

## U M O W A

zawarta w dniu ..... 2021 r. pomiędzy **Wspólnotą Lokali Użytkowych Dom Handlowy „WIGRY” przy ul. Teofila Noniewicza 93D w Suwałkach**, NIP 844-236-38-38, zwaną dalej „**Zamawiającym**”, w imieniu której działa – Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS Sp. z o. o., ul. Wigierska 32, 16-400 Suwałki, reprezentowana przez Prezesa Zarządu – Jarosława Lebediew na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 20.09.2018 r.

a ....., zwanym dalej „**Wykonawcą**”, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą ....., na podstawie.....

### § 1.

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania **świadczenie kompleksowej usługi w zakresie sprzątnięcia korytarzy, pomieszczeń sanitarnych i kabin WC oraz ciągów komunikacyjnych w budynku Wspólnoty Lokali Użytkowych Dom Handlowy „WIGRY” przy ul. Teofila Noniewicza 93D w Suwałkach.**
2. Zakres zamówienia obejmuje m. in.:
  - 1) utrzymanie na bieżąco w należytej czystości pomieszczeń wraz z ich kompletnym wyposażeniem tj. wiatrołap, klatki schodowe, podesty, taras na I piętrze, korytarze, sanitariaty, pomieszczenia gospodarcze, zewnętrzne schody wejściowe, rampa, pomieszczenia przy windzie,
  - 2) w okresie zimowym usuwanie gołoledzi na schodach i rampie, odśnieżanie, posypywanie piaskiem, zbieranie błota pośniegowego,
  - 3) zapewnienie we własnym zakresie i na swój koszt wyposażenia pracowników obsługi w narzędzia, sprzęt, materiały do utrzymania czystości, certyfikowane środki dezynfekcyjne, odświeżające i sanitarno-higieniczne, papier toaletowy.
  - 4) otwieranie (przed rozpoczęciem działalności lokali) i zamykanie (po zakończeniu działalności lokali) drzwi wejściowych do budynku w dni tygodnia od poniedziałku do soboty oraz w niedziele handlowe,
  - 5) zgłaszanie Zamawiającemu stwierdzonych awarii i usterek w szczególności osprzętu i wyposażenia instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, monitoringu i p.poż. oraz usuwanie skutków zanieczyszczenia w przypadku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej i c.o. w ciągu 2 godzin od zgłoszenia oraz stosowna dezynfekcja w ciągu 12 godzin od zgłoszenia,
  - 6) dezynfekcja pomieszczeń zgodnie z zaleceniami oraz w razie potrzeby przeprowadzanie deratyzacji i dezynsekcji,
  - 7) zamykanie okien i drzwi w sprzątniętych pomieszczeniach, sanitariatach i ciągach komunikacyjnych.
3. Zamawiający umożliwi pracownikom wykonawcy realizującym usługi porządkowo-czystościowe korzystanie z pomieszczenia socjalnego należącego do Zamawiającego.
4. Wykonawca zobowiązany jest do używania własnych urządzeń mechanicznych służących do utrzymania porządku wewnątrz, wykonywania usługi przy pomocy własnego personelu, którego imienny wykaz przedstawi Zamawiającemu oraz pod własnym nadzorem. Zamawiający wymaga, aby osoby uczestniczące bezpośrednio przy wykonywaniu usług nie były karane.

5. Wszystkie stosowane środki chemiczne muszą posiadać polskie atesty higieniczne.
6. Zamawiający zastrzega sobie prawo kontroli środków chemicznych /czyszczących/ używanych przez pracowników wykonawcy.
7. Wykonawca ma obowiązek zawiadomić Zamawiającego o przystąpieniu do mycia okien, co najmniej na 1 dzień przed rozpoczęciem prac.
8. Wykonawca zobowiązany jest w czasie wykonywania usługi zapewnić na terenie objętym umową należyty ład, porządek, przestrzeganie przepisów BHP i p.poż.
9. Wykonawca będzie ponosił odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z realizacją usługi oraz wskutek innych działań osób zatrudnionych przez Wykonawcę.
10. Wykonawca zobowiązany będzie do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem usługi.
11. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia określa załącznik do umowy.
12. Wykonawca oświadcza, iż zapoznał się z przedmiotem zamówienia i nie wnosi zastrzeżeń do zakresu i ilości prac.
13. Nadzór nad realizacją przedmiotu zamówienia ze strony Zamawiającego prowadzić będzie administrator nieruchomości.

#### **§ 2.**

1. Za wykonane czynności określone w § 1. umowy ustala się wynagrodzenie dla Wykonawcy w całym okresie obowiązywania umowy w wysokości brutto: ..... zł (*słownie złotych* .....). Powyższa kwota zawiera należyty podatek VAT (.....%).
2. Za świadczoną usługę Wykonawca wystawiać będzie faktury VAT w okresach miesięcznych w wysokości 1/12 wartości określonej w § 2. ust. 1.
3. Podstawą do wystawienia faktury za wykonane czynności określone w § 1. umowy jest protokół odbioru prac.
4. Zamawiający opłaci Wykonawcy należność w ciągu 21 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury na rachunek o nr ..... zamieszczony w Wykazie podatników VAT.
5. Faktury należy wystawiać na:
  - 1) Nabywca: Wspólnota Lokali Użytkowych Dom Handlowy „WIGRY”, NIP 844-236-38-38,
  - 2) Odbiorca: Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o. o., ul. Wigierska 32, 16-400 Suwałki.

#### **§ 3.**

Umowa zostaje zawarta na okres 12 miesięcy od dnia ..... r. do dnia ..... r.

#### **§ 4.**

1. Strony ustalają odpowiedzialność z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy na zasadach kar umownych. Kary umowne będą naliczane w następujących przypadkach i wysokościach:
  - a) w przypadku odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy - w wysokości 20% wynagrodzenia, o którym mowa w § 2. ust. 1. umowy.
  - b) za zwłokę, nienależyte lub częściowe wykonanie przedmiotu umowy w wysokości 3% wynagrodzenia brutto za dany miesiąc, za każdy dzień zwłoki liczonej od dnia niewykonania pracy do dnia jej właściwego wykonania.

2. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie przez Zamawiającego kar umownych z należnego wynagrodzenia wynikającego z niniejszej umowy.
3. Powyższe kary nie wykluczają dochodzenia od Wykonawcy odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli kara umowna nie pokryje wartości wyrządzonej szkody.
4. W przypadku ujawnienia niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy przez Wykonawcę jest on zobowiązany do natychmiastowego wykonania wymaganej usługi i naprawienia powstałej w ten sposób szkody.
5. Jeżeli wykonawca z jakiegoś powodu nie wykona usługi w całości lub jej części zgodnie z umową, zamawiający ma prawo zlecenia niewykonanych lub nienależycie wykonanych prac osobie trzeciej. Koszty poniesione z tego tytułu przez zamawiającego pokryje wykonawca.

#### **§ 5.**

Wykonawca jest odpowiedzialny za bezpieczeństwo wszelkich działań na terenie wykonywanej usługi i ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody osób trzecich wynikłe w związku z wykonywaniem usługi.

#### **§ 6.**

Na czas obowiązywania umowy Wykonawca zobowiązany jest do posiadania polisy ubezpieczenia OC w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia na kwotę nie niższą niż 200 000,00 zł (słownie: dwieście tysięcy złotych). Na każde żądanie Zamawiającego Wykonawca jest obowiązany okazać aktualną opłaconą polisę ubezpieczeniową lub inny dokument potwierdzający posiadanie aktualnego ubezpieczenia.

#### **§ 7.**

1. Wszelkie zmiany treści umowy dokonywane będą w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Sądem właściwym do rozpatrywania sporów wynikających z realizacji niniejszej umowy jest Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

#### **§ 8.**

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

**WYKONAWCA:**

**ZAMAWIAJĄCY:**

Załącznik do umowy z dnia .....

**Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia:**

Przedmiotem zamówienia jest świadczenie kompleksowej usługi w zakresie sprzątania korytarzy, pomieszczeń sanitarnych i kabin WC oraz ciągów komunikacyjnych i w budynku Wspólnoty Lokali Użytkowych Noniewicza 93 D. Szczegółowy wykaz powierzchni stanowi załącznik nr 1, wykaz wyposażenia toalet załącznik nr 2.

**I. Zakres i częstotliwość wykonywania prac:**

Codziennie utrzymanie czystości - w dni tygodnia od poniedziałku do soboty i niedziele handlowe po zakończeniu pracy przez właścicieli lokali użytkowych:

1. Utrzymanie na bieżąco czystości wymienionych poniżej pomieszczeń wraz z ich kompletnym wyposażeniem tj:

a) wiatrołap, klatki schodowe, podesty, taras na I piętrze, korytarze (powierzchnie przeszklone tj. dwie ściany oszklone i okna wychodzące na taras na I piętrze drzwi, grzejniki, okładziny ścienne

- lamperie, płytki ścienne, gabloty ogłoszeniowe, parapety, itp.).

b) sanitariaty (urządzenia sanitarne, podłogi – gres, płytki ściennic, drzwi, lustra itp.).

c) pomieszczenia gospodarcze (okna, drzwi, grzejniki, okładziny ścienne, parapety, itp.).

d) na zewnątrz, schodów wejściowych, wiatrołapu, rampy, pomieszczeń przy windzie.

e) w okresie zimowym usuwanie gołoledzi na schodach i rampie, odśnieżanie, posypywanie piaskiem, zbieranie błota pośniegowego.

f) zapewnienia we własnym zakresie i na swój koszt wyposażenia pracowników obsługi w narzędzia, sprzęt, materiały do utrzymania czystości, w certyfikowane środki dezynfekcyjne, odświeżające i sanitarno-higieniczne, papier toaletowy, niezbędne do właściwego użytkowania,

2. Przez utrzymanie w należytej czystości należy rozumieć:

a) codzienne zmywanie podłóg na korytarzach, urządzeń sanitarnych, drzwi przeszklonych, usuwanie kurzu, pajęczyn, opróżnianie śmietniczek i innych odpadków, kartonów, opakowań z towarów i nieczystości w wiatrołapie, na klatkach schodowych, podestach, korytarzach, sanitariatach, pomieszczeniach gospodarczych, tarasu na I piętrze,

b) jeden raz w miesiącu oraz w przypadkach koniecznych na powiadomienie: mycie okładzin ściennych, drzwi i balustrad na klatce schodowej, w wiatrołapie, podestach, korytarzach, pomieszczeniach gospodarczych, sanitarnych, nabłyszczanie podłóg na korytarzach wspólnych oraz stopni na klatkach schodowych i schodów wejściowych.

c) jeden raz na pół roku: mycie okładzin ściennych, drzwi (z wyłączeniem drzwi do samodzielnych lokali nie stanowiących powierzchni wspólnej),

d) mycie okien zewnętrznych w budynku raz w roku (maj, czerwiec) wymaga użycie podnośnika koszowego, (koszty związane z wynajęciem podnośnika pokrywa Wspólnota),

e) dwa razy w roku (wiosna, jesień) mycie okien na klatce schodowej i korytarzach (powierzchnie przeszklone tj. dwie ściany oszklone i okna wychodzące na taras na I piętrze, wyłączają się ze zlecenia okna wystawowe),

- f) odśnieżanie schodów, rampy, i podjazdu do budynku oraz posypywanie piaskiem.
3. Wykonawca rozstawi odpowiednie ostrzeżenie o niebezpieczeństwie poślizgnięcia się.
  4. Zgłaszanie do Zleceniodawcy konieczności przeprowadzania w budynku dezynsekcji i deratyzacji.
  5. Na dodatkowe zlecenie Zleceniodawcy za dodatkową odpłatnością wykonanie sprzątnia klatki schodowej i pozostałych pomieszczeń w przypadku awarii lub wypadków losowych: pożar, oraz po wykonaniu prac remontowych przez Zleceniodawcę takich jak: wykucia posadzek, przeróbek instalacji lub malowania itp.
  6. Zleceniobiorca będzie wykonywał usługę sprzątnia poza godzinami pracy punktów handlowych i usługowych.
  7. Otwieranie (przed rozpoczęciem działalności lokali) zamykanie (po zakończeniu działalności lokali) drzwi wejściowych do budynku w dni tygodnia od poniedziałku do soboty, oraz w przypadku tzw. niedziel handlowych. **Od poniedziałku do piątku otwieranie o godz. 8<sup>00</sup>, zamykanie 18<sup>00</sup>, Soboty, Niedziele handlowe otwieranie 8<sup>00</sup>, zamykanie 14<sup>00</sup>,**

## II. Dodatkowe informacje i wymagania

1. Zgłaszanie Zamawiającemu stwierdzonych awarii i usterek w szczególności osprzętu i wyposażenia instalacji elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej, monitoringu i p. poż. oraz usuwanie skutków zanieczyszczenia w przypadku awarii instalacji wodno – kanalizacyjnej i c.o. w ciągu 2 godzin od zgłoszenia oraz stosowna dezynfekcja – w ciągu 12 godzin od zgłoszenia.
2. Dezynfekcja pomieszczeń zgodnie z zaleceniami oraz w razie potrzeby przeprowadzanie deratyzacji i dezynsekcji.
3. Zamykanie okien i drzwi w sprzątnych pomieszczeniach, sanitariatach i ciągach komunikacyjnych.
4. Zamawiający umożliwi pracownikom wykonawcy realizującym usługi porządkowo – czystościowe na obiektach korzystanie z pomieszczenia socjalnego należącego do zamawiającego.
5. Wykonawca zobowiązany jest do używania własnych urządzeń mechanicznych służących do utrzymania porządku wewnątrz, wykonywać usługę przy pomocy własnego personelu, którego imienny wykaz przedstawi Zamawiającemu oraz pod własnym nadzorem.

Zamawiający wymaga, aby osoby uczestniczące bezpośrednio przy wykonywaniu usług nie były karane.

6. Nabłyszczanie podłóg na korytarzach wspólnych oraz stopni na klatkach schodowych i schodów wejściowych powinno być wykonywane z zastosowaniem pasty antypoślizgowej.

7. Wykonawca będzie zaopatrywał się we własnym zakresie i na własny koszt w sprzęt, środki chemiczne niezbędne do utrzymania czystości, środki dezynfekujące i zapobiegające osadzaniu kamienia, worki na śmieci, kostki wc, papier toaletowy – rolka max Ø23 cm, mydło w płynie.

8. Wszystkie stosowane środki chemiczne muszą posiadać polskie atesty higieniczne, muszą posiadać pozwolenie na wprowadzenie do obrotu lub decyzję o wpisie do rejestru produktów biobójczych niskiego ryzyka zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 września 2002 r. o produktach biobójczych (Dz.U. z 2007 roku nr 39 poz.252 z późn. zm.).

9. Zamawiający zastrzega sobie prawo kontroli środków chemicznych (czyszczących) używanych przez pracowników wykonawcy.

10. Wykonawca ma obowiązek zawiadomić Zamawiającego o przystąpieniu do mycia okien, co najmniej na dzień przed rozpoczęciem prac.

11. Wykonawca zobowiązany jest w czasie wykonywania usług zapewnić na terenie objętym umową należyty ład, porządek, przestrzeganie przepisów BHP i p.poż oraz ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w związku z realizacją usług oraz wskutek innych działań osób zatrudnionych przez Wykonawcę.

12. Wykonawca zobowiązany będzie do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem ww. usługi.

**ADMINISTRATOR**  
*Waldemar Ciborowski*

Załącznik Nr 1

#### Wykaz powierzchni do sprzątnia

Korytarze komunikacyjne	- 820,80 m <sup>2</sup>
Klatki schodowe	- 110,50 m <sup>2</sup>
Przedsiónek, schody, podjazd dla osób niepełnosprawnych	- 58,50 m <sup>2</sup>
Rampa i schody	- 14,30 m <sup>2</sup>
Toalety	- 163,20 m <sup>2</sup>
Wnęki przy oknach (pod kratami na zewnątrz)	- 46,00 m <sup>2</sup>
Razem:	1 213,30 m <sup>2</sup>

**ADMINISTRATOR**  
*Waldemar Ciborowski*

Dane charakteryzujące przedmiot zamówienia powierzchni do sprzątania w budynku  
użytkowym będącym własnością Wspólnoty Lokali Użytkowych Noniewiczza 93 D

Adres Obiektu	Powierzchnia do sprzątania w m <sup>2</sup> wewnątrz i na zewnątrz budynku	toalety do sprzątania	w tym:		
			misek ustępowych	pisuarów	umywalek
ul. Noniewiczza 93 D	1 213,30	8	16	4	8
<b>Razem</b>	<b>1 213,30</b>	<b>8</b>	<b>16</b>	<b>4</b>	<b>3</b>

Sporządził:

**ADMINISTRATOR**  
*Waldemar Ciborowski*

**WYKONAWCA:**

**ZAMAWIAJĄCY:**