

UMOWA Nr/ET/2015

zawarta w dniu2015 roku pomiędzy:

Czeladzką Spółdzielnią Mieszkaniową z siedzibą w Czeladzi (kod 41-250) przy ul.Kombatantów 4, REGON 000485026, KRS 0000119971 , reprezentowaną przez :

1.
2.
zwaną dalej „**Zamawiającym**”,

a

..... z siedzibą w,
Regon, NIP, KRS, reprezentowaną przez :

1.
2.
zwaną dalej „**Wykonawcą**”.

PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

§ 1

1. Wykonawca wybrany w wyniku przetargu nieograniczonego, przeprowadzonego w oparciu o zapisy „Regulaminu organizowania i przeprowadzania przetargów w Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czeladzi na roboty budowlane, prace remontowe, dostawy i usługi”, na mocy niniejszej umowy zobowiązuje się do bieżącego sprzątnia, utrzymania czystości i porządku oraz wykonywania dozoru techniczno – użytkowego nieruchomości mieszkalnych i niemieszkalnych, w szczególności budynków i terenów przyległych do budynków, zarządzanych przez Zamawiającego w zasobach Administracji nr 3. Zakres usług obejmuje :

- a) sprzątnie i utrzymanie porządku i czystości w budynkach oraz na terenach przyległych do nich - prześwitach, zieleńcach, chodnikach, ciągach pieszo-jezdnym, zarządzanych przez Zamawiającego,
- b) utrzymanie i pielęgnacje terenów zielonych (trawniki, żywopłoty, krzewy, drzewa i inne),
- c) utrzymanie zimowe chodników, placów, dróg, ciągów pieszo-jezdnym zarządzanych przez Zamawiającego,
- d) obowiązek współdziałania z Zamawiającym w zakresie sposobu realizacji niniejszej umowy, zgodnie z „warunkami przetargowymi” oraz ofertą złożoną przez Wykonawcę w postępowaniu przetargowym, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej umowy, w tym także do informowania Zamawiającego o stanie techniczno – użytkowym budynków i urządzeń znajdujących się w budynkach i na terenach przyległych, oraz wykonywania następujących czynności :
 - roznoszenia korespondencji adresowanej przez Zamawiającego do mieszkańców,
 - dokonywania odczytów wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
 - wykonywania drobnych prac remontowych i konserwacyjnych w zakresie ustalonym w załączniku nr 2 do niniejszej umowy.

2. Wykaz nieruchomości mieszkalnych określa załącznik nr 5 do niniejszej umowy

3. Wykaz nieruchomości niemieszkalnych określa załącznik nr 6 do niniejszej umowy

4. Szczegółowy zakres usług, obejmujący nieruchomości niemieszkalne, określa załącznik nr 4 do niniejszej umowy.
5. Szczegółowy zakres usług, obejmujący nieruchomości mieszkalne, określa załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
6. Wymagania dotyczące jakości i sposobu realizacji usług oraz zasady współpracy Wykonawcy z Zamawiającym określa załącznik nr 7 do niniejszej umowy.

§2

1. Materiały, środki czystości, środki transportu, sprzęt, narzędzia oraz odzież ochronną i roboczą niezbędne do właściwej realizacji niniejszej umowy, zapewnia Wykonawca we własnym zakresie i na własny koszt.
2. Środki chemiczne użyte przez Wykonawcę, a przeznaczone do należytego wykonania umowy, winny posiadać wymagane prawem atesty i muszą być dopuszczone do stosowania na terenie kraju oraz w miejscach przeznaczonych do zamieszkania ludzi.

§3

1. Zaplecze socjalne dla pracowników Wykonawcy realizujących niniejszą umowę, zapewnia Wykonawca we własnym zakresie i na własny koszt, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, normami, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów BHP i Kodeksu Pracy.
2. Zamawiający na warunkach odrębnej umowy, może udostępnić odpowiednie pomieszczenia, z przeznaczeniem na zaplecze socjalne.

ZOBOWIĄZANIA WYKONAWCY

§ 4

1. Wykonawca zobowiązuje się realizować niniejszą umowę z należyłą starannością, zgodnie z potrzebami Zamawiającego i na warunkach określonych w niniejszej umowie.
2. Wykonawca w związku z realizacją niniejszej umowy zobowiązuje się zapewnić ochronę przed zniszczeniem i uszkodzeniem mienia Zamawiającego oraz mienia należącego do użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych, znajdującego się na terenie objętym niniejszą umową.
3. Wykonawca w czasie realizacji niniejszej umowy, zobowiązany jest zapewnić na terenach zarządzanych przez Zamawiającego, należyty ład i porządek, przestrzegać przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów przeciwpożarowych, a także przepisów porządkowych dotyczących nieruchomości, w szczególności przepisów obowiązujących w Mieście Czeladzi regulaminu utrzymania porządku i czystości na terenie miasta Czeladź
- uchwalonego przez Radę Miejską w Czeladzi.
4. Wykonawca zobowiązuje się niezwłocznie usunąć stwierdzone wady wykonywanych prac, dokonując poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie zrealizowanych prac w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.
5. Wykonawca w ramach realizacji niniejszej umowy, zobowiązuje się do wykonywania drobnych napraw i konserwacji elementów małej architektury wraz z malowaniem urządzeń takich jak ławki, kosze na odpady, trzepaki, znaki informacyjne itp. oraz do wykonywania drobnych

napraw i konserwacji w budynkach, a w szczególności naprawy-wymiany zamków, wkładek, klamek, szyb w drzwiach i oknach, regulacji zawiasów okien i drzwi, samozamykaczy, naprawy mocowania balustrad, uzupełniania oświetlenia klatek schodowych, piwnic, strychów, suszarni i pomieszczeń ogólno-dostępnych, w oparciu o dokonywane okresowo przeglądy stanu technicznego nieruchomości, a także w oparciu o stwierdzone bądź zauważone przez jego pracowników wady lub uszkodzenia. Szczegółowy zakres usług, objęty niniejszym zapisem określa załącznik nr 4 do niniejszej umowy.

6. Celem należytego świadczenia usług, w zakresie objętym treścią ust.5, Wykonawca prowadzi będzie książkę pracy, upoważniając swojego pracownika lub pracowników do utrzymywania stałego kontaktu z Kierownikiem Administracji osiedlowej, w celu odnotowywania dziennych zgłoszeń i dokonanych napraw – potwierdzonych odpowiednim wpisem pracownika Wykonawcy i Kierownika Administracji lub upoważnionego pracownika administracji. W przypadku stwierdzenia uchybień w wykonywaniu powyższych obowiązków, termin usunięcia nieprawidłowości każdorazowo uzgadniany będzie pomiędzy Kierownikiem Administracji, a upoważnionym pracownikiem Wykonawcy.
7. Wykonawca zobowiązuje się do realizacji czynności związanych z realizacją niniejszej umowy, w sposób zapewniający ochronę danych osobowych, na zasadach określonych w odrębnych przepisach oraz do zachowania tajemnicy wszelkich informacji uzyskanych w związku z realizacją niniejszej umowy .
8. Wykonawca przez cały okres realizacji niniejszej umowy, obowiązany jest posiadać ważną polisę ubezpieczeniową odpowiedzialności cywilnej (ex delicto i ex contractu) z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, na kwotę nie mniejszą niż 200.000,00 zł (słownie: dwieście tysięcy złotych 00/100).
Wykonawca na każde żądanie Zamawiającego obowiązany jest przedłożyć mu powyższą polisę w terminie nieprzekraczającym 3 dni, pod rygorem odstąpienia od niniejszej umowy. Odstąpienie od umowy w tym przypadku traktowane będzie, jako odstąpienie z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.
9. W związku z warunkowym zobowiązaniem Zamawiającego, w zakresie zapewnienia przez niego możliwości zatrudnienia 7 osób, przeznaczonych do wykonywania czynności, objętych niniejszą umową, Wykonawca na żądanie Zamawiającego zobowiązuje się do zatrudnienia wskazanych przez Zamawiającego osób w terminie przez niego wyznaczonym, pod rygorem odstąpienia od niniejszej umowy. Odstąpienie od umowy w tym przypadku traktowane będzie, jako odstąpienie z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ WYKONAWCY

§ 5

1. Wykonawca, będąc przedsiębiorcą, który w zakresie działalności zawodowej, trudni się wykonywaniem czynności, objętych niniejszą umową - w myśl art.429 k.c. - odpowiada materialnie za wszelkie szkody wyrządzone Zamawiającemu lub osobom trzecim, w związku lub przy okazji realizacji niniejszej umowy.
2. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za stosowanie materiałów, urządzeń lub maszyn, niezgodnych z przepisami prawa, zagrażających zdrowiu lub życiu ludzi, bądź też zagrażających środowisku.
3. Zamawiającemu przysługuje roszczenie o wyrównanie szkód i strat spowodowanych niewłaściwym lub nienależytym wykonaniem powierzonych prac.

4. Z należnego Wykonawcy wynagrodzenia, Zamawiający ma prawo potrącać kary i inne należności wypłacone osobom trzecim i organom kontrolnym, będące wynikiem niewykonania lub nienależytego wykonania zakresu niniejszej umowy.
5. W przypadku stwierdzonych przez Zamawiającego zaniedbań w wykonywaniu przez Wykonawcę obowiązków określonych niniejszą umową, Zamawiający ma prawo naliczyć Wykonawcy kary umowne w wysokości i na zasadach określonych w §9 niniejszej umowy. W przypadkach zaś określonych w §8, Zamawiający ma prawo odstąpić od niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.

TERMIN REALIZACJI

§ 6

Umowa została zawarta na czas nieokreślony od 01.03.2015r.

WYNAGRODZENIE WYKONAWCY

§ 7

1. Za wykonywanie niniejszej umowy, Zamawiający płacić będzie Wykonawcy miesięczne wynagrodzenie zryczałtowane, w wysokości zł netto (słownie:)
+ obowiązujący podatek VAT.
2. Ustalone w ust.1 wynagrodzenie, obejmuje wszelkie koszty ponoszone przez Wykonawcę, które są niezbędne dla prawidłowej realizacji niniejszej umowy.
3. Podstawą wystawienia faktury za dany miesiąc, będą protokoły odbioru wykonania prac na terenie administracji nr 3. Każdorazowo podstawą do spisania protokołu będzie treść wpisów do książki pracy, o której mowa w §4 ust.6 umowy. Osobami uprawnionymi do potwierdzania należytego wykonania prac, będzie Kierownik Administracji i upoważniony pracownik Wykonawcy.
4. Wynagrodzenie płatne będzie przelewem z konta Zamawiającego na konto Wykonawcy wskazane na fakturze, w terminie 21 dni od daty przedłożenia faktury. Za dzień zapłaty rozumie się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
5. W przypadku zwłoki w terminie zapłaty Wykonawca ma prawo do naliczenia odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki.
6. W przypadku zmiany stawek podatku VAT, zmianie może ulec jedynie kwota podatku VAT, przy czym powyższa zmiana nie wymaga aneksu do umowy.

ODSTĄPIENIE OD UMOWY

§ 8

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej umowy na podstawie pisemnego wypowiedzenia, z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Zamawiający ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w trybie natychmiastowym, w przypadku stwierdzenia rażącego uchybienia przez Wykonawcę obowiązkom określonym w umowie, a w szczególności w razie :
 - a) wykorzystywania przez Wykonawcę mienia Zamawiającego bez jego zgody lub niezgodnie z przeznaczeniem, bądź też dokonania zniszczeń tego mienia,
 - b) stwierdzenia, że Wykonawca stosuje materiały, urządzenia lub sprzęt niezgodny z przepisami prawa i obowiązującymi normami.,

- c) stwierdzenia nieuzasadnionego zaprzestania świadczenia usług, co jest równoznaczne z niewykonywaniem powierzonych czynności przez okres kolejnych 3 dni,
 - d) stwierdzenia, że Wykonawca narusza obowiązujące normy prawne.
3. Odstąpienie od umowy przez Zamawiającego w trybie natychmiastowym oznacza, że Zamawiający powiadomi pisemnie o tym fakcie Wykonawcę, w terminie 7 (siedmiu) dni, licząc od dnia stwierdzenia nieprawidłowości. Odstępując od umowy, Zamawiający naliczy przysługujące mu od Wykonawcy kary umowne.
 4. Zamawiający może zmniejszyć zakres niniejszej umowy, jeżeli w danej nieruchomości zmianie ulegnie sposób zarządzania nieruchomością wspólną, wykraczający poza ramy wyznaczone w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

KARY UMOWNE

§ 9

1. Strony zobowiązują się do naprawienia szkód wynikłych z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, przyjmując jako podstawową formę odpowiedzialności, odpowiedzialność odszkodowawczą w formie kar umownych.
2. Za stwierdzenie przez Zamawiającego nieprawidłowości w realizacji niniejszej umowy, potwierdzonych przez wyznaczonego pracownika Zamawiającego, rozumianych jako nie podjęcie wymaganych działań przez Wykonawcę lub też wykonanie ich w sposób wadliwy, co każdorazowo opisane zostanie w książce prac, zostanie naliczona Wykonawcy kara umowna w wysokości 500,00 zł (pięćset) złotych za każdy stwierdzony przypadek.
3. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną za odstąpienie przez niego od niniejszej umowy, z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wysokości 15 % wynagrodzenia ryczałtowego brutto, obliczonego za okres 12 miesięcy.
4. W razie odstąpienia przez Zamawiającego od niniejszej umowy z przyczyn, leżących po stronie Wykonawcy, Zamawiający naliczy Wykonawcy karę umowną w wysokości 15 % wynagrodzenia ryczałtowego brutto, obliczonego za okres 12 miesięcy.
5. Zamawiającemu, poza uprawnieniem do naliczenia Wykonawcy kary umownej, przysługuje wobec Wykonawcy roszczenie na zasadach ogólnych o wyrównanie szkód i strat spowodowanych niewłaściwym lub nienależytym wykonaniem przez niego umowy (np. kary nałożone przez instytucje zewnętrzne, odszkodowania).
6. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 0,2 % miesięcznego wynagrodzenia ryczałtowego brutto, w przypadku nieterminowego doręczenia korespondencji masowej do użytkowników lokali mieszkalnych lub użytkowych, przy czym strony, jako termin doręczenia korespondencji przyjmują 2 dni robocze od daty jej otrzymania od Zamawiającego.
7. Poza uprawnieniem do naliczenia Wykonawcy kary umownej, w razie niewykonania lub nienależytego wykonania przez Wykonawcę umowy, Zamawiający może zlecić wykonanie określonej czynności osobie trzeciej na koszt Wykonawcy (wykonanie zastępcze). W takim przypadku, Zamawiający powiadomi Wykonawcę o terminie, rodzaju i kosztach zleconej czynności.
8. Jeżeli kara umowna nie pokrywa poniesionej szkody, Zamawiający zastrzega możliwość dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, przy czym wysokość kar umownych nie może przekroczyć sumy 12 – miesięcznego wynagrodzenia ryczałtowego brutto.
9. Zapłata odszkodowań lub kar umownych nie zwalnia Wykonawcy z wykonania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.

10. Zamawiający zastrzega sobie prawo do potrącania wyliczonej kwoty kar umownych lub kosztów wykonania zastępczego, o których mowa w ust. 7, bezpośrednio z faktur, wystawianych przez Wykonawcę, na co Wykonawca wyraża zgodę.
11. Wysokość kary umownej, wynikającej z niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu zamówienia może ulec zmianie, jeżeli Wykonawca przedstawi Zamawiającemu wiarygodny dowód, że powód nieterminowej realizacji usługi lub wadliwego jej wykonania wystąpił z przyczyn niezależnych od Wykonawcy.
12. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną za odstąpienie od niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, w wysokości 15 % wynagrodzenia ryczałtowego brutto, obliczonego za okres 12 miesięcy.

PODWYKONAWCY

§ 10

1. Wykonawca oświadcza, że przedmiot umowy realizował będzie samodzielnie.
2. Jeżeli w okresie obowiązywania niniejszej umowy, Wykonawca podejmie zamiar zatrudnienia podwykonawców, obowiązany jest uzyskać pisemną zgodę Zamawiającego na zatrudnienie wskazanych przez siebie podwykonawców i zakres prac przez nich realizowany.
3. Ustalenia pomiędzy stronami w powyższym zakresie będą integralną częścią umowy.
4. W przypadku zatrudnienia do realizacji przedmiotu umowy podwykonawców, Wykonawca zapewni w umowach z podwykonawcami ustalenie odpowiedniego zakresu odpowiedzialności za wady Wykonawcy wobec Zamawiającego.
5. Wykonawca jest całkowicie odpowiedzialny przed Zamawiającym za jakość, terminy i prawidłowość wykonanych prac zrealizowanych przy pomocy zatrudnionych przez siebie podwykonawców.
6. Zawarcie umowy z podwykonawcą nie zmienia zobowiązań Wykonawcy w stosunku do Zamawiającego. Wykonawca jest odpowiedzialny za działania lub zaniechania podwykonawcy, jego przedstawicieli lub pracowników, w takim samym zakresie, jak za swoje działania lub zaniechania.

OSOBY REALIZUJĄCE UMOWĘ

§ 11

1. W ramach realizacji Umowy, Strony ustanawiają przedstawicieli:

Zamawiający:

Administracja nr 3 – tel 32/ 265-18-65

Wykonawca:

_____ tel. _____
_____ tel. _____
_____ tel. _____

2. Zamawiający oraz jego przedstawiciel jest uprawniony do wydawania Wykonawcy oraz jego przedstawicielowi poleceń związanych ze sposobem należytego wykonania umowy, w zakresie w jakim jest to niezbędne dla prawidłowego jej wykonania oraz dokonywania kontroli prowadzonych prac.

3. Wyznaczeni przez Zamawiającego i Wykonawcę przedstawiciele nie są upoważnieni do dokonywania jakichkolwiek czynności prawnych, które naruszałyby lub mogłyby powodować zmiany treści niniejszej umowy.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§12

1. Wykonawca nie może bez pisemnej zgody Zamawiającego dokonać cesji wierzytelności wynikającej z niniejszej umowy.
2. Zmiana postanowień niniejszej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, jest dopuszczalna tylko i wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach.
3. Zmiana treści umowy może obejmować pominięcie części usług, zmiany w kolejności i terminach wykonywania usług, zastąpienie zakresu planowanych do wykonania usług innym zakresem usług, przy zachowaniu wymogów jakościowych.
4. Każda zmiana do umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. Zmiana winna być dokonana poprzez sporządzenie stosownego aneksu.
5. Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy, Strony zobowiązują się rozstrzygać na drodze bezpośrednich mediacji. W przypadku braku możliwości osiągnięcia porozumienia, Strony postanawiają, że wszelkie sprawy sporne wynikające z realizacji zapisów umowy przekazują do rozstrzygnięcia Sądowi powszechnemu, właściwemu miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
6. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej Umowy, zastosowanie znajdują odpowiednio obowiązujące przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 13

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z tego dwa otrzymuje Zamawiający i jeden Wykonawca.

Zamawiający

Wykonawca