

Der Oberbürgermeister
ImmobilienService

V E R T R A G

zwischen

der Stadt Mülheim an der Ruhr – ImmobilienService,
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr

- **nachstehend Auftraggeber (AG) genannt** –
und
der

- **nachstehend Auftragnehmer (AN) genannt** –

§ 1 Vertragsgegenstand

(1) Der AG überträgt dem AN ab dem **xxxx** auf der Grundlage des Angebotes vom **xxxx** die Unterhaltsreinigung und Vertretungsreinigung der in der als Anlage 1 beiliegenden Objektübersicht genannten Objekte.

(2) Der Umfang und die Anzahl der zu betreuenden Objekte kann durch den AG durch schriftliche Mitteilung gegenüber dem AN beschränkt oder erweitert werden. Das Entgelt im Falle einer Erweiterung wird auf der Basis der vorhandenen Preiskalkulation berechnet. Die Beschränkungen und Erweiterungen dürfen den ursprünglichen Auftragswert um maximal 10 Prozent verändern. Dem AG kommt insoweit ein einseitiges Leistungsbestimmungsrecht zu. Die entsprechende Mitteilung muss jeweils schriftlich erfolgen und entfaltet jeweils 2 Wochen nach Zugang der Mitteilung ihre Wirkung.

Ein Teil der städtischen Grundschulen bietet in den Schulferien (in der Regel 3 Wochen in den Sommerferien und in den übrigen Ferien) Ganztagsbetreuungen an. Welche Schulen diese Betreuung anbieten, wird jeweils ca. 14 Tage vor Beginn der Schulferien festgelegt. Dadurch fällt zusätzlicher Reinigungsbedarf in der Unterhaltsreinigung an. Der AG ist deshalb berechtigt, weitere Leistungen der Unterhaltsreinigung zu beauftragen. Der AG wird den AN in diesen Fällen rechtzeitig vor Beginn der

jeweiligen Ferien informieren, ob eine Beauftragung erfolgt.

- (3) Vertragsbestandteile sind
- a) das Angebot des AN vom **xxxx**
 - b) die Vergabeunterlagen des AG auf dem Vergabeportal der Stadt Mülheim an der Ruhr vom **xxxx**
 - c) die Konzepte des AN
 - d) der Bieterbogen
 - e) die Objektliste
 - f) die Allgemeinen Vertrags- und Zahlungsbedingungen der Stadt Mülheim an der Ruhr
 - g) BVB Tariftreue- und Vergabegesetz NRW

§ 2 Leistungen des AN

(1) Der AN stellt die erforderlichen Reinigungskräfte und verpflichtet sich, die nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen ab dem **xxxxx** leistungs-, fach- und fristgerecht auszuführen.

(2) Der AN verpflichtet sich, die vertraglichen Leistungen innerhalb der mit dem AG vereinbarten Zeit durchzuführen. Hierbei ist auf einen ungestörten betrieblichen Ablauf des AG besondere Rücksicht zu nehmen. Der Reinigungserfolg ist die Hauptleistungspflicht aus dem Vertrag. Die Nebenpflicht ist die Erbringung der kalkulierten Stunden aus dem Angebot vom..... Der AG ist berechtigt, die Stundenlisten einzufordern.

(3) Die Reinigung der Objekte erfolgt wie im Leistungsverzeichnis beschrieben.

§ 3 Reinigungspersonal

(1) Der AN verpflichtet sich, nur deutschsprachiges, zuverlässiges und sozialversicherungspflichtiges Personal zu beschäftigen. Der AG kann die Zuverlässigkeit des Personals prüfen lassen und von dem AN polizeiliche Führungszeugnisse über die von ihm in den vorgenannten Gebäuden beschäftigten Personen verlangen. Die entstehenden Gebühren für die Prüfungszeugnisse trägt der AN.

(2) Wenn ein Grund vorliegt, der den AN zur außerordentlichen Kündigung eines seiner Beschäftigten berechtigen würde, so kann der AG verlangen, dass dieser Beschäftigte noch während der Arbeitszeit aus dem Objekt verwiesen wird. Der AN hat spätestens bis zum nächsten Arbeitstag geeigneten Ersatz zur Verfügung zu stellen.

(3) Der AN ist verpflichtet die allgemeinen Tarifabkommen und alle zum Schutz der Arbeitskräfte erlassenen Vorschriften, insbesondere die Vorschriften des Jugendschutzgesetzes, einzuhalten. Des weiteren verpflichtet sich der AN zu Beginn des Auftrages und weiterhin in jährlichem Abstand Sicherheitsunterweisungen mit allen Reinigungskräften die in den Objekten des AG tätig sind, durchzuführen und diese Nachweise dem AG unaufgefordert vorzulegen. Der AN stellt seinen Mitarbeitern die für die Tätigkeit notwendige Persönliche Schutzausrüstung (PSA) zur Verfügung. Der AN ist verpflichtet, von seinen Mitarbeitern die Einverständniserklärung einzuholen, dass dem AG auf Verlangen, ungeschwärzte Lohnabrechnungen vorgelegt werden dürfen.

(4) In den einzelnen Reinigungsobjekten ist das Personal regelmäßig dauerhaft einzusetzen und lediglich bei Urlaub, Krankheit etc. durch geeignete Vertreter zu ersetzen.

(5) Dem AN ist bekannt, dass der AG den Verdacht der illegalen Beschäftigung sofort den zuständigen Stellen der Bundesanstalt oder der Sicherheitsbehörde melden wird. Der AG ist nicht verpflichtet, einen Anfangsverdacht zunächst dem AN mitzuteilen.

(6) Die Übertragung von Leistungen oder Teilleistungen auf Subunternehmer oder Leiharbeitnehmer ist nur zulässig, wenn dies bereits mit dem Angebot erwähnt wurde.

(7) Reinigungspersonal, das an einer meldepflichtigen übertragbaren Krankheit erkrankt oder dessen verdächtig ist, darf die Gebäude / Räume nicht betreten und Einrichtungen nicht benutzen, bis nach dem Urteil des behandelnden Arztes oder des Gesundheitsamtes eine Weiterverbreitung der Krankheit nicht mehr zu befürchten ist. Ausscheider dürfen nur mit Zustimmung des Gesundheitsamtes unter Beachtung der vorgeschriebenen Schutzmaßnahmen die Gebäude / Räume betreten. Das Infektionsschutzgesetz ist einzuhalten.

(8) Der AN hat täglich die durch ihn in den Objekten ausgelegten Anwesenheitslisten zu führen.

(9) Der AN hat die Arbeitskräfte zur Verschwiegenheit über dienstliche Vorgänge und Einrichtungen, die ihnen bei Ausübung ihrer Tätigkeit in den Diensträumen bekannt werden, arbeitsvertraglich zu verpflichten.

(10) Es ist dem Reinigungspersonal nicht gestattet, Einblick in Schriftstücke, Akten und sonstiges während der Arbeiten zugängliches Aktenmaterial zu nehmen, die in den zu reinigenden Räumen aufbewahrt werden und / oder davon Abschriften, Fotokopien und dergleichen zu fertigen. Dem Reinigungspersonal ist es nicht gestattet, die Fernsprecheinrichtungen oder sonstige Maschinen und Geräte der AG zu benutzen.

(11) Personen, die vom AN nicht mit der Reinigung des Gebäudes beschäftigt werden, dürfen nicht in das Gebäude mitgenommen werden; dies gilt auch für Kinder, sonstige Angehörige sowie Tiere. Der AN hat auf Verlangen des AG seine Beschäftigten mit einem Ausweis auszustatten, der sie als Reinigungskräfte des AN im Betrieb des AG ausweist.

(12) Der AN und seine Erfüllungsgehilfen sind verpflichtet, alle Gegenstände, die gefunden werden, unverzüglich dem Objektverantwortlichen zu übergeben. Ein Finderlohn wird nicht gezahlt.

(13) Mängel und Schäden auf den Verkehrsflächen, in den Räumen und an den Einrichtungsgegenständen sind dem Hausmeister / Objektleiter unverzüglich mitzuteilen. Soweit diese Mängel und Schäden eine Gefährdung des Reinigungspersonals darstellen, darf die Reinigung nicht vor Abstellung der festgestellten Beanstandungen ausgeführt werden.

(14) Bei der Benutzung und Verwahrung der Schlüssel ist besondere Sorgfalt anzuwenden. Die Schlüssel dürfen nur während des Auf- und Zuschließens im Schloss gehalten werden. Der Empfang von Schlüsseln ist schriftlich zu bestätigen. Der AN haftet wenn Schlüssel entwendet werden oder verloren gehen für die Kosten der dann erforderlichen neuen Schließanlage. Bei einem Schlüsselverlust hat der AN sofort den AG zu unterrichten.

(15) Der AN hat die Gebäude / Räume, die er zu reinigen hat, jeweils nach der Reinigung zu verschließen und ggf. die Beleuchtung auszuschalten. Auch das Schließen der Fenster gehört dazu. Eventuell vorhandene Alarmanlagen sind scharf zu schalten. Sofern in den Objekten eine Alarmanlage installiert ist, erfolgt eine Einweisung dieser Anlage durch den Objektleiter der Stadt Mülheim. Das eingesetzte

Personal hat im Umgang mit diesen technischen Anlagen die erforderliche Sorgfalt zu beachten, damit kostenpflichtige Fehlalarme ausgeschlossen werden. Der AG behält sich vor, die entstandenen Kosten für etwaige Fehlalarme dem AN in Rechnung zu stellen.

(16) Der AN stellt sicher, dass seine Mitarbeiter durch sein Unternehmen in die Handhabung mit den Reinigungsmaterialien und in das Leistungsverzeichnis eingewiesen und geschult werden. Der AN wird dieses dokumentieren.

§ 4 Mitteilungspflicht

Sobald für den AN erkennbar ist, dass er seine Leistungspflicht nicht vertragsgemäß nachkommen kann, hat er dies unverzüglich dem AG mitzuteilen.

§ 5 Laufzeit und Kündigung

(1) Der Vertrag beginnt am **xxxx** und wird auf 3 Jahre geschlossen mit der Option der Verlängerung um 1 Jahr durch den AG. Diese Option kann bis zu 3 Mal gezogen werden. Dies muss dem AN 3 Monate vor dem jeweiligen Vertragsende schriftlich durch den AG mitgeteilt werden.

(2) Die Möglichkeit der fristlosen Kündigung/Teilkündigung für einzelne Objekte des Vertrages aus wichtigem Grund bleibt beiderseits nach Maßgabe des § 314 BGB unberührt. Wichtige Gründe sind schwerwiegende Verstöße gegen die Vertragsbestimmungen, bei denen es dem AG nicht zuzumuten ist, das Vertragsverhältnis fortzusetzen.

(3) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- a) die Voraussetzungen zur Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des AN gegeben sind,
- b) die Objekte wiederholt (d.h. dreimal) unerlaubt unverschlossen zurückgelassen werden,
- c) wiederholt Unbefugten der Zutritt zu den Objekten gewährt wird,

d) die Mängelbeseitigung nach Abmahnung und Fristsetzung erfolglos war.

(4) Schadenersatzansprüche des AN infolge fristloser Kündigung sind ausgeschlossen soweit der AG den Kündigungsgrund nicht zu vertreten hat.

(5) Der AN ist verpflichtet, dem AG jeden Schaden zu ersetzen, der durch den AN verschuldete Aufhebung des Vertrages oder durch die fristlose Kündigung entsteht. Hierunter fallen insbesondere die durch eine Drittbeauftragung entstehenden Kosten.

§ 6 Haftung

(1) Der AN haftet für alle Schäden, die durch ihn oder das Reinigungspersonal in Zusammenhang mit der Ausführung von Reinigungsarbeiten verursacht werden. Der AN hat den AG von etwaigen Ansprüchen Dritter, die bei der Ausführung der Arbeiten oder aufgrund von Nicht- oder Schlechterfüllung dieses Vertrags einen Schaden erleiden, freizustellen. Dies gilt nicht bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des AG oder bei Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des AG beruht. Der AN verpflichtet sich zur Einhaltung der Unfallverhütungsvorschriften.

(2) Die ausreichende Versicherung ist dem AG nachzuweisen. Die Mindestdeckungssummen betragen im Einzelnen:

Personenschäden	5.000.000 €
Sach- und Vermögensschäden	3.000.000 €
Schlüsselverlustschäden	250.000 €
Bearbeitungsschäden	300.000 €

(3) Der AN ist verpflichtet, bei Arbeiten, welche die im Gebäude / in Räumen anwesenden Personen gefährden können, die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen durchzuführen und Hinweise auf Gefahrenstellen anzubringen.

(4) Für Personen- und Sachschäden jeglicher Art, die dem Reinigungspersonal des ANs im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit in den Gebäuden entstehen, übernimmt der AG keine Haftung. Ausgenommen sind Schäden an Leben, Körper und Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des AGs

beruhen. Sollten Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden, ist der AN zur Freistellung des AGs verpflichtet.

(5) Der AG haftet nicht für das Abhandenkommen und andere Schäden für die im zu reinigenden Gebäude abgestellten Gegenstände, Reinigungsmaschinen, Geräte, Materialien, sowie persönliche Dinge des Reinigungspersonals des AN, es sei denn, er hat den Schaden vorsätzlich verursacht.

§ 7 Reinigungsmittel, -materialien und -geräte, Wasser, Strom und Reinigungsleistung

(1) Der AN stellt die zur Vertragserfüllung erforderlichen Maschinen und Geräte. Die Maschinen müssen den Vorschriften des Maschinenschutzgesetzes entsprechen und mindestens mit dem VDE/GSE-Zeichen versehen sein. Die Maschinen und Geräte dürfen die zu behandelnden Flächen und Einrichtungsgegenstände nicht beschädigen. Der Unterhalt der eingesetzten Maschinen und Geräte geht zu Lasten des AN. Der AN ist verpflichtet, unter Einhaltung moderner Reinigungsverfahren nur dem neuesten Stand der Technik entsprechende Geräte und Maschinen zu verwenden.

(2) Der AG stellt Handtuch- und Toilettenpapier und Handseife. Der AG ist durch den AN frühzeitig über das Erfordernis einer Nachbestellung zu informieren. Der AN verpflichtet sich, nur umweltfreundliche Reinigungsmittel zu verwenden, insbesondere solche, die keine Gefahrstoffe im Sinne der Gefahrstoffverordnung in der jeweils geltenden Fassung enthalten.

(3) Der AG behält sich vor, im Bedarfsfalle bestimmte Verfahren der Reinigungsdurchführung und die Verwendung bestimmter Pflege- und Reinigungsmittel zu untersagen. Bei Vertragsbeginn überreicht der AN unaufgefordert dem AG die DIN-Sicherheitsdatenblätter der eingesetzten Produkte.

(4) Bei der Vertretungsreinigung stellt der AG zusätzlich die nötigen Maschinen und Geräte. Der AN unterweist seine Mitarbeiter in den Umgang der vom AG zur Verfügung gestellten Maschinen und Geräten. Beschädigungen an Maschinen und Geräten, die durch den AN verursacht werden, gehen zu Lasten des AN.

§ 8 Sauberkeitsdefinition/Vertragsziel

Das vertragsgemäße Reinigungsziel wird erreicht, wenn der einzelne Reinigungsgegenstand bzw. Fläche sauber ist, d.h.

frei von

- lose aufliegendem Schmutz, z.B. Abfall, Papier, Pflanzenblätter
- nicht haftendem Feinschmutz, z. B. Staub, Krümel, Haare, Spinnweben
- nicht haftendem Grobschmutz, z.B. Sand, Kies
- haftenden Verschmutzungen, z.B. Getränkeflecken, Fingerabdrücke, Reinigungsmittelrückstände
- Verfleckungen z.B. optische Veränderungen auf dem Bodenbelag, sofern diese nicht auf eine irreversible Veränderung des Belagmaterials zurückzuführen ist.

§ 9 Qualitätsprüfung- Ordnungsmäßigkeit der Leistung

Der AG behält sich vor, eigene Reinigungskontrollen als auch gemeinsame Reinigungskontrollen in den Objekten durchzuführen. Im Bedarfsfall kann der AG die dokumentierten Qualitätsprüfungen des AN zur Einsicht anfordern.

§ 10 Verzug / Nicht- oder Schlechterfüllung

Die AG ist für den Fall nicht rechtzeitiger, nicht sachgerechter oder aus einem sonstigen Grunde unzureichender Leistung der AN nach erfolgloser Mahnung bzw. Aufforderung zur Mängelbeseitigung und Ablauf der hierfür gesetzten Frist berechtigt vom Vertrag insgesamt, oder hinsichtlich einzelner Objekte, zurückzutreten. In diesem Fall kann die AG zusätzlich Schadensersatz oder Ersatz vergeblicher Aufwendungen verlangen.

Statt zurückzutreten kann die AG gegenüber dem AN die Vergütung durch Erklärung gegenüber dem AN mindern.

§ 11 Vergütung

(1) Der AN erhält für die Leistung, die er nach diesem Vertrag zu erbringen hat, ein Entgelt, dessen Höhe sich auf der Grundlage des Angebotes vom **xxxx** bemisst.

(2) Das Entgelt wird monatlich (zu 1/12) abgerechnet und nachträglich gezahlt. Der AN stellt für die im abgelaufenen Monat erbrachten Leistungen eine Rechnung pro Objekt aus. Dieser müssen jeweils die entsprechenden Stundennachweise beigelegt sein. Für jedes Gebäude ist eine Rechnung in doppelter Ausfertigung einzureichen. In der Rechnung ist die Auftragsnummer, Zeit, Art und Umfang der Leistung erschöpfend und zweifelsfrei anzugeben. Die Mehrwertsteuer ist gesondert auszuweisen.

Für die Vertretungsreinigung werden die per Nachweis geleisteten Stunden mit dem angebotenen Stundenverrechnungssätzen (Dauer/Urlaub- Krankvertretung) vergütet. Der Anwesenheitslisten der Mitarbeiter müssen der Rechnung beigelegt werden.

(3) Voraussetzung für die Fälligkeit des Vergütungsanspruchs ist jedoch die mangelfreie Leistung und der Nachweis der tatsächlichen Erbringung der im Angebot vom **xxxxxx** kalkulierten Stundenzahl.

(4) Der AG begleicht die Rechnung binnen 10 Tagen nach Rechnungseingang.

(5) Mit der Zahlung sind alle vertraglich vereinbarten Leistungen einschließlich der Nebenleistungen abgegolten.

§ 12 Lohngleitklausel

(1) Ändern sich nach Abschluss dieses Vertrages die Lohnstarifverträge oder die Rahmentarifverträge für das Gebäudereinigerhandwerk oder/und die gesetzlichen Sozialleistungen (lohngebundene Kosten, entsprechend den Angaben im Formular Stundenverrechnungssatz), so ändern sich die festgesetzten Preise entsprechend der genannten Prozentsätze des Stundensatzkalkulationsschemas. Der Anpassung wird wie folgt ermittelt:

Lohn- und lohngebundene Kosten (Summe Pos. A-C).....% x Änderungssatz %

100

(2) Die Preisanpassungen gemäß § 12 Abs.1 treten im Folgemonat nach Anzeige der Änderung durch den AN in Kraft, jedoch frühestens zu dem Zeitpunkt, zu dem die neuen Tarifverträge und/oder gesetzlichen Sozialleistungen in Kraft treten.

§ 13 Vertragsänderungen

(1) Nebenabreden, Änderungs- und Nachtragsvereinbarungen sind nur dann rechtswirksam, wenn sie schriftlich niedergelegt und von beiden Vertragspartnern rechtsverbindlich unterzeichnet worden sind.

(2) Falls einzelne Teile dieses Vertrages unwirksam oder nichtig sein sollen, wird die Rechtsgültigkeit der übrigen Vertragsbestandteile davon nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich jedoch, unwirksame bzw. nichtige Vereinbarungen durch solche rechtsgültige zu ersetzen, die den unwirksamen oder nichtigen im Erfolg möglichst nahe kommen.

§ 14 Gerichtsstand / Erfüllungsort

Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Mülheim an der Ruhr.

§ 15 Schlussbestimmung

Der Vertrag ist doppelt gefertigt und von beiden Vertragsparteien unterschrieben worden. Jede Partei erhält eine Ausfertigung.

Mülheim an der Ruhr, den

Für den AG:

Für den AN:

Stadt Mülheim an der Ruhr,
ImmobilienService