

Vertrag zur Grund- und Unterhaltsreinigung (Entwurf)

(1) Reinigungsobjekte: Grundschule und Hort Hangelsberg
Adresse

(2) Vertragspartner:

Zwischen dem Auftraggeber (im Folgenden AG genannt):

und dem Auftragnehmer (im Folgenden AN genannt):

.....

.....

wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

(3) Vertragsgegenstand

- Unterhaltsreinigung in dem benannten Objekt
- jährliche Grundreinigung inklusive der Versiegelungen von Böden
- Sonderreinigungen nach schriftlichem Auftrag (Regieleistungen)

(4) Vertragsbestandteile / Anlagen

- Raumflächenverzeichnis und Raumgruppenzuordnung
- Leistungsverzeichnisse mit deren Reinigungszyklen je Objektgruppe
- Preisblätter zur Unterhaltsreinigung incl. Grundreinigung
- Eigenerklärung des Bieters
- Technische Spezifikation Unterhaltsreinigung
- Gesonderte Technische Spezifikationen
- Erläuterung zu dem / den Stundenverrechnungssatz /-sätzen
- Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Leistungen VOL/B in der aktuell gültigen Fassung
- Zusätzliche Vertragsbedingungen des Landes Brandenburg
- Brandenburgisches Vergabegesetz

(5) Vertragspflichten des Auftragnehmers

Der AN verpflichtet sich, die nach diesem Vertrag geforderten Reinigungsleistungen (siehe Technische Spezifikation und Leistungsverzeichnisse) im Sinne der qualitätsgerechten Reinigung durchzuführen. Der AN ist dafür verantwortlich, dass alle Vorschriften des Gebäudereinigerhandwerkes beachtet werden.

(6) Vertragspflichten des Auftraggebers

Das Wasser und die Energie, die zur qualitätsgerechten Leistungserbringung nötig sind, stellt der AG unentgeltlich zur Verfügung. Ein sparsamer Verbrauch durch den AN wird dabei vorausgesetzt. Notwendige Abstellräume für Arbeitsmittel, Maschinen und Geräte werden durch den AG kostenfrei je nach Möglichkeit zur Verfügung gestellt. Die Reinigung dieser Putzmittellräume ist Vertragsbestandteil und hat vom AN eigenverantwortlich ohne Berechnung zu erfolgen.

Eine Haftung für Verluste und Schäden an den vom AN oder seinem Reinigungspersonal eingebrachten Sachen entfällt, außer bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz des AG oder dessen Erfüllungsgehilfen.

(7) Leistungsart und Leistungsumfang

Alle Leistungen sind entsprechend nach den Leistungsverzeichnissen und den dazugehörigen Raumflächenverzeichnissen durchzuführen.

Pos. 1 Die Unterhaltsreinigung im Sinne dieses Vertrages beinhaltet:

- Reinigung der nichttextilen Fußbodenbeläge
- Reinigung der textilen Fußbodenbeläge
- Reinigung der zugehörigen Ausrüstungsgegenstände bis zur Deckenhöhe
- Reinigung der Decken und Wände
- Reinigung der sanitären Einrichtungen
- Durchführung von zusätzlichen Reinigungen

Alle Leistungen sind entsprechend dem aktuellen Stand der Technik durchzuführen.

Pos. 2 die Grundreinigung beinhaltet:

- spezielle Reinigungsleistungen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zum Schutz der Fußbodenbeläge vor Abnutzung und zur Herstellung einer entsprechenden Optik unter Einbeziehung gesonderter Reinigungsmaschinen

Pos. 3 Sonderreinigungen beinhalten:

- spezielle, zusätzliche Reinigungsleistungen entsprechend der jeweiligen schriftlichen Vereinbarung zwischen AG und AN bzgl. Art, Umfang und Termin

Grundlage für die Reinigungsarbeiten sind alle im Raumgruppenverzeichnis aufgeführten Flächen und die beschriebenen Leistungskriterien der jeweiligen Leistungsverzeichnisse.

Für Sonderreinigungen sind die Angaben im Preisblatt zur Unterhaltsreinigung wie die Leistungswerte je Raumgruppe und die Stundenverrechnungssätze die Berechnungsgrundlage zur Leistungsabrechnung.

Alle zu reinigenden Flächen wurden gemessen. Die Treppenflächen wurden nicht abgewickelt ausgemessen. Abweichungen von bis zu 3 % der Gesamtreinigungsfläche eines Objektes werden als gegeben vereinbart und berechtigen nicht zu Nachforderungen.

(8) Reinigungspersonal

Der AN verpflichtet sich, sein Reinigungspersonal vor Ort durch fachkundige Kontrollpersonen einzuweisen und zu beaufsichtigen (Objektleiter/Vorarbeiter). Nur durch fachlich geeignete Arbeitskräfte kann eine qualitätsgerechte Reinigung erbracht werden.

Beanstandungen und Folgen aus einer Pflichtverletzung gehen zu Lasten des AN. Personen, die vom AN nicht mit der Reinigung eines Gebäudes beauftragt sind, dürfen nicht mit in die Objekte genommen werden, gleiches gilt für Tiere.

Einsicht in Schriftstücke, Akten und andere Unterlagen, die sich in den Räumen befinden, darf nicht genommen werden, ebenso ist das unbefugte Öffnen von Schränken, Schubladen und Ähnlichem verboten.

Die Telefonanlage ist nur zum Absetzen eines Notrufes zu benutzen.

Der AG kann bei Zuwiderhandlungen vom AN verlangen, einzelne Mitarbeiter oder die Objektleitung nicht mehr im Objekt zu beschäftigen bzw. gegen andere Mitarbeiter auszutauschen.

Der AN legt dem AG mit Leistungsbeginn eine Liste mit allen im jeweiligen Objekt (regelmäßig oder vertretungsweise) eingesetzten Arbeitskräften vor, ein späterer Personalwechsel ist dem AG rechtzeitig anzuzeigen.

Alle Reinigungskräfte sind zur Verschwiegenheit über dienstliche Vorgänge, die ihnen im Rahmen ihrer Tätigkeit bekannt werden, arbeitsvertraglich und nachweislich zu verpflichten.

Die Verpflichtung zur Verschwiegenheit muss auch nach Auflösung des Arbeitsvertrages weiterbestehen.

Der Einsatz von ausländischen Reinigungskräften setzt den Besitz einer gültigen Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis voraus. Alle eingesetzten Reinigungskräfte sind mit Dienstkleidung, Namensschildern, Identitätsdokumenten und allen geforderten Nachweisen entsprechend den Bestimmungen des Arbeitnehmerentendegesetzes durch den AN auszustatten.

Alle Reinigungsmitarbeiter müssen der deutschen Sprache in Wort und Schrift mächtig sein und die Inhalte von Warn- und Hinweisschildern verstehen.

Grundsätzlich gilt für die Reinigungsmitarbeiter im Objekt ein striktes Drogen-, Rauch- und Alkoholverbot. Die private Nutzung von Smartphone, Handy etc. ist nicht zugelassen.

Die Anwesenheit der Reinigungsmitarbeiter und der/des Objektleiters ist in geeigneter Weise tagesgenau zu dokumentieren und vor Ort vorzuhalten.

(9) Subunternehmer

Die Übertragung von Leistungen oder Teilleistungen auf Subunternehmer ist nur nach vorheriger Zustimmung des AG zulässig und wenn

- der Subunternehmer ein in die Handwerksrolle eingetragener Betrieb ist und
- der Anbieter die beabsichtigte Übertragung bereits im Angebot mitteilt und den vorgesehenen Subunternehmer nennt.

Der Subunternehmer gilt als Erfüllungsgehilfe im Sinne des § 278 BGB.

(10) Aufsicht

Der AN benennt dem AG einen verantwortlichen Objektleiter. Dieser Objektleiter hat die Weisungen des AG, innerhalb der vertraglich festgelegten Reinigungszeit unverzüglich Folge zu leisten. Er sichert ab, dass er und alle im jeweiligen Objekt tätigen Mitarbeiter des AN sich in Anwesenheitslisten tages- und zeitgenau eintragen.

Bis eine Stunde nach dem Ende der festgelegten Reinigungszeit ist eine telefonische Erreichbarkeit abzusichern.

Der AN und seine Erfüllungsgehilfen verpflichten sich, Fundsachen zu melden bzw. beim Objektverantwortlichen des AG unverzüglich abzuliefern. Ein Anspruch auf Finderlohn besteht nicht.

Gleiches gilt auch für Mängel und Schäden an Einrichtungsgegenständen. Stellen diese Mängel eine Gefährdung des Reinigungspersonals dar, darf die Reinigung erst nach der Abstellung dieser Mängel fortgesetzt werden.

Der AN ist dafür verantwortlich, dass die Unfallverhütungsvorschriften seiner Berufsgenossenschaft beachtet werden. Er haftet entsprechend dieser Vorschriften.

Ansprechpartner des AG:Telefon: Objektverantwortlicher

Ansprechpartner des AN:Telefon: Objektleiter

(11) Reinigungsmittel

Sämtliche verwendeten Reinigungs- und Pflegemittel sind namentlich und unter Angabe des Herstellers auf Verlangen des AG zu benennen. Der AN hat nachzuweisen, dass die zur Reinigung eingesetzten Reinigungsmittel zur Erfüllung der Leistung und im Hinblick auf Arbeitssicherheit, Ökologie, Umweltverträglichkeit und Oberflächenschonung geeignet sind und fachkundig angewendet werden. Werden zur Unterhaltsreinigung Desinfektionsmittel eingesetzt, sind nur solche Mittel zu verwenden, die in der VAH- Liste aufgeführt sind und der Einsatz ist zu dokumentieren. Es sind immer Dosiereinrichtungen einzusetzen. Die entsprechenden Datensicherheitsblätter sind vorzuhalten. Bestehende Garantievorschriften sind einzuhalten.

(12) Geräte und Maschinen

Alle vom AN eingesetzten Maschinen und Geräte müssen den Anforderungen vorgegebener DIN Vorschriften bzw. den VDE Vorschriften entsprechen und die vorgeschriebenen Prüfsiegel tragen. Die Überprüfung nach vorgeschriebenen Berufsgenossenschaftsvorgaben

der zum Einsatz kommenden elektrischen Geräte ist dem AG nachzuweisen. Der fachkundige Einsatz aller Maschinen und Geräte ist Voraussetzung zu deren Nutzung und durch den AN zu garantieren. Die Lagerung aller Reinigungsutensilien und –maschinen muss so erfolgen, dass keine Geruchsbelästigungen und unhygienischen Zustände auftreten.

(13) Haftung des Auftragnehmers

Der AN haftet im Rahmen der vertraglich festgelegten Leistungserbringung für Schäden, die durch ihn, seine Reinigungskräfte oder Erfüllungsgehilfen entstehen.

Entstandene Schäden sowie der Verlust ihm oder seinem Personal anvertrauter Schlüssel sind dem AG unverzüglich telefonisch mitzuteilen und schriftlich anzuzeigen.

Etwas durch den Verlust eines anvertrauten Schlüssels entstehende Mehrkosten, werden vom AG an den AN weiterberechnet. Der AN haftet für diesen Schaden.

Verfügt das zu reinigende Objekt über eine Alarmanlage, werden entsprechende Mehrkosten des Wachschatzes für eine fehlende Scharfschaltung oder das Auslösen der Alarmanlage, welche durch Fehlverhalten des AN, seiner Reinigungskräfte und/ oder Erfüllungsgehilfen verursacht wurden, seitens des AG an den AN weiterberechnet. Der AN haftet für diesen Schaden.

Eine Erneuerung beschädigter Gegenstände veranlasst der AG selbst. Die anfallenden Kosten für die Ersatzbeschaffung einschließlich der anfallenden Nebenkosten trägt der AN.

Die Beschaffung und die Verwendung von Nachschlüsseln sind verboten.

Alle dem AN überlassenen Schlüssel sind mit Beendigung des Vertrages dem AG zurückzugeben.

Der AG haftet nicht für die Folgen von Unfällen oder für sonstige Personenschäden. Dies gilt nicht für vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten durch den AG, seine gesetzlichen Vertreter oder seine Erfüllungsgehilfen.

Der AN verpflichtet sich, den AG von Entschädigungsansprüchen einschließlich von Regressansprüchen jeglicher Art (z.B. von Versicherungen) freizuhalten.

Der AN verpflichtet sich zum ausreichenden Versicherungsschutz. Dieser ist dem AG jährlich durch Vorlage der Originalversicherungspolice nachzuweisen.

Folgende Deckungssummen sind erforderlich:

- für Personenschäden	1.500 000 EUR
- für Sach- und Vermögensschäden	500 000 EUR
- für Bearbeitungsschäden	500 000 EUR
- für Schlüsselschäden	50 000 EUR

(14) Abnahme und Rechnungslegung

Der AG bzw. dessen Erfüllungsgehilfe / Objekthausmeister bestätigt monatlich die vertragsgemäße Durchführung der Reinigungsarbeiten schriftlich.

Die vertragsgemäße Durchführung der Reinigungsarbeiten gilt als erfüllt und abgenommen, wenn der AG nicht am nächsten Tag Einwendungen gegenüber dem AN erhebt. Zeit, Ort und Umfang des Mangels müssen dabei beschrieben werden. Einwendungen des AG gelten als anerkannt, wenn diesen nicht innerhalb des gleichen Tages widersprochen wurde.

Mängel sind unverzüglich und kostenfrei zeitnah nachzubessern.

Für entstandene Einschränkungen des Hygienestandards und der Optik durch mangelhafte Reinigung, kann der AG verlangen, dass der ursprüngliche Zustand herzustellen ist.

Diese dann durchgeführte Sonderreinigung wird nicht vergütet.

Weiterreichende Ansprüche des AG nach BGB bleiben unberührt.

Es ist mit dem objektverantwortlichen Mitarbeiter des AG durch den AN eine monatliche Endabnahme inkl. einem Abnahmeprotokoll vorzunehmen.

Der monatlichen Rechnungslegung sind jeweils die unterschriebenen monatlichen Abnahmeprotokolle beizufügen.

Die Rechnungslegung muss tagesgenau erfolgen. Der Tagessatz berechnet sich aus dem Angebotspreis zur Unterhaltsreinigung netto dividiert durch die Anzahl der maximalen Reinigungstage. Das Ergebnis multipliziert mit den Leistungs-Tagen eines Monats bildet die Grundlage der Rechnungslegung. Hierzu wird die gesetzliche Mehrwertsteuer hinzugerechnet.

Zusätzlich beauftragte Leistungen z.B.: Grund-, Sonder- oder zusätzliche Reinigungen sind zeitnah entsprechend der Angaben im Preisblatt abzurechnen.

Durch diese Verfahrensweise wird keine Partei bei einer sich ändernden Reinigungsanzahl pro Zeiteinheit benachteiligt. Die genauen Modalitäten hierzu werden im Rahmen der Vertragsunterzeichnung festgeschrieben.

Die Rechnungslegung für die Beschