Der Oberbürgermeister
ImmobilienService

V e r t r a g

Über die Unterhaltsreinigung
in der Gustav – Heinemann – Schule und der Zweigbücherei
der Stadt Mülheim an der Ruhr

zwischen

der Stadt Mülheim an der Ruhr, Amt 26, ImmobilienService,
Hans-Böckler-Platz 5, 45468 Mülheim an der Ruhr

- **nachstehend Auftraggeberin genannt –**
  und

der Firma XXXXXXXXXX

- nachstehend Auftragnehmer genannt –

über die **Unterhaltsreinigung** des nachfolgenden Objektes

§ 1 Vertragsgegenstand

(1) Der Auftraggeber überträgt dem Auftragnehmer auf der Grundlage des offenen Verfahrens vom **XXXXX** und des Angebotes vom **XXXXX** die Unterhaltsreinigung im nachstehend genannten Gebäude

Gesamtschule Boverstraße und Zweigbücherei
Boverstraße 150
45473 Mülheim

(2) Vertragsbestandteile sind
a) die Ausschreibungsunterlagen des Auftraggebers
b) das Angebot des Auftragnehmers vom **XXXXXX**
c) die "Allgemeinen Bedingungen für die Ausführung von

Leistungen (VOL/B)" - Teil B - der Verdingungsordnung für Leistungen, ausgenommen Bauleistungen.

d) BVB Tariftreue- und Vergabegesetz NRW

e) Besondere vertragliche Nebenbedingungen

f) Nebenbedingungen sozialer Kriterien

§ 2 Leistungen des Auftragnehmers entsprechend dem Leistungsverzeichnis und seinem Angebot

(1) Der Auftragnehmer verpflichtet sich, ab dem **XXXXXX,** die nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen leistungs-, fach- und fristgerecht auszuführen.

(2) Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die vertraglichen Leistungen innerhalb der mit dem Auftraggeber vereinbarten Zeit durchzuführen. Hierbei ist auf einen ungestörten betrieblichen Ablauf des Auftraggebers besondere Rücksicht zu nehmen.

(3) Die Reinigung in dem Objekt erfolgt wie in den Ausschreibungsunterlagen beschrieben.

§ 3 Reinigungspersonal

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

(2) Der Auftragnehmer ist verpflichtet die allgemeinen Tarifabkommen und alle zum Schutz der Arbeitskräfte erlassenen Vorschriften, insbesondere die Vorschriften des Jugendschutzgesetzes, einzuhalten. In den einzelnen Reinigungsobjekten ist das Personal regelmäßig dauerhaft einzusetzen und lediglich bei Urlaub, Krankheit etc. durch geeignete Vertreter zu ersetzen.

Dem Auftragnehmer ist bekannt, dass der Auftraggeber den Verdacht der illegalen Beschäftigung sofort den zuständigen Stellen der Bundesanstalt oder der Sicherheitsbehörde melden wird. Der Auftraggeber ist nicht verpflichtet, einen Anfangsverdacht zunächst dem Auftragnehmer mitzuteilen.

(3) Die Übertragung von Leistungen oder Teilleistungen auf

Subunternehmer oder Leiharbeitsnehmer ist nur zulässig, wenn dies bereits mit der Ausschreibung erwähnt wurde.

(4) Reinigungspersonal, das an einer meldepflichtigen übertragbaren Krankheit erkrankt oder dessen verdächtigt 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.

(5) der Auftragnehmer benennt einen verantwortlichen und weisungsberechtigten Mitarbeiter. Die Aufsicht ist für die gründliche und fachgerechte Reinigung verantwortlich. Sie hat sich so lange im Gebäude aufzuhalten, bis die letzte Reinigungskraft dieses verlassen hat.

(6) Der Auftagnehmer hat täglich die durch sie in den Objekten ausgelegten Anwesenheitslisten zu führen und den Monatsrechnungen beizufügen.

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

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 Auftraggeber zu benutzen.

(8) Personen, die vom Auftragnehmer 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 Auftragnehmer hat seine Beschäftigten mit einem Ausweis auszustatten, der sie als Reinigungskräfte der Auftragnehmer im Betrieb der Auftraggeber ausweist.

(9) Der Auftragnehmer und seine Erfüllungsgehilfen sind verpflichtet, alle

Gegenstände, die im Bereich der unter I. 2. genannten Gebäude gefunden werden, unverzüglich dem Objektverantwortlichen zu übergeben. Ein Finderlohn wird nicht gezahlt.

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

(11) 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 Auftragnehmer haftet, wenn Schlüssel entwendet oder verloren gehen, und zwar für die Kosten der dann erforderlichen neuen Schließanlage. Bei einem Schlüsselverlust hat der Auftragnehmer sofort den Auftraggeber zu unterrichten.

(12) Der Auftragnehmer 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.

§ 4 Mitteilungspflicht

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

§ 5 Laufzeit und Kündigung

(1) Der Vertrag wird auf 3 Jahre geschlossen mit der Option der Verlängerung um 1 Jahr. Diese Option kann bis zu 3 Mal gezogen werden. Dies muss 3 Monate vor Ende schriftlich durch den AG an den AN mitgeteilt werden.

(2) Die Möglichkeit der fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt beiderseits nach Maßgabe des § 314 BGB unberührt.

(3) Ein wichtiger Grund liegt auch dann vor, wenn die Voraussetzungen zur Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Auftragnehmers gegeben sind.

