprzez:

- 1) zapewnienie dostępu do obiektów wymienionych w umowie,
- 2) udostępnienie Wykonawcy pomieszczeń, niezbędnych do prawidłowego wykonywania usług,
- 3) nieodpłatne udostępnienie Wykonawcy dostępu do mediów, takich jak energia elektryczna, woda itp., niezbędnych do prawidłowego wykonywania usługi,
- 4) zapewnienie właściwych warunków sanitarno-higienicznych pracy w miejscach prowadzenia usługi – w szczególności właściwe ogrzewanie pomieszczeń oraz dostęp do wody pitnej,
- 5) zapewnienie warunków pracy w miejscu wykonywania usługi zgodnych z przepisami ppoż. i bhp.

§ 17

Przetwarzanie danych osobowych

Wykonawca wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych przez Zamawiającego, w celu realizacji niniejszej umowy, w tym także dochodzenia przez Zamawiającego jego wierzytelności wobec Wykonawcy. Dane osobowe będą przetwarzane na podstawie przepisów Rozporządzenia 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) z dnia 27 kwietnia 2016 r. ([Dz.Urz.UE.L Nr 119, str. 1](#)) oraz Ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 10 maja 2018 r. (tj. [Dz.U. z 2019 r. Poz. 1781](#)).

§ 18

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy dokonywane będą w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
3. Załączniki stanowią integralną część umowy.
4. Ewentualne spory powstałe na tle stosowania niniejszej umowy, Strony poddają rozstrzygnięciu Sądu powszechnego właściwego dla siedziby Zamawiającego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Zamawiający

Wykonawca