



UMOWA

zawarta w Piekarach Śląskich w dniu _____ 2026 r.
pomiędzy:

Spółdzielnię Mieszkaniową „Diamant”

ul. Ogrodowa 17 K

41-940 Piekary Śląskie,

NIP: 6530000241

KRS: 0000093751

reprezentowaną przez:

1) Pana **Marka WOLSKIEGO** – Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Diamant”;

2) Pana **Grzegorza ŁAGÓDKĘ** – Zastępcę Prezesa Zarządu ds. Technicznych Spółdzielni Mieszkaniowej „Diamant”,

zwanym dalej „**ZAMAWIAJĄCYM**”

a

NIP: _____

REGON: _____

działającym na podstawie,

zwanym dalej „**WYKONAWCĄ**”

Niniejsza umowa zawarta została na podstawie § 48 Regulaminu w sprawie *zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat czynszowych za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Diamant” z siedzibą w Piekarach Śląskich.*

§ 1

1. **WYKONAWCA** przyjmuje do wykonania usługę związaną z utrzymaniem właściwego porządku:

- 1) na terenie nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „Diamant” położonej w Piekarach Śląskich przy ulicy Ogrodowej 27, 28, 29, 30, 31, 32 i 33.
- 2) na terenie nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „Diamant” położonej w Piekarach Śląskich przy ulicy Ogrodowej 17B, 17C, 17D, 17E, 17F, 17G, 17H, 17I, 17J i 17K.
- 3) na terenie nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „Diamant” położonej w Piekarach Śląskich przy ulicy Kalwaryjskiej 2, 2A i 2B.

- 4) w pomieszczeniach biurowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Diamant” w Piekarach Śląskich przy ulicy Ogrodowej 17K (o łącznej powierzchni 261 m²)
2. Zakresy zadań do wykonania usługi związanej z utrzymaniem właściwego porządku na nieruchomościach wyszczególnionych w ust. 1 stanowią **Załączniki do umowy 1-4**.
3. Plany nieruchomości, o których mowa w ust. 1 pkt. 1-3 stanowią **Załączniki do umowy 5-7**

§ 2

1. **WYKONAWCA** zobowiązany jest do realizowania usługi zgodnie z zakresami czynności.
2. **WYKONAWCA** zobowiązany jest do właściwego i terminowego świadczenia usług stanowiących przedmiot umowy, zgodnie z powszechnie obowiązującymi standardami.
3. **WYKONAWCA** zapewni swoim pracownikom bieżący dostęp do sprawnych urządzeń, sprzętu i narzędzi przy pomocy których będą realizowane czynności związane z utrzymaniem porządku na terenie zewnętrznym, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt. 1-3.
4. **WYKONAWCA** zapewni pracownika odpowiedzialnego za codzienne sprzątanie pomieszczeń biurowych, które musi być realizowane w godzinach pracy Spółdzielni Mieszkaniowej.
5. **ZAMAWIAJĄCY** zapewni **WYKONAWCY** dostęp do sprzętu i środków do mycia i czyszczenia przez cały okres realizacji ww. umowy, które są niezbędne do wykonania zadania, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt. 4.
6. Narzędzia, urządzenia i inny sprzęt stosowany przez **WYKONAWCĘ** do realizacji umowy powinny posiadać wymagane atesty, certyfikaty dopuszczające je do użytkowania.
7. Przy koszeniu trawy, przycinaniu krzewów, przycinaniu gałęzi drzew, odśnieżaniu i wykonywaniu innych czynności, które mogą doprowadzić do uszkodzenia pojazdów prywatnych należy je odpowiednio zabezpieczyć.
8. Przy koszeniu trawy, przycinaniu gałęzi drzew, odśnieżaniu i wykonywaniu innych czynności, które mogą doprowadzić do uszkodzenia elewacji budynków i innych elementów związanych z nieruchomościami należy je odpowiednio zabezpieczyć.
9. Skoszona trawa, przycięte krzewy i gałęzie muszą zostać starannie zebrane z całego terenu i uprzątnięte do 2 dni od zakończenia wykonania czynności.
10. Zebrane liście w okresie jesiennym należy na bieżąco składować do worków przekazanych przez **ZAMAWIAJĄCEGO**.
11. **ZAMAWIAJĄCY** na zgłoszenie **WYKONAWCY** zamówi kontener, do którego zostaną załadowane odpady zielone.
12. Stosowane przez **WYKONAWCĘ** środki chemiczne muszą być odpowiedniej jakości, bezpieczne dla ludzi i zwierząt domowych, powszechnie dostępne, dopuszczone do użytkowania i obrotu na rynku polskim zgodnie z obowiązującymi przepisami.
13. Stosowane przez **WYKONAWCĘ** środki powinny odpowiadać wymogom ustawy z dnia 25 lutego 2011 r. *o substancjach chemicznych i ich mieszaninach* (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1816), tj. nie mogą zawierać substancji powodujących zagrożenie dla środowiska, zdrowia lub życia ludzi i zwierząt.
14. **WYKONAWCA** powinien każdorazowo zapoznawać swoich pracowników z Kartami Charakterystyki Produktu używanego podczas wykonywania usługi.
15. **WYKONAWCA** w październiku opróżni piaskownice w celu wykorzystania piasku do posypywania chodników i ulic w okresie zimowym.

16. W przypadku stwierdzenia nienależytego wykonania usługi **ZAMAWIAJĄCY** zastrzega sobie prawo do żądania od **WYKONAWCY** zmiany środków czystości, narzędzi lub urządzeń technicznych.
17. **ZAMAWIAJĄCEMU** przysługuje prawo bieżącego kontrolowania prawidłowości wykonywania usługi.
18. **WYKONAWCA** będzie zgłaszał stwierdzone nieprawidłowości i usterki **ZAMAWIAJĄCEMU**.

§ 3

1. Wynagrodzenie **WYKONAWCY** za realizację przedmiotu umowy wynosi miesięcznie _____ złotych brutto wraz z należnym podatkiem VAT (słownie: _____ złotych __ /100).
2. **WYKONAWCA** zobowiązuje się do wykonywania usługi stanowiącej przedmiot umowy, na podstawie ceny złożonej oferty. Kwota za wykonanie usługi może być waloryzowana jeden raz w roku o wskaźnik inflacji według informacji Głównego Urzędu Statystycznego.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 obejmuje wszystkie koszty związane z realizacją zadania określonego w § 1 niniejszej umowy. **WYKONAWCA ponosi ryzyko** z tytułu niedoszacowania wszelkich kosztów związanych z realizacją przedmiotu umowy, a także oddziaływania innych czynników mających lub mogących mieć wpływ na koszty.
4. Niedoszacowanie, pominięcie oraz brak rozpoznania zakresu przedmiotu umowy nie może być podstawą do żądania zmiany wynagrodzenia określonego w ust. 1.

§ 4

1. **WYKONAWCA** wystawi **ZAMAWIAJĄCEMU** fakturę za realizację przedmiotu umowy po zakończeniu danego miesiąca.
2. Podstawą do wystawienia przez **WYKONAWCĘ** comiesięcznej faktury stanowi Protokół wykonania usługi, który stanowi **Załącznik do umowy 8**.
3. W Protokole wykonania usługi musi znajdować się informacja o zakresie przedmiotu wykonania usługi. W przypadku stwierdzenia niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy, należy wypisać wszystkie zadania jakie nie zostały zrealizowane oraz inne uwagi jakie miał **ZAMAWIAJĄCY** względem **WYKONAWCY**.
4. Protokół wykonania usługi musi być podpisany przez **ZAMAWIAJĄCEGO** i **WYKONAWCĘ**.
5. Zapłata wynagrodzenia nastąpi w terminie do 30 dni od daty doręczenia prawidłowo wystawionej faktury, przelewem z konta **ZAMAWIAJĄCEGO** na konto **WYKONAWCY** wskazane w fakturze.
6. Za datę zapłaty uznaje się datę obciążenia rachunku bankowego **ZAMAWIAJĄCEGO**.

§ 5

1. **STRONY** ustalają, że bezpośrednim nadzorem nad wykonaniem umowy będzie zajmować się:
 - 1) ze strony **ZAMAWIAJĄCEGO**: Pan **Robert BRODOWSKI** – Administrator Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament” w Piekarach Śląskich;
 - 2) ze strony **WYKONAWCY**: _____.
2. **WYKONAWCA** w celu realizacji przedmiotu zamówienia zapewnia stały kontakt – _____.
3. **WYKONAWCA** nie może zlecić realizacji prac wynikających z niniejszej umowy

podwykonawcom.

4. **STRONY** zobowiązują się do wzajemnej współpracy, a w szczególności **WYKONAWCA** zobowiązuje się do informowania **ZAMAWIAJĄCEGO** o przebiegu wykonania przedmiotu umowy. O zaistniałych trudnościach i przeszkodach w realizacji umowy **WYKONAWCA** będzie informował **ZAMAWIAJĄCEGO** niezwłocznie na piśmie/drogą elektroniczną, a w nagłym przypadku – także telefonicznie.
5. Zmiana osób wymienionych w ust. 1 nie wymaga sporządzania Aneksu do umowy. **STRONA** dokonująca zmiany swojego przedstawiciela winna poinformować pisemnie drugą stronę o dokonanej zmianie.
6. Każda ze **STRON** jest zobowiązana zawiadomić drugą **STRONĘ** o zmianie wszelkich danych, które uniemożliwią należyłą współpracę pomiędzy **STRONAMI**. W szczególności dotyczy to zmiany adresu do doręczeń, numerów telefonów, adresów poczty elektronicznej oraz rachunków bankowych. Zmiana danych kontaktowych nie wymaga zawarcia aneksu do ww. Umowy, a jedynie pisemnego powiadomienia drugiej **STRONY** o ich dokonaniu. Zmiana powyższych danych, w przypadku braku niezwłocznego powiadomienia o zmianie, nie może wywołać negatywnych skutków dla drugiej **STRONY**, w szczególności korespondencja wysłana na dotychczasowy adres będzie uważana za skutecznie doręczoną.
7. **WYKONAWCA** oświadcza, że zatrudnia pracowników na podstawie podpisanych umów.
8. W trakcie realizacji zamówienia **ZAMAWIAJĄCY** uprawniony jest do wykonywania czynności kontrolnych wobec **WYKONAWCY** odnośnie spełniania przez **WYKONAWCĘ** wymogu zatrudnienia na podstawie umowy.
9. **WYKONAWCA** zobowiązany jest do zapewnienia pracownikom świadczącym usługi odzieży ochronnej i roboczej oraz środków ochrony osobistej zgodnie z przepisami i zasadami BHP.
10. **WYKONAWCA** zapewni, że pracownicy realizujący czynności na terenach podległych **ZAMAWIAJĄCEMU** w sposób właściwy będą korzystali z odzieży ochronnej.
11. **ZAMAWIAJĄCY** zaleca używania odzieży ochronnej oznaczonej logiem **WYKONAWCY**.
12. **WYKONAWCA** ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w mieniu **ZAMAWIAJĄCEGO** lub osób trzecich.

§ 6

1. Umowa jest zawarta na czas nieoznaczony.
2. Realizacja przedmiotu umowy rozpoczyna się **od dnia 1 stycznia 2027 r.**

§ 7

1. **WYKONAWCA** zapłaci **ZAMAWIAJĄCEMU** karę umowną w wysokości **7%** miesięcznego wynagrodzenia, za stwierdzone niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu umowy w każdym z czterech zadań wyszczególnionych w § 1 ust. 1, 2, 3 i 4.
2. Suma kary miesięcznej za stwierdzone niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu umowy o którym mowa w ust. 1 nie może być wyższa **niż 28%**, która będzie potrącana z wynagrodzenia **WYKONAWCY**.
3. Niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu umowy musi zostać udokumentowane w Protokole wykonania usługi, o którym mowa w § 4 ust. 2 i 3.
4. **WYKONAWCA** wyraża zgodę na potrącenie naliczonych kar umownych z najbliższej faktury, która jest wystawiona za dany miesiąc, w którym stwierdzono niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu umowy.

§ 8

1. **STRONOM** przysługuje prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem trzy miesięcznego okresu wypowiedzenia, które jest liczone od nowego miesiąca i musi zakończyć się na koniec następnego miesiąca.
2. **ZAMAWIAJĄCY** zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy bez zachowania terminów, gdy **WYKONAWCA** zaprzestanie działalności gospodarczej lub zostanie postawiony w stan likwidacji.

§ 9

Spory wynikające z realizacją niniejszej umowy **STRONY** zobowiązują się przede wszystkim załatwić w drodze ugody, a w przypadku nie osiągnięcia porozumienia, sprawy sporne będą rozstrzygane na drodze sądowej przez właściwe miejscowo i rzeczowo sądy powszechne dla siedziby **ZAMAWIAJĄCEGO**.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy *Kodeksu Cywilnego*.

§ 11

Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksów do umowy podpisanych przez strony niniejszej umowy pod rygorem nieważności.

§ 12

Niniejsza umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla **ZAMAWIAJĄCEGO** i jeden egzemplarz dla **WYKONAWCY**.

Załącznik nr 1 – zakres zadań związany z utrzymaniem właściwego porządku na terenie nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej przy ulicy Kalwaryjskiej 2, 2a i 2b w Piekarach Śląskich.

Załącznik nr 2 – zakres zadań związany z utrzymaniem właściwego porządku na terenie nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej przy ulicy Ogrodowej 27, 28, 29, 30, 31, 32 i 33 w Piekarach Śląskich.

Załącznik nr 3 – zakres zadań związany z utrzymaniem właściwego porządku na terenie nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej przy ulicy Ogrodowej 17B, 17C, 17D, 17E, 17F, 17G, 17H, 17I, 17J i 17K w Piekarach Śląskich.

Załącznik nr 4 – zakres zadań związany z utrzymaniem właściwego porządku w pomieszczeniach biurowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament” w Piekarach Śląskich przy ulicy Ogrodowej 17K

Załącznik nr 5 – Plan graficzny nieruchomości znajdujących się przy ulicy Ogrodowej 27, 28, 29, 30, 31, 32 i 33.

Załącznik nr 6 – Plan graficzny nieruchomości znajdujących się przy ulicy Ogrodowej od 17B do 17K.

Załącznik nr 7 – Plan graficzny nieruchomości znajdujących się przy ulicy Kalwaryjskiej 2, 2a i 2b.

Załącznik nr 8 – protokół wykonania usługi.

WYKONAWCA:

ZAMAWIAJĄCY

