

Umowa nr 1/2019

Zawarta w dniur. w Olsztynie pomiędzy:

Olsztyńskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie przy ul. Grunwaldzkiej 21a, wpisanym do KRS pod Nr 12322, zwanym w dalszej treści umowy ZAMAWIAJĄCYM, reprezentowanym przez:

Prezesa Zarządu – Krzysztofa Grabowskiego,

a

....., NIP, REGON..... zarejestrowanym/-ą w KRS/ ewidencji działalności gospodarczej pod nr zwanym/-ą w dalszej treści umowy WYKONAWCĄ.

§ 1

PRZEDMIOT I ZAKRES UMOWY

1. W oparciu o przetarg nieograniczony przeprowadzony na podstawie Ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – *Prawo zamówień publicznych* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1986 ze zm.) dalej PZP Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania **świadczenie usług sprzątania terenów zewnętrznych i powierzchni wewnętrznych w budynkach będących własnością OTBS**. Szczegółowy wykaz budynków, terenów zewnętrznych oraz powierzchni wewnętrznych do sprzątania określają **Załączniki nr 1a i 1b** do umowy.
2. Szczegółowy zakres usług określony jest w „Regulaminie sprzątania i utrzymania należytego stanu sanitarno-porządkowego i estetycznego budynków i terenów zasobów własnych Olsztyńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Olsztynie”, który stanowi **Załącznik nr 2** do niniejszej umowy.

§ 2

TERMIN REALIZACJI

Umowa zostaje zawarta na czas określony **od 01.10.2019 r. do 30.09.2022 r.**

§ 3

WYNAGRODZENIE

1. Za wykonanie przedmiotu umowy strony ustalają, zgodnie z ofertą stanowiącą **Załącznik nr 3** do umowy, miesięczne ryczałtowe wynagrodzenie netto w wysokości: zł (słownie:złoty /100), w tym:
 - a) Powierzchnie wewnętrzne: zł netto,
 - b) Powierzchnie zewnętrzne: zł netto,
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 banku w okresach miesięcznych, na podstawie wystawionej przez Wykonawcę na koniec danego miesiąca faktury obejmującej wynagrodzenie określone w § 3 ust. 1 umowy.

5. Stawka wynagrodzenia z przetargu, o której mowa w § 3 ust. 1 nie podlega zmianie w czasie obowiązywania umowy z zastrzeżeniem postanowień § 8 ust. 1.
6. Strony postanawiają, że wynagrodzenie należne Wykonawcy płacone będą przez Zamawiającego w terminie 14 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury.

§ 4 OBOWIĄZKI STRON

1. Wykonawca we własnym zakresie zaopatrywać się będzie we wszelkie urządzenia, narzędzia, materiały i środki do utrzymania czystości i właściwego stanu sanitarno-porządkowego oraz zwalczania skutków zimy, w tym również w pojemniki do gromadzenia i przechowywania piasku. Piasek przechowywany wewnątrz budynku (np. piwnica) winien być gromadzony w pojemnikach z napisem PIACH.
2. Środki czystości, ochrony roślin oraz nawozy używane przez Wykonawcę muszą być dopuszczone do stosowania na rynku krajowym oraz spełniać warunki określone w aprobatkach technicznych wydanych przez uprawnione jednostki. Zastosowanie i przechowywanie środków musi być w pełni zgodne z zaleceniami producenta.
3. Wykonawca zgłasza Zamawiającemu wszelkiego rodzaju stwierdzone przypadki dewastacji, zniszczeń lub kradzieży wyposażenia budynku.
4. Wykonawca informuje i zgłasza Zamawiającemu wszelkie przypadki obecności gryzoni (szczury i myszy) w obsługiwanych budynkach oraz innych szkodników i insektów celem podjęcia stosownych działań zapobiegawczych i ich zwalczania przez Zamawiającego.
5. Wykonawca w okresie letnim dokonuje nie rzadziej niż dwa razy w roku, w terminie uzgodnionym z Zamawiającym, wymiany piasku w piaskownicach dla dzieci znajdujących się na terenach zewnętrznych Zamawiającego i utrzymuje je w ciągłej czystości.
6. Wykonawca bezzwłocznie powiadamia Zamawiającego o zagrożeniach pożarowych.
7. Wykonawca wywiesza na tablicach ogłoszeń wszelkie zawiadomienia Zamawiającego oraz roznosi lokatorom aneksy o zmianach naliczeń opłat, rozliczenia mediów w terminach wyznaczonych przez Zamawiającego. Każdorazowo ustalany będzie także sposób potwierdzenia otrzymania korespondencji przez lokatora i zwrotu niedostarczonej w terminie korespondencji Zamawiającemu. W przypadku braku tablicy lub jej zniszczenia powiadamia o tym fakcie Zamawiającego.
8. Wykonawca zawiadamia Zamawiającego o odpadach wielkogabarytowych i innych zalegających na strychach, klatkach schodowych i innych pomieszczeniach ogólnego użytku oraz przy boksach śmietnikowych.
9. Wykonawca regularnie porządkuje wiaty śmietnikowe oraz teren wokół nich wraz z wywozem odpadów budowlanych. Samodzielnie zaopatruje się w worki do gromadzenia odpadów zielonych (trawa, liście, gałęzie itp.) lub zgłasza do Zamawiającego konieczność podstawienia kontenera na bioodpady.
10. Wykonawca bezzwłocznie zawiadamia Zamawiającego o stwierdzonych faktach niewykonania obowiązków przez jednostki zajmujące się wywozem odpadów komunalnych oraz wykonuje czynności związane z dezynfekcją pomieszczeń i śmietników.
11. Wykonawca wywozi różnego rodzaju nieczystości (kartony, makulaturę, choinki itp.) zgromadzone przez najemców w korytarzach piwnicznych, strychach, klatkach schodowych i innych pomieszczeniach ogólnego użytku, po uprzednim powiadomieniu mieszkańców.
12. Wykonawca ponosi wszelką odpowiedzialność wobec osób trzecich i Zleceniodawcy za szkody spowodowane przez pracowników będące wynikiem nie wykonania lub niewłaściwego wykonania obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
13. Wykonawca jest zobowiązany do zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w wysokości nie mniejszej niż 200.000,00 zł za szkody wynikłe w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonywaniem obowiązków wynikających z treści umowy, a także w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy i utrzymywaniem takiej polisy przez cały okres trwania umowy. Jednocześnie zobowiązany jest dostarczać do Zamawiającego kopii aktualnych polis OC

przez cały okres trwania umowy. Naruszenie tego obowiązku upoważnia Zamawiającego do odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy.

14. Zamawiający zastrzega sobie prawo nadzoru i kontroli doraźnych w obecności Wykonawcy z realizacji wykonywanych usług stanowiących przedmiot umowy w nieruchomościach objętych niniejszą umową. Przedstawiciel Wykonawcy zobowiązany jest do stawienia się na telefoniczne wezwanie Zamawiającego w ciągu 2 godzin od chwili wezwania. Strony ustalają, że w przypadku nie stawienia się przedstawiciela Wykonawcy w wyznaczonym terminie, jednostronne ustalenia przedstawiciela Zamawiającego są wiążące dla obu stron.
15. Z kontroli, o których mowa w ust. 15 Zamawiający sporządza notatkę zwana „Notatką z kontroli doraźnej”, która otrzymuje Wykonawca. Notatka może zostać przesłana faksem, pocztą elektroniczną lub tradycyjną jak też może zostać dostarczona osobiście.
16. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w wykonaniu przedmiotu umowy zostanie sporządzona notatka, która zostanie przekazana do wiadomości w sposób określony w pkt. 16 wraz z określeniem każdorazowego terminu usunięcia opisanych i wskazanych nieprawidłowości.
17. W przypadku nieusunięcia przez Wykonawcę stwierdzonych uchybień w wyznaczonym terminie, Zamawiający ma prawo zlecić wykonanie tej usługi innemu podmiotowi, obciążając pełnymi kosztami tej usługi Wykonawcę, nie zwalniając go od obowiązku uiszczenia kar umownych.
18. Usunięcie nieprawidłowości przez Wykonawcę w terminie określonym w notatce z kontroli doraźnej, zostanie pisemnie potwierdzone przez przedstawiciela Zamawiającego i będzie podstawą do przedłożenia faktury przez Wykonawcę, zapłata wynagrodzenia następuje zgodnie z § 3.
19. Straż Miejska jest upoważniona do kontroli stanu czystości terenu przekazanego Wykonawcy do utrzymywania należytego stanu sanitarno-porządkowego, który określają **Załączniki nr 1a i 1b**.
20. Wykonawca zostanie obciążony przez Zamawiającego równowartością mandatów nałożonych przez uprawnione organy za brak należytego porządku na terenie sprzątej posesji w zakresie objętym niniejszą umową. Równowartość mandatów potrącona będzie z wynagrodzenia należnego Wykonawcy.
21. Zamawiający przekazuje na potrzeby osób sprzątających pomieszczenia gospodarcze przeznaczone do przechowywania sprzętu i materiałów na miarę możliwości.

§ 5

ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy. Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.
2. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w terminie 21 dni od wystąpienia następujących sytuacji:
 - 1) zostanie ogłoszona upadłość lub likwidacja firmy Wykonawcy, lub zostanie wydany nakaz zajęcia majątku,
 - 2) Wykonawca nie rozpoczął usługi oraz nie kontynuuje jej pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie i zakreślenia mu dodatkowego 3 dniowego terminu,
 - 3) Wykonawca wykonuje umowę w sposób niewłaściwy i mimo wezwania nie zastosuje się do poleceń Zamawiającego w zakreślonym 3 dniowym terminie,
 - 4) Wykonawca działa na szkodę Zamawiającego.
 - 5) niedostarczenia do Zamawiającego kopii aktualnych polis OC.
3. Wykonawcy przysługuje prawo natychmiastowego odstąpienia od umowy w terminie 21 dni od bezskutecznego upływu dodatkowego 30 dniowego terminu do zapłaty, jeżeli Zamawiający nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty wynagrodzenia, a opóźnienie w zapłacie należności przekracza 60 dni.
4. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności i powinno zawierać uzasadnienie.

§ 6 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 – 30 % należnego wynagrodzenia miesięcznego brutto
 - c) po trzecim i każdym kolejnym stwierdzeniu wad – 100% należnego wynagrodzenia miesięcznego brutto
2. Odstąpienie od umowy w przypadkach określonych w § 5 ust. 2 upoważnia Zamawiającego do naliczenia kary umownej w wysokości dwukrotnego miesięcznego wynagrodzenia brutto należnego Wykonawcy.
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 § 4 ust. 18.
 - c) mandatów nałożonych przez właściwe organy zgodnie z § 4 ust 20.
5. W przypadku nieterminowego przekazania należności wynikających z umowy Wykonawcy przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych.

§ 7 ZAŁĄCZNIKI DO UMOWY

Załącznik nr 1a i 1b – Zestawienie powierzchni wewnętrznych do sprzątnia w budynkach OTBS oraz zestawienie powierzchni zewnętrznych do sprzątnia przy budynkach OTBS

Załącznik nr 2 – Regulamin sprzątnia i utrzymania należytego stanu sanitarno-porządkowego i estetycznego budynków i terenów zasobów własnych Olsztyńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Olsztynie,

Załącznik nr 3 - Oferta Wykonawcy.

§ 8 DOPUSZCZALNA ZMIANA UMOWY

1. Dopuszcza się dokonanie zmian w treści umowy, w przypadkach określonych w art. 144 ust. 1 pkt. 1-6 ustawy PZP, a w zakresie określonym w art. 144 ust. 1 pkt 1 ustawy PZP, dopuszcza się możliwość dokonania następujących zmian:
 - a) Zamawiający przewiduje możliwość udzielenia zamówień uzupełniających dotyczących usługi sprzątnia, które udzielane mogą być w okresie trwania umowy głównej, pod warunkiem iż wartość zamówienia uzupełniającego stanowi nie więcej niż 50% wartości zamówienia podstawowego;
 - b) zmiany zakresu lub sposobu wykonywania którejkolwiek z usług/czynności lub innego świadczenia strony objętego przedmiotem zamówienia - w razie zmiany przepisów prawa powszechnie obowiązującego lub prawa miejscowego, która wpływa na sposób realizacji przedmiotu umowy, a także, jeżeli zmiana sposobu realizacji usługi jest korzystna dla Zamawiającego, w tym pozwala na usprawnienie realizacji przedmiotu umowy;
 - c) zmiany polegającej na rezygnacji z wykonania określonych czynności (części zamówienia) i związane z tym stosowne zmniejszenie wynagrodzenia - w razie wystąpienia obiektywnych okoliczności, których Zamawiający nie mógł przewidzieć na etapie przygotowania postępowania, a które powodują, że wykonanie przedmiotu zamówienia w zakresie określonych czynności bez ograniczenia jego zakresu wywoływałoby dla Zamawiającego niekorzystne skutki z uwagi na zamierzony cel realizacji przedmiotu zamówienia lub związane z tym racjonalne wydatkowanie środków publicznych;
 - d) zmiany w zakresie przekazywanych informacji dotyczących przedmiotu umowy, w tym raportowania, kontroli i zarządzania jakością, dopuszcza się zmianę sposobu, terminów i treści przekazywanych informacji, w tym raportów, pod warunkiem, że w konsekwencji nie

- zostaną obniżone standardy świadczenia określone przez Zamawiającego w SIWZ oraz jej załącznikach, jeżeli zmiana jest korzystna dla Zamawiającego, w tym pozwala na prawidłową realizację przez Zamawiającego jego zadań, usprawnienie realizacji przedmiotu umowy, obniżenie kosztów wykonania przedmiotu zamówienia lub podniesienie standardów;
- e) powstanie rozbieżności lub niejasności w rozumieniu pojęć użytych w umowie, których nie będzie można usunąć w inny sposób, a zmiana będzie umożliwiać usunięcie rozbieżności i doprecyzowanie umowy w celu jednoznacznej interpretacji jej zapisów przez Strony,
 - f) zmiana zakresu lub metody wykonywania przedmiotu umowy, której to zmiany w chwili zawarcia umowy strony nie mogły przewidzieć pomimo dochowania należytej staranności;
 - g) zmiana w zakresie zasobów wykonawcy lub zamiana lub rezygnacja z któregokolwiek z podwykonawców i dalszych podwykonawców, w tym jeżeli zmiana lub rezygnacja z podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy dotyczy podmiotu, na którego zasoby Wykonawca powoływał się, na zasadach określonych ustawą PZP, w celu wykazania spełniania warunków w postępowaniu,
2. Ponadto Zamawiający przewiduje zmianę wynagrodzenia wykonawcy w przypadku wystąpienia jednej z następujących zmian, o których mowa w art. 142 ust. 5 ustawy PZP tj. zmiany:
 - a) stawki podatku od towarów i usług,
 - b) wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
 - c) zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne
 - d) zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych, o których mowa w ustawie z dnia 4 października 2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych
 3. Zmiana wysokości wynagrodzenia obowiązywać będzie od dnia wejścia w życie zmian o których mowa w ust. 2.
 4. W wypadku zmiany, o której mowa w ust. 2 lit. a) wartość netto wynagrodzenia Wykonawcy nie zmieni się, a określona w aneksie wartość brutto wynagrodzenia zostanie wyliczona na podstawie nowych przepisów.
 5. W przypadku zmiany, o której mowa w ust. 2 lit. b) wynagrodzenie Wykonawcy ulegnie zmianie o wartość wzrostu całkowitego kosztu Wykonawcy wynikającą ze zwiększenia wynagrodzeń osób bezpośrednio wykonujących zamówienie do wysokości zmienionego minimalnego wynagrodzenia albo do wysokości zmienionej minimalnej stawki godzinowej, z uwzględnieniem wszystkich obciążeń publicznoprawnych, wynikających z tych zmian.
 6. W przypadku zmiany, o którym mowa w ust 2 lit. c) wynagrodzenie Wykonawcy ulegnie zmianie o wartość wzrostu całkowitego kosztu Wykonawcy, jaką będzie on zobowiązany dodatkowo ponieść w celu uwzględnienia tej zmiany, przy zachowaniu dotychczasowej kwoty netto wynagrodzenia osób bezpośrednio wykonujących zamówienie na rzecz Zamawiającego.
 7. Za wyjątkiem sytuacji o której mowa w ust. 2 lit. a), wprowadzenie zmian wysokości wynagrodzenia wymaga uprzedniego złożenia przez Wykonawcę oświadczenia o wysokości dodatkowych kosztów wynikających z wprowadzenia zmian, o których mowa w ust. 2 litera b) i c).
 8. Zmiana Umowy w zakresie opisanym w ustępach poprzedzających wymaga formy pisemnej.
 9. Nie stanowi zmiany umowy: zmiana danych teleadresowych, zmiana osób uprawnionych do realizacji umowy i wskazanych do kontaktów między Stronami.

§ 9
OSOBY UPOWAŻNIONE

1. W zakresie całokształtu działań związanych z wykonaniem niniejszej umowy:
 - a) Zamawiający wyznacza koordynatora w osobie
..... Tel. lub osoba ją zastępująca.
 - b) Wykonawca wyznacza koordynatora w osobie Tel., mail
.....
2. Zmiana osoby koordynatora nie stanowi zmiany niniejszej umowy, wymaga jednak pisemnego powiadomienia drugiej strony.
3. Strony umowy zobowiązują się do niezwłocznego powiadomienia o każdej zmianie adresu lub numeru telefonu i faxu.
4. W przypadku niezrealizowania zobowiązania wskazanego w ust. 3, pisma dostarczane pod adres wskazany w niniejszej umowie uważa się za doręczone skutecznie.

§ 10
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wykonawca nie może bez pisemnej zgody Zamawiającego, dokonać przelewu wierzytelności na rzecz osoby trzeciej.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Prawa Zamówień Publicznych.
3. Do rozstrzygnięcia ewentualnych sporów mogących wyniknąć na tle postanowień niniejszej umowy właściwym będzie sąd powszechny dla Zamawiającego.
4. Niniejszą umowę wraz z załącznikami sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA: