

## UMOWA

zawarta w dniu .....r. w pomiedzy:

**Olsztyńskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.** z siedzibą w Olsztynie, ul. Grunwaldzka 21a, wpisaną do KRS pod nr 12322, zwaną dalszej treści umowy „Zamawiającym”, reprezentowaną przez Prezesa Zarządu – Bartłomieja Olszewskiego

a

....., z siedzibą w ..... wpisanym do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez ..... pod numerem..... Posiadającym NIP....., o kapitale zakładowym.....zł zwanym w dalszej części umowy „Wykonawcą” reprezentowanym przez.....

**Strony oświadczają, że** umowa została zawarta na podstawie dokonanego przez Zamawiającego zapytania ofertowego.

### § 1

#### Przedmiot zamówienia

1. Przedmiotem umowy jest świadczenie przez Wykonawcę na rzecz Zamawiającego usługi sprzątnięcia i utrzymania w czystości pomieszczeń biurowych OTBS Sp. z o. o. ul. Grunwaldzkiej 21A, zgodnie z Opisem Przedmiotu Zamówienia (OPZ) stanowiącym załącznik nr 1 do umowy oraz Ofertą Wykonawcy (Ofertą) stanowiącą załącznik nr 2 do umowy.
2. Usługi mają być świadczone codziennie (z wyjątkiem dni wolnych od pracy), w godzinach od 15<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup> oraz okresowo (w dniach i godzinach wskazanych przez Zamawiającego).
3. Zakres świadczonych usług oraz miejsca ich realizacji opisane są w OPZ.

### § 2

#### Sposób realizacji umowy

1. Zamawiający, w związku z realizacją usług, o których mowa w § 1, zobowiązany jest do udostępnienia wody, energii elektrycznej środków czystości, niezbędnego sprzętu oraz pomieszczenia gospodarczego.
2. Zamawiający zobowiązuje się zapoznać Pracownika z procedurami wewnętrznymi obowiązującymi w miejscu wykonywania czynności.
3. Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia zatrudnionemu personelowi odzieży w zakresie koniecznym do prawidłowego wykonania zlecenia, w zależności od zakresu wykonywanych czynności.
4. Wykonawca ponosi odpowiedzialność materialną za dobrą jakość świadczonych usług, chyba, że prawidłowe wykonanie prac uniemożliwi wystąpienie awarii instalacji elektrycznej, wodociągowej, c.o. lub inny wypadek losowy, niezależny od Wykonawcy.
5. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność, w tym materialną, za szkody w mieniu Zamawiającego wynikłe z działania lub zaniechania osób wykonujących prace objęte niniejszą umową – w tym w przypadku niedopełnienia obowiązku właściwego zabezpieczenia obiektu (sprawdzanie i zamykanie okien oraz uruchamianie systemu alarmowego i zamykanie wejść) jak również udostępnienie kodu dostępu do systemu alarmowego osobom trzecim.
6. Wykonawca zobowiązany jest przestrzegać przepisów i zasad BHP obowiązujących u Zamawiającego oraz przepisów przeciwpożarowych.

7. W przypadku naruszenia powyższych zasad przez Wykonawcę lub osoby wykonujące prace objęte niniejszą umową, Zamawiający nie będzie ponosił żadnej – wobec Wykonawcy oraz tych osób - odpowiedzialności materialnej.

### **§ 3**

#### **Wynagrodzenie**

1. Za wykonanie przedmiotu umowy strony ustalają, zgodnie z ofertą stanowiącą Załącznik nr 2 do umowy, miesięczne ryczałtowe wynagrodzenie netto w wysokości.....zł (słownie: .....).
2. Wynagrodzenie określone w § 1 powyżej, stanowić będzie kwotę netto i zostanie powiększone o podatek VAT w obowiązującej stawce.
3. Wysokość wynagrodzenia za niepełny miesiąc, w którym wykonywany był przedmiot umowy, zostanie ustalona proporcjonalnie do liczby dni, w których świadczona była usługa w oparciu o stawki określone w ust 1 powyżej.
4. Rozliczenie należności odbywać się będzie przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy w okresach miesięcznych, na podstawie wystawionej przez Wykonawcę na koniec danego miesiąca faktury obejmującej wynagrodzenie określone w § 3 ust. 1 umowy.
5. Stawka określona w § 3 ust. 1 nie podlega zmianie w czasie obowiązywania umowy.
6. Strony postanawiają, że wynagrodzenie należne Wykonawcy płacone będą przez Zamawiającego w terminie 7 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury.
7. W razie opóźnienia zapłaty faktury przez Zamawiającego, Wykonawcy przysługują odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia.
8. Wynagrodzenie na rzecz Wykonawcy może zostać pomniejszone o naliczone kary umowne, jeżeli taka forma zapłaty kary umownej zostanie wybrana przez Zamawiającego, na co Wykonawca wyraża zgodę.

### **§ 4**

#### **Czas obowiązywania umowy**

Umowa zostaje zawarta na czas określony i obowiązuje od dnia 1 stycznia 2024r. do dnia 31 grudnia 2024r.

### **§ 5**

#### **Kary umowne**

1. Strony ustalają, że Zamawiający naliczy kary umowne za niewłaściwe wykonywanie umowy (wady) w następujących wartościach:
  - a) po pierwszym stwierdzeniu wad – 10% należnego wynagrodzenia miesięcznego brutto,
  - b) po drugim stwierdzeniu wad – 20% należnego wynagrodzenia miesięcznego brutto
  - c) po trzecim i każdym kolejnym stwierdzeniu wad – 30% należnego wynagrodzenia miesięcznego brutto.
2. W przypadku nie wykonanych lub wadliwie wykonanych usług wynikających z umowy, Zamawiający ma prawo zlecić wykonanie usług innej firmie sprzątającej, a kosztami obciąży Wykonawcę, po uprzednim pisemnym wezwaniu i wyznaczeniu terminu, na co Wykonawca wyraża zgodę.
3. Strony dopuszczają możliwość dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych w przypadku, gdy wysokość szkody przekracza wartość naliczonych kar umownych.
4. Zamawiający ma prawo do dokonania potrąceń z należnego Wykonawcy wynagrodzenia:
  - a) naliczonych kar umownych
  - b) kosztów poniesionych w wyniku zastępczego wykonania usług zgodnie z § 5 ust. 2.

5. Naliczone kary umowne w danym miesiącu nie mogą przekroczyć 60% należnego Wykonawcy wynagrodzenia brutto.

## § 5

### Personel Wykonawcy

1. Wykonawca zapewni niezbędny, wykwalifikowany personel dla właściwego i terminowego wykonania umowy.
2. Przed przystąpieniem do realizacji Umowy Wykonawca przedstawi Zamawiającemu na piśmie wykaz osób z nr pesel oraz adresem zamieszkania, które będą w imieniu Wykonawcy realizowały tę umowę. Zmiana osoby z listy wymaga przedstawienia kolejnej nowej listy, z zastrzeżeniem postanowień ust 6 poniżej.
3. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za nadzór nad personelem, o którym mowa w ust. 1, a także za dopełnienie wszelkich zobowiązań związanych z zatrudnieniem lub pozyskaniem personelu oraz z zawarciem umów z podwykonawcami.
4. Wykonawca pokryje wszystkie szkody spowodowane przez swój personel podczas realizacji usługi u Zamawiającego.
5. Wykonawca odpowiada za terminową i jakościową realizację usług wykonywanych przez swój personel.
6. Wykonawca oczekuje od osoby bezpośrednio realizującej zadanie następujących umiejętności i predyspozycji:
  - a) dyscyplina
  - b) wysoka kultura osobista
  - c) sumienność
  - d) umiejętność utrzymania w czystości sprzętu komputerowego, biurowego, elektronicznego,
  - e) umiejętność obsługi systemu alarmowego,
  - f) ze względu na dostęp do systemu alarmowego zalecana jest ciągłość świadczenia usługi nieznamienne przez jedną osobę.
7. Zamawiający zastrzega sobie prawo do akceptacji personelu wskazanego przez Wykonawcę do wykonania usługi. Zamawiający ma prawo nie zaakceptować kandydatury pracownika Wykonawcy bez podania przyczyny. W tej sytuacji Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie do zapewnienia zastępstwa za daną osobę.
8. Personel Wykonawcy zobowiązany jest do przestrzegania procedur wewnętrznych Zamawiającego.
9. Personel Wykonawcy, w czasie wykonywanych przez niego czynności będących przedmiotem umowy, zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących u Zamawiającego regulacji wewnętrznych, w tym w zakresie ochrony danych osobowych i bezpieczeństwa informacji.
10. Personel Wykonawcy na życzenie Zamawiającego, zobowiązany jest do podpisania klauzuli o poufności.
11. Zamawiający dopuszcza 1 - krotną nieodpłatną zmianę kodu dostępu w okresie trwania umowy.
12. Kosztami poniesionymi z tytułu kolejnych zmian kodów dostępu wynikających z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy Zamawiający obciąża Wykonawcę. Koszty te mogą być potrącone z faktury przedłożonej przez Wykonawcę do zapłaty.

## **§ 6**

### **Zmiany umowy**

Wszelkie istotne zmiany treści niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu podpisanego przez Strony, pod rygorem nieważności.

## **§ 7**

### **Rozwiązanie umowy**

1. Zamawiający może rozwiązać niniejszą umowę w następujących przypadkach:
  - a) jeżeli Wykonawca nie rozpoczął wykonywania umowy i jej nie realizuje przez okres dłuższy niż 3 dni lub zaprzestał realizacji umowy – ze skutkiem natychmiastowym;
  - b) jeżeli Wykonawca nie dotrzymał warunków umowy, a w szczególności w zakresie jakości świadczonych usług oraz terminów realizacji usługi, określanych przez Zamawiającego, za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia;
  - c) jeżeli Wykonawca zaprzestał prowadzenia działalności, wszczęte zostało wobec niego postępowanie likwidacyjne, upadłościowe bądź naprawcze – ze skutkiem natychmiastowym;
  - d) jeżeli Wykonawca trzykrotnie uchybił terminowi wykonania usługi – ze skutkiem natychmiastowym;
  - e) jeżeli Wykonawca dwukrotnie naruszył obowiązek zachowania jakości świadczonych usług – ze skutkiem natychmiastowym;
  - f) jeżeli Wykonawca ze swojej winy dopuścił się co najmniej 24 - godzinnego zaniechania realizacji usługi – ze skutkiem natychmiastowym
  - g) jeżeli w związku z wykonywaniem umowy dojdzie do uszkodzenia majątku Zamawiającego – ze skutkiem natychmiastowym;
2. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy zostanie sporządzone w formie pisemnej wraz z uzasadnieniem i zostanie przesłane drugiej stronie na adres siedziby Wykonawcy.
3. Rozwiązanie umowy za wypowiedzeniem nie zwalnia Wykonawcy od obowiązku należytego wykonywania prac wynikających z zakresu.
4. Rozwiązanie umowy przez Wykonawcę, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, może nastąpić wyłącznie z ważnych powodów, przez które należy rozumieć rażące naruszenie przepisów umowy przez Zamawiającego.

## **§ 8**

### **Siła Wyższa**

1. Strona nie jest odpowiedzialna za niewykonanie lub nienależyte wykonanie swoich zobowiązań, jeżeli niewykonanie zostało spowodowane wydarzeniem będącym poza kontrolą, oraz gdy w chwili zawarcia umowy niemożliwe było przewidzenie zdarzenia i jego skutków, które wpłynęły na zdolność strony do wykonania umowy oraz gdy niemożliwe było uniknięcie samego zdarzenia lub przynajmniej jego skutków przy zachowaniu należytej staranności.
2. Strony zobowiązują się do wzajemnego powiadamiania się o zaistnieniu siły wyższej i dokonania stosownych ustaleń celem wyeliminowania możliwych skutków działania siły wyższej. Ww. powiadomień należy dokonać pisemnie lub w inny dostępny sposób, niezwłocznie tj. w terminie do 3 dni od dnia wystąpienia siły wyższej. Do powiadomienia należy dołączyć dowody na poparcie zaistnienia siły wyższej.
3. W przypadku braku zawiadomienia zarówno o zaistnieniu, jak i o ustaniu okoliczności siły wyższej, jak również nie przedstawienia dowodów, o których mowa w ust. 3 wyłączenie odpowiedzialności o którym mowa w ust. 1 nie ma zastosowania.

## § 9

### **Oświadczenie dotyczące zobowiązania do zachowania w tajemnicy informacji o funkcjonowaniu OTBS Sp. z o.o.**

1. Wykonawca oświadcza, że zobowiązuje się do zachowania w tajemnicy i nie ujawniania osobom trzecim, w czasie trwania umowy oraz po jej rozwiązaniu, wszelkich informacji związanych ze świadczeniem usług na podstawie niniejszej umowy oraz pozyskanych tą drogą informacji o funkcjonowaniu OTBS Sp. z o.o.
2. Wykonawca przyjmuje do wiadomości, iż Zamawiający jest podmiotem zobowiązanym do udostępniania informacji publicznej i wyraża zgodę na udostępnienie wszelkich danych zawartych w jego ofercie oraz umowie.

## § 10

### **Pozostałe postanowienia**

1. Wykonawca bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego nie może dokonywać sprzedaży, cesji, przekazu oraz zastawiania wierzytelności wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie.
2. Niniejsza umowa została sporządzona na podstawie prawa polskiego.
3. Wykonawca jest zobowiązany do pisemnego poinformowania Zamawiającego o stanie realizacji przedmiotu umowy w przypadku spodziewanego opóźnienia w realizacji przedmiotu umowy lub wystąpienia innych problemów związanych z terminowym wykonaniem umowy, w szczególności, gdy pojawi się zagrożenie jej wykonania.
4. Ewentualne spory mogące wyniknąć na tle wykonania umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny miejscowo właściwy dla siedziby Zamawiającego.
5. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego.
6. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach - jeden dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.

#### Załączniki do umowy:

1. Opis przedmiotu zamówienia
2. Oferta Wykonawcy

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

## Opis Przedmiotu Zamówienia

W celu przygotowania rzetelnej oferty zaleca się przeprowadzenie wizji lokalnej obiektu.

Wykonawcy mogą uzgodnić termin przeprowadzenia oględzin budynku z osobami wyznaczonymi przez Zamawiającego do udzielania informacji

1. Przedmiotem zamówienia jest świadczenie usług sprzątanania i utrzymania w czystości pomieszczeń biurowych, ciągów komunikacyjnych i sanitariatów użytkowanych przez Olsztyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Olsztynie, położonych w budynku administracyjnym przy ul. Grunwaldzkiej 21A.
2. Zamawiający udostępni wodę, energię elektryczną, środki czystości, niezbędny sprzęt oraz pomieszczenie gospodarcze.
3. Całkowita powierzchnia pomieszczeń Zamawiającego objętych usługą wynosi ok. 250 m<sup>2</sup>, w tym:
  - a) 14 pokoi biurowych (rodzaj pokrycia: mieszany – gres, parkiet, wykładzina dywanowa);
  - b) 1 świetlica (rodzaj pokrycia – gres);
  - c) 1 pomieszczenie archiwum (rodzaj pokrycia – gres);
  - d) 1 pomieszczenie serwerowni (rodzaj pokrycia – gres);
  - e) 3 toalety (rodzaj pokrycia – płytki podłogowe i ścienne);
  - f) 3 korytarze, 4 biegi schodowe (rodzaj pokrycia – płytki kamienne).
4. Dodatkowe informacje

Zamawiający informuje, że posiada:

- a) umywalki: 3 szt.
- b) muszle klozetowe: 3 szt.
- c) pisuary: 1 szt.
- d) bidet: 1 szt.
- e) podajniki na papier toaletowy: 3 szt.
- f) podajniki na ręczniki papierowe do rąk: 3 szt.
- g) dozowniki na mydło: 3 szt.
- h) kosze na śmieci: ok. 19 szt.
- i) lustro w łazienkach: 3 szt.
- j) ilość ciągów komunikacyjnych: 3 korytarze, 4 biegi schodowe
- k) ilość stałych pracowników: 22

5. Zakres przedmiotu zamówienia:

▪ **Czynności wykonywane codziennie:**

1. Utrzymanie w należytej czystości przydzielonych do sprzątanania pomieszczeń.
2. Zamiatanie podłóg i schodów.
3. Mycie podłóg i schodów w miesiącach od września do kwietnia (*mycie podłóg i schodów w miesiącach od maja do sierpnia 2 razy w tygodniu lub w razie potrzeby częściej*) przy zastosowaniu odpowiednich środków.
4. Odkurzanie wykładzin dywanowych i dywaników przed wejściem do pokoi.
5. Mycie, odtłuszczenie i dezynfekowanie słuchawek telefonicznych oraz klamek drzwi przy zastosowaniu odpowiednich środków.

6. Wycieranie kurzu w meblach i na meblach, na aparatach telefonicznych, urządzenia elektrycznych, sprzęcie komputerowym, z parapetów i grzejników, obrazów.
7. Usuwanie zabrudzeń z przeszkleń w meblach, gablotach, drzwiach, lampach.
8. Mycie wszystkich urządzeń sanitarnych (armatura, biała armatura, wyposażenie sanitariatów, kosze na śmieci, deski sedesów) przy zastosowaniu odpowiednich środków.
9. Opróżnianie koszy, mycie, wymiana wkładów foliowych przy zastosowaniu odpowiednich środków i materiałów.
10. Opróżnianie i mycie pojemników, w których prowadzona jest segregacja odpadów, wymiana wkładów foliowych przy zastosowaniu odpowiednich środków i materiałów.
11. Wycieranie i dezynfekowanie poręczy przy schodach przy zastosowaniu odpowiednich środków.
12. Mycie luster, półek, mydelniczek.
13. Zamiatanie i usuwanie nieczystości spod gumowych wycieraczek.
14. Zabezpieczenie budynku po zakończonych pracach (sprawdzanie wyłączenia oświetlenia, kranów , zamknięcia okien itp.).
15. Uruchamianie systemu zabezpieczającego po zakończeniu sprzątania.

▪ **Czynności wykonywane raz w tygodniu:**

1. Mycie drzwi i parapetów przy zastosowaniu odpowiednich środków.
2. Mycie szyb w drzwiach przy zastosowaniu odpowiednich środków.
3. Mycie cokoliczków i powierzchni pionowych związanych z posadzką przy zastosowaniu odpowiednich środków.
4. Mycie powierzchni ścian pokrytych płytkami ceramicznymi przy zastosowaniu odpowiednich środków.
5. Mycie nóg krzeseł i stołów przy zastosowaniu odpowiednich środków.
6. Mycie kaloryferów przy zastosowaniu odpowiednich środków.

▪ **Czynności wykonywane w miarę potrzeb:**

1. Usuwanie pajęczyn.
2. Uzupełnianie mydła oraz płynu dezynfekującego w dozownikach, papieru toaletowego i ręczników papierowych, wymiana/uzupełnianie kostek/żeli toaletowych.
3. Zgłaszanie do OTBS zauważonych awarii, uszkodzeń w pomieszczeniach.
4. Mycie okien przy zastosowaniu odpowiednich środków (nie rzadziej niż 2 razy w roku).