(4) Schadensersatzansprüche des Auftragnehmers infolge fristloser Kündigung sind ausgeschlossen, soweit der Auftraggeber den Kündigungsgrund nicht zu vertreten hat.

§ 6 Haftung

(1) Der Auftragnehmer haftet für alle Schäden, die durch ihn oder das Reinigungspersonal in Zusammenhang mit der Ausführung von Reinigungsarbeiten verursacht werden. Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber 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 der Auftraggeberin oder bei Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftraggebers beruht.

(2) Die ausreichende Versicherung ist dem Auftraggeber nachzuweisen. Die Mindest-Deckungssummen betragen im Einzelnen:

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

(3) Der Auftragnehmer verpflichtet sich zur Einhaltung der Unfallverhütungsvorschriften. Für Personen- und Sachschäden jeglicher Art, die dem Reinigungspersonal des Auftragnehmers im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit im Bereich des Gebäudes entstehen, übernimmt der Auftraggeber keine Haftung, es sei denn, dem Auftraggeber fällt Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last. Ausgenommen sind Schäden an Leben, Körper und Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung der Auftraggeberin beruhen. Sollten Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden, ist der Auftragnehmer zur Freistellung des Auftraggebers verpflichtet.

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

(5) Der Auftraggeber 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 Auftragnehmers, es sei denn, er hat den Schaden vorsätzlich verursacht.

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

(1) Das zur Vertragserfüllung notwendige Wasser und der notwendige Strom werden von dem Auftraggeber unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Auf einen sparsamen Verbrauch ist zu achten.

(2) Der Auftragnehmer 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 Auftragnehmers. Der Auftragnehmer ist verpflichtet, unter Einhaltung moderner Reinigungsverfahren nur dem neuesten Stand der Technik entsprechende Geräte und Maschinen zu verwenden.

(3) Der Auftragnehmer stellt die Reinigungs- und Pflegemittel. Handtuch- und Toilettenpapier sowie Handseife stellt der Auftraggeber. Der Auftraggeber ist frühzeitig über eine Nachbestellung zu informieren.

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

Die Auftragnehmerin verpflichtet sich, nur umweltfreundliche Reinigungsmittel

zu verwenden, insbesondere solche, die keine Gefahrstoffe im Sinne der Gefahrstoffverordnung in der jeweils geltenden Fassung enthalten.

(5) Der Auftragnehmer verpflichtet sich, mit Reinigungsbeginn dem Auftraggeber die Revierpläne zur Verfügung zu stellen.

§ 8 Verzug / Nicht- oder Schlechterfüllung

Der Auftraggeber 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,

a) Rechnungskürzungen vorzunehmen

oder

b) vom Vertrag zurückzutreten. In diesem Fall kann der AG zusätzlich Schadensersatz oder Ersatz vergeblicher Aufwendungen verlangen.

§ 9 Sauberkeitsdefinition

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.

§ 10 Vergütung

(1) Der Auftragnehmer erhält für die Leistung, die er nach diesem Vertrag erbracht hat, ein Entgelt auf der Grundlage des Angebotes vom **XXXXX**
Damit sind alle vertraglich vereinbarten Leistungen einschließlich der

Nebenleistungen abgegolten.

(2) Das Entgelt wird monatlich nachträglich gezahlt. Der Auftragnehmer stellt für die im abgelaufenen Monat erbrachten Leistungen eine Rechnung aus. Für jedes Gebäude ist eine Rechnung in doppelter Ausfertigung einzureichen. In der Rechnung ist Zeit, Art und Umfang der Leistung erschöpfend und zweifelsfrei anzugeben. Die Mehrwertsteuer ist gesondert auszuweisen.

(3) Der Auftraggeber begleicht die Rechnung binnen 10 Tagen nach Rechnungseingang.

(4) Reinigungsarbeiten, die infolge kleinerer baulicher Instandsetzungsarbeiten (z. B. Malerarbeiten) erforderlich werden, gehören zur laufenden Reinigung und werden nicht besonders vergütet.

(5) Der Auftraggeber kann eine Sicherheitsleistung in Höhe von 5 % der Auftragssumme bis zu einem halben Jahr nach Fälligkeit der Forderungen zinslos vom Rechnungsbetrag einbehalten.

§ 11 <u>Lohngleitklausel</u>

(1) Ändern sich nach Abschluss dieses Vertrages die Lohntarifverträge 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. Die Anpassung wird wie folgt ermittelt:

$$\frac{\text{Lohn- und lohngebundene Kosten (Summe Pos. A-C).....\% x Änderungssatz \%}}{100}$$

(2) Die Preisanpassungen gemäß § 11 Abs.1 treten im Folgemonat nach Anzeige der Änderung durch den Auftragnehmer in Kraft, jedoch frühestens zu dem Zeitpunkt, zu dem die neuen Tarifverträge und/oder gesetzlichen Sozialleistungen in Kraft treten.

(3) Preisminderungen sind dem Auftraggeber unverzüglich anzuzeigen und

treten zu dem Zeitpunkt in Kraft, zu dem die neuen Tarifverträge und/oder Sozialleistungen in Kraft treten.

§ 12 Vertragsänderungen

(1)Nebenabreden, Abänderungs- 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.

§ 13 Gerichtsstand / Erfüllungsort

Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Mülheim an der Ruhr.

§ 14 Schlussbestimmungen

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

Mülheim an der Ruhr, den.....
Für den Auftraggeber:
Amt 26, ImmobilienService
der Stadt Mülheim an der Ruhr

_____

_____

....., den
Für den Auftragnehmer: