

Umowa nr/2015
na utrzymanie porządku i czystości

zawarta w dniu2015r. w Giżycku pomiędzy Spółką ADMINISTRATOR spółka z o. o. z siedzibą w Giżycku przy ul. Pocztowej 3, 11-500 Giżycko, NIP 845 166 68 86, wpisaną do KRS przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000141412, posiadającą kapitał zakładowy w wysokości 169 000 zł., zwaną dalej *Zleceniodawcą* reprezentowaną przez:

Tadeusza Kosiora - Prezesa Zarządu,

a

..... (imię i nazwisko) prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą:
..... w, przy ul., zamieszkałym w
przy ul., wpisanym do Centralnej ewidencji i Informacji Działalności Gospodarczej, NIP:, zwanym dalej *Zleceniobiorcą*

§1

Zleceniodawca zleca a Zleceniobiorca przyjmuje do wykonania usługi wykonywania prac porządkowych mających na celu utrzymanie porządku i czystości w nieruchomościach których Zarządcą jest Zleceniodawca, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy.

§2

Do obowiązków Zleceniobiorcy należy:

1. Utrzymanie w czystości klatek schodowych:

- a) codzienne ich zmiatanie,
- b) mycie klatek schodowych w zależności od potrzeb lecz nie rzadziej niż raz w tygodniu,
- c) ścieranie kurzu z grzejników, parapetów, skrzynek pocztowych, balustrad w miarę potrzeby lecz nie rzadziej niż raz na tydzień,
- d) mycie drzwi wejściowych do klatek schodowych w miarę potrzeb lecz nie rzadziej niż raz na tydzień,
- e) mycie drzwi do piwnic i na strychni w miarę potrzeb lecz nie rzadziej niż raz na dwa tygodnie,
- f) mycie okien w miarę potrzeb lecz nie rzadziej niż raz na kwartał (wewnątrz), od kwietnia do października (na zewnątrz),
- g) mycie lamperii w miarę potrzeb lecz nie rzadziej niż raz na miesiąc,
- h) bieżące usuwanie napisów, rysunków, zabrudzeń i ulotek reklamowych.

2. Utrzymanie w czystości korytarzy piwnicznych i pomieszczeń wspólnych poprzez:

- a) zmiatanie korytarzy piwnicznych i pomieszczeń wspólnych w miarę potrzeb lecz nie rzadziej niż raz na dwa tygodnie,
- b) odkurzanie powłok malarskich, usuwanie pajęczyn w miarę potrzeb lecz nie rzadziej niż raz na miesiąc,
- c) usuwanie zanieczyszczeń spowodowanych poprzez wybite kanalizacji a następnie dezynfekowanie środkami chemicznymi (za odrębnym zleceniem),
- d) mycie okien w miarę potrzeb lecz nie rzadziej niż dwa razy w roku,
- e) wymianę przepalonych lub uszkodzonych żarówek „zwykłych” o mocy nie mniejszej niż 40 W,

- f) mycie lamp oświetleniowych w budynku i na zewnątrz w miarę potrzeb,
- g) o przypadku pozostawienia przez lokatorów na klatce schodowej, korytarzu piwnicznym oraz strychu rzeczy i przedmiotów Zleceniobiorca zobowiązuje się informować Zleceniodawcę.

3. Utrzymanie w czystości chodników i placów poprzez:

- a) bieżące sprzątanie chodników, wjazdów, placów, zbieranie śmieci (papierków, niedopałków itp.) z terenu posesji w miarę potrzeb, tak aby posesja cały czas była czysta,
- b) stałe utrzymywanie czystości, ładu i porządku przy śmietniku,
- c) uprzątnięcie i wywiezienie po okresie zimowym piasku do usuwania śliskości,
- d) usuwanie zieleni (trawy) z krawężników, opasek i chodników, dróg dojazdowych
- e) grabienie i wywóz liści w okresie jesiennym,
- f) systematyczne opróżnianie koszy na śmieci przy klatkach schodowych.

4. Utrzymanie terenów zielonych poprzez:

- a) koszenie trawy i uprzątnięcie pokosu w miarę potrzeb lecz nie rzadziej niż raz na dwa tygodnie,
- b) prace pielęgnacyjne,
- c) oczyszczanie terenów,
- d) przycinanie krzewów, żywopłotów i drobnej zieleni łącznie z uprzątnięciem gałęzi.

5. Utrzymanie w należyłym stanie eksploatacyjnym posesji w warunkach zimowych poprzez:

- a) niezwłoczne i bieżące usuwanie śniegu (tuż po opadach, względnie w trakcie ciągłych opadów), lodu, błota z nawierzchni chodników, jezdni wewnątrz osiedlowych, dojść do śmietników, ciągów pieszo – jezdnych w tym także wpustów deszczowych, zasuw wodociągowych, odpływów rur spustowych, hydrantów, klap kanalizacyjnych wraz z pryzmowaniem śniegu,
- b) usuwanie śniegu winno być rozpoczęte najpóźniej 1,5 godz. po wystąpieniu opadów i zakończone w 1,5 godz. po ustąpieniu opadów,
- c) niezwłoczne i bieżące posypywanie piaskiem przejść, dojść do klatek schodowych i śmietników, chodników, a w warunkach gołoledzi wykonywanie tych czynności bez względu na porę dnia i nocy,
- d) wywóz nadmiaru pryzmowanego śniegu za odrębnym zleceniem.

6. Współpraca ze Zleceniodawcą w zakresie:

- a) przyjmowanie od lokatorów i przekazywanie Zleceniodawcy zgłoszeń i wniosków,
- b) zgłaszanie usterek lub wadliwego działania instalacji i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców oraz podejmowanie doraźnych środków zabezpieczających przez ewentualnym zagrożeniem dla życia lub mienia mieszkańców,
- c) doręczanie lokatorom korespondencji od Zleceniodawcy (po otrzymaniu upoważnienia od Zleceniodawcy) oraz zwrot potwierdzonych kopii Zleceniodawcy w terminie 2 dni,
- d) odczytywanie wskazań liczników indywidualnych (energii elektrycznej, wody i ciepła) dwa razy do roku na koniec czerwca i grudnia,
- e) umieszczenie w widocznym miejscu każdej nieruchomości adresu firmy świadczącej usługi utrzymania porządku i czystości oraz numeru telefonu, na który Właściciele lub

najemcy nieruchomości będą mogli składać reklamacje dotyczące jakości świadczonych usług,

- f) rozwieszanie ogłoszeń i innych informacji pochodzących od Zleceniodawcy na tablicach ogłoszeń,
- g) czuwanie nad aktualnością tablicy ogłoszeń tj.
 - zdejmowanie ogłoszeń po terminie ich obowiązywania
 - dbanie aby na tablicach ogłoszeń wisiły tylko informacje i ogłoszenia pochodzące od Zleceniodawcy,
- h) kontakt pełnomocnika Zleceniobiorcy ze Zleceniodawcą poprzez stawienie się każdego dnia roboczego między godziną 7⁰⁰-9⁰⁰ w siedzibie Zleceniodawcy.

§ 3

Obowiązki określone w § 2 należy wykonywać w sposób i w porach nie uciążliwych dla mieszkańców i użytkowników nieruchomości, jednakże pozwalających na uzyskanie wymaganego efektu i utrzymania nieruchomości w sprawności eksploatacyjnej.

§ 4

1. Zleceniobiorca zobowiązuje się wykonywać prace, o których mowa w § 2 niniejszej umowy z należytą starannością.
2. Przy wykonywaniu prac objętych niniejszą umową Zleceniobiorca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy, przepisów przeciwpożarowych oraz odpowiada za właściwą organizację pracy.
3. Zleceniobiorca ponosi pełną odpowiedzialność za nieprzestrzeganie postanowień ust. 1 i 2, zarówno przez niego samego, jak i przez współpracujące z nim osoby trzecie.
4. Zleceniobiorca do wykonywania czynności określonych w § 2 używać będzie własnych materiałów i sprzętu.

§5

Zleceniodawca zobowiązuje się do udzielania Zleceniobiorcy informacji niezbędnych do prawidłowej realizacji obowiązków objętych niniejszą umową.

§6

1. Oceny wykonania czynności określonych w § 2 dokonywał będzie administrator nieruchomości przy udziale Właścicieli lub najemców lokali, po uprzednim zawiadomieniu Zleceniobiorcy który może być obecny podczas sporządzania protokołu (na piśmie).
2. Stwierdzone podczas kontroli, opisane w protokole nie wykonanie lub niewłaściwe wykonywanie usługi winno być niezwłocznie usunięte przez Zleceniobiorcę, nie później niż w terminie jednego dnia od dnia zgłoszenia przez Zleceniodawcę.
3. Ponowne stwierdzenie zaniedbania, o którym mowa w pkt. 2 (w tym samym miesiącu realizacji umowy) uprawnia Zleceniodawcę do:
 - a) w przypadku stwierdzenia nienależytego wykonania obowiązków wynikających z niniejszej umowy, Zleceniodawca ma prawo potrącenia do 60 % miesięcznego wynagrodzenia brutto (za dany miesiąc) za daną nieruchomość, określonego w załączniku nr 1 do niniejszej umowy,
 - b) w przypadku zaniechania wykonania przez Zleceniobiorcę, któregokolwiek obowiązku określonego w § 2 niniejszej umowy, Zleceniodawca ma prawo wstrzymać wypłatę wynagrodzenia do czasu jego wykonania.

§ 7

1. Za wykonywanie czynności opisanych w § 2 Zleceniobiorcy przysługuje wynagrodzenie w wysokości złotych brutto miesięcznie.

Słownie:

2. Zapłata wynagrodzenia za świadczone usługi następować będzie w oparciu o potwierdzenie wykonania usług przez administratora nieruchomości, na podstawie wystawionej przez Zleceniobiorcę faktury, w terminie 14 dni od daty jej wpływu do Zleceniodawcy na podany rachunek Zleceniobiorcy.

3. Opóźnienie w dokonywaniu zapłaty należnego Zleceniobiorcy wynagrodzenia upoważnia Zleceniobiorcę do naliczenia ustawowych odsetek z tytułu opóźnienia.

4. Wynagrodzenie o którym mowa w ust. 1 może być waloryzowane w oparciu o negocjacje stron i wprowadzone w formie aneksu do niniejszej umowy.

§ 8

1. Zleceniobiorca w trakcie realizacji umowy będzie przestrzegał przepisów BHP, P. poż. i zapewni możliwość nie utrudnionego korzystania z nieruchomości.

2. W przypadku nałożenia kar na Zleceniodawcę przez Terenową Stację Sanitarno – Epidemiologiczną, Policję, Straż Pożarną, Straż Miejską i inne organy publiczne, których powodem będą niewłaściwie wykonane obowiązki Zleceniobiorcy, Zleceniobiorca potrąci kwoty kar z wynagrodzenia Zleceniobiorcy.

3. Zleceniobiorca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone mieszkańcom i osobom trzecim wskutek nie wykonania bądź nienależytego wykonania obowiązków stanowiących przedmiot niniejszej umowy.

4. Zleceniobiorca zobowiązany jest, w trakcie obowiązywania niniejszej umowy, do posiadania aktualnej Polisy Ubezpieczeniowej OC obejmującej zakresem przedmiot umowy na sumę gwarancyjną minimum 200 000 zł, której kserokopię przedkłada Zleceniodawcy.

5. W przypadku stwierdzenia zniszczenia przez Zleceniobiorcę mienia Właścicieli nieruchomości, znajdującego się na terenie realizacji umowy, Zleceniobiorca będzie obowiązany do pokrycia pełnych kosztów usunięcia powstałej szkody.

§ 9

1. Umowa zawarta jest na czas nieokreślony i obowiązuje od dnia 01.05.2015r.

2. Rozwiązanie umowy może nastąpić za jednomiesięcznym wypowiedzeniem przez każdą ze stron, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Zleceniodawca może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadkach opisanych w § 6 niniejszej umowy po dwukrotnym pisemnym upomnieniu Zleceniobiorcy.

4. Dopuszcza się zmianę ilości nieruchomości i powierzchni do sprzątnięcia wyszczególnionych w załączniku nr 1 do niniejszej umowy, wprowadzoną Aneksem.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowania przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 11

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej wprowadzonej Aneksem pod rygorem nieważności.

§ 12

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

.....
Zleceniodawca

.....
Zleceniobiorca