

Załącznik nr 2 do zapytania ofertowego nr ZAP/U/02/2024 – projekt Umowy

Umowa o świadczenie usług porządkowo-czystościowych

zawarta w Jastrzębiu-Zdroju, w dniu marca 2023 roku, której stronami są:

- 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 17 675 000,00 zł, reprezentowana przez osoby: Ernest Famulski – Prezes Zarządu, Dariusz Chmielewski – Członek Zarządu, zwana dalej **Zamawiającym**.
- Firma, NIP:, REGON:, tel., e-mail:, reprezentowana przez, zwana dalej **Wykonawcą**.

§ 1

Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje do wykonania usługi dotyczące drobnych napraw awaryjnych i konserwatorskich związanych z utrzymaniem należytego stanu technicznego budynków i lokali, usług dotyczących wszelkich napraw i konserwacji wynikających z normalnej ich eksploatacji z wyłączeniem prac remontowych w nieruchomościach eksploatowanych przez JTBS "Daszek" sp. z o. o. w Jastrzębiu-Zdroju pod następującymi adresami:

- budynek mieszkalny przy ul. Truskawkowej 1 oraz 1A,
- trzy budynki mieszkalne przy ul. Marusarzówny 25 - 27, 29 - 33 oraz 35 - 41,
- trzy budynki mieszkalne przy ul. Witczaka 4ABC, 4FGH oraz 4JKL,
- budynek – siedziba spółki JTBS "Daszek" przy ul. 1 Maja 15,
- lokale usługowo-handlowe ul. Marusarzówny 29 – 33, 43 – 45,
- lokale usługowo-handlowe ul. Witczaka 4D – 4E,
- lokale usługowo-handlowe ul. Turystyczna 63A, 37A, 5B,
- lokale usługowo-handlowe ul. Wrocławska 4A.

§ 2

Słowniczek

Ilekoć 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

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 zleczanych na bieżąco przez Zamawiającego, w zależności od potrzeb i zaistniałej sytuacji, w tym między innymi:

- malowaniu ścian, sufitów,
- napraw i konserwacji elementów drewnianych małej architektury,
- gipsowaniu, szpachlowaniu ścian, sufitów, napraw elewacji,
- płytkowaniu,
- wierceniu otworów, montażu kołków,
- instalacji rolet, karniszy, żaluzji,
- wymianie, naprawie i konserwacji instalacji wody i centralnego ogrzewania, w tym kranów, uszczeltek, zaworów, naprawie spłuczek, syfonów, rur, kontroli szczelności instalacji, kaloryferów, pieców,
- regulacji drzwi i okien,
- pracach ślusarskich, w tym montażu i regulacji zamków,
- montażu listew przypodłogowych i cokołów,
- 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

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.
3. Zamawiający będzie zgłaszał Wykonawcy potrzebę wykonania usługi zgodnie z procedurą zgłaszania awarii lub usterek ustaloną przez Zamawiającego – (droga mailowa).
4. **Uwaga. Wykonawca zobowiązany jest do stałego nadzoru nad stanem technicznym zasobów JTBS „Daszek” sp. z o. o. będących przedmiotem Umowy oraz bieżącego usuwania stwierdzonych usterek i awarii. Co najmniej jeden raz w miesiącu dokonać kontrolnego obchodu wszystkich obiektów będących przedmiotem niniejszej umowy. Po odbyciu obchodu i stwierdzeniu usterek, awarii oraz fakcie ich usunięcia lub nieusunięcia, Wykonawca zobowiązany jest powiadomić Zamawiającego.**

§ 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 Wykonawcy 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. 609 439 346. 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

Wynagrodzenie

1. Z tytułu świadczenia usług wynikających z niniejszej umowy, Zamawiający zapłaci Wykonawcy, wynagrodzenie miesięczne w wysokości złotych 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 koniecznych do realizacji usług, wynagrodzenie Wykonawcy ulegnie zmianie o wartość wykonania dodatkowych czynności lub świadczenia usługi, po uprzednim przedstawieniu i zaakceptowaniu przez strony Umowy kalkulacji wynagrodzenia.
3. W przypadku wystąpienia okoliczności, skutkujących istotnym zwiększeniem kosztów 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.

§ 7

Dodatkowe Wynagrodzenie

1. **Za wykonane prace, o których mowa w § 3 Umowy, Wykonawcy przysługuje miesięczne wynagrodzenie zgodnie z § 6 ust. 1. Umowy, co odpowiada 50 godzinom miesięcznie 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 miesięcznie,** Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie w wysokości zł netto (słownie: złotych /100) plus należny podatek VAT.
3. Za świadczenie usług wymienionych w § 5 umowy (wykonanie awaryjne), Wykonawca otrzyma wynagrodzenie w wysokości złotych netto (słownie: złotych /100)

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 dodatkowe wynagrodzenia, o którym mowa w niniejszym paragrafie jest protokół, o którym mowa w § 6 ust. 1 umowy, zatwierdzony (podpisany) przez przedstawiciela Zamawiającego.

§ 8

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.

§ 9

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.

§ 10

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.

§ 11

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: złotych /100), 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.

§ 12

Kary umowne

1. Jeżeli Wykonawca nie wykona terminowo czynności przewidzianych w Umowie, zapłaci na rzecz Zamawiającego karę umowną w wysokości 1% wynagrodzenia miesięcznego netto, o którym mowa w § 6 ust. 1., 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.

§ 13

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 ze strony Zamawiającego:
 - Ernest Famulski – tel. ,
 - Dariusz Chmielewski – tel. ,
 - Leszek Paprotny – tel. ,

ze strony Wykonawcy:

..... – tel.

..... - tel.

§ 14

Czas trwania Umowy

Umowę zawiera się na czas określony od 01 kwietnia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku.

§ 15

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.

§ 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 poż. 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 wierzitelności 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. Ewentualne spory powstałe na tle stosowania niniejszej Umowy, Strony poddają rozstrzygnięciu Sądu powszechnego właściwego dla siedziby Zamawiającego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Zamawiający

Wykonawca