

UMOWA NR TE/____/____

zawarta w dn. _____ w Katowicach pomiędzy:

SPÓŁDZIELNIĄ MIESZKANIOWĄ IM. IGNACEGO JANA PADEREWSKIEGO z siedzibą przy ul. Paderewskiego 65 w Katowicach, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod Nr 0000188727 prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy KRS, 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 (w szczególności tablice elektryczne i 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 ...” 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,
 - 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 dokonywane do rąk osoby korzystającej z lokalu,
 - 2) w przypadku nieobecności w lokalu osoby dorosłej, doręczenie może nastąpić do rąk dorosłego sąsiada, za jego zgodą i zobowiązaniem do przekazania adresatowi,
 - 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 8⁰⁰ 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 _____ (słownie: _____) **netto miesięcznie + podatek VAT,**
 - 2) określonych w § 2 ust. 1 pkt 5) lit. a) i c) łącznie w wysokości _____ (słownie: _____) **netto miesięcznie + podatek VAT,**
 - 3) określonych w § 2 ust. 1 pkt 5) lit. b) – d) łącznie w wysokości _____ (słownie: _____) **netto miesięcznie + podatek VAT.**
2. W przypadku należytego wykonania wszystkich obowiązków wynikających z niniejszej Umowy całkowite wynagrodzenie Wykonawcy wynosić będzie _____ (słownie: _____) **netto miesięcznie + 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 obowiązków wynikających z niniejszej Umowy Zamawiającemu lub osobom trzecim i jest zobowiązany do naprawienia takich szkód.
2. Wykonawca zobowiązuje się do ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu ewentualnych szkód, które mogą powstać w związku z pracami stanowiącymi przedmiot Umowy, jak również do ubezpieczenia osób wykonujących prace stanowiące przedmiot Umowy od następstw nieszczęśliwych wypadków, mogących powstać w związku z wykonywaniem tych prac.

§ 9

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony i obowiązuje **od dn. 01.06.2012 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.
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:

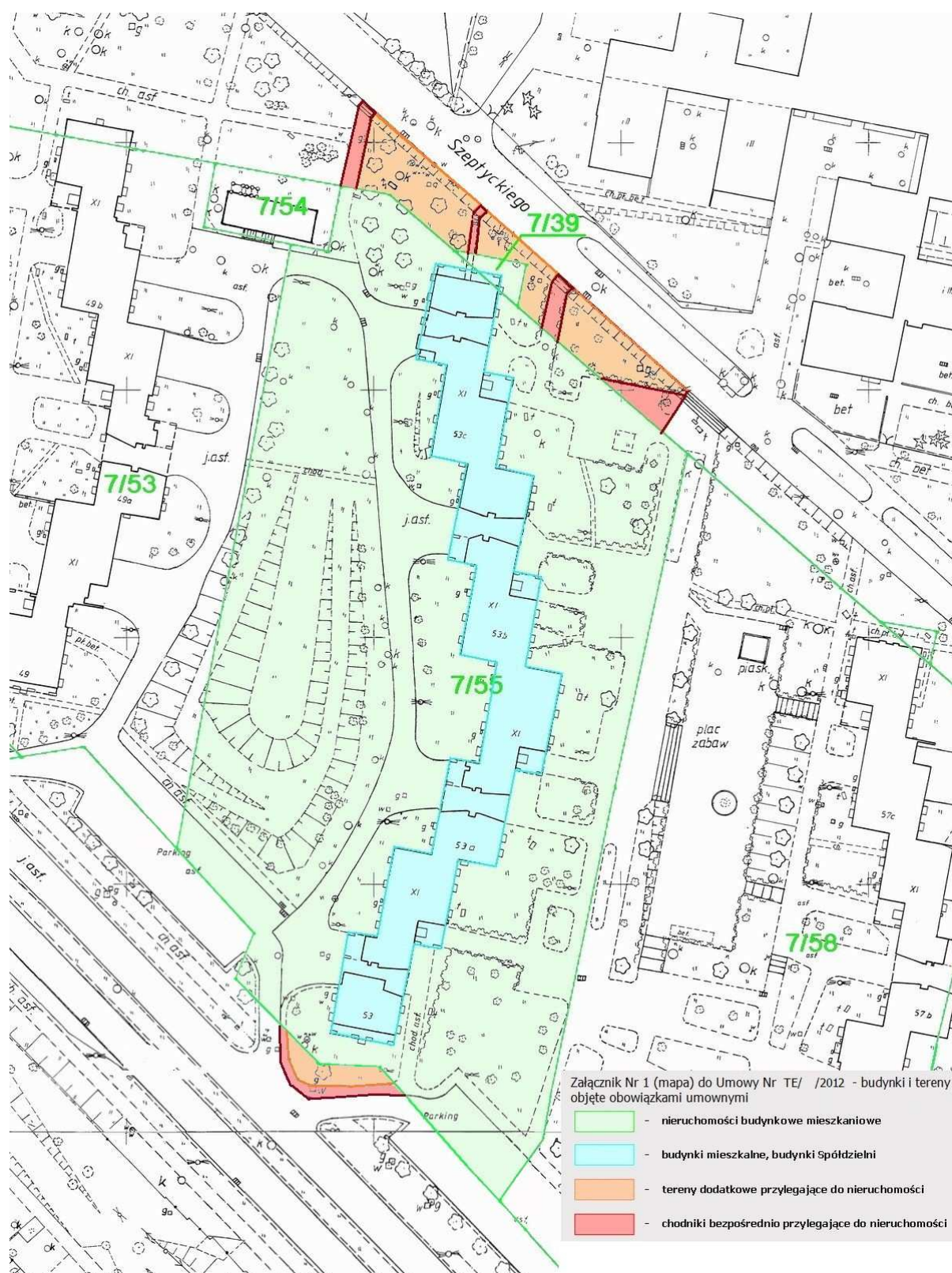
- 1) Załącznik Nr 1 – określający w formie graficznej (mapa) budynki i tereny objęte obowiązkami wynikającymi z niniejszej Umowy oraz poszczególne wynagrodzenia częściowe Wykonawcy (tabela),
- 2) Załącznik Nr 2 – określający wzór protokołu potwierdzającego wykonanie przez Wykonawcę obowiązków wynikających 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/___/2012 - wynagrodzenie częściowe

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

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 ²]	powierzchnia elementów w budynku do sprzątnięcia [m ²]	powierzchnia ciągów pieszo-jezdnych i pozostałych [m ²]	powierzchnia terenów zieleni [m ²]	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	0,00
7/39 - nieruchomość budynkowa mieszkaniowa ul. Graniczna 53C	65,00		0,00	57,50	0,00	0,00	0,00	0,00
razem	13402,00	4827,00	3528,73	7752,71	0,00	0,00	0,00	0,00

OBJAŚNIENIA:

* - część działki

** - obliczenia w tabeli wg. wzoru: powierzchnia [m²] x współczynnik x stawka podstawowa [zł./m²]

- 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. _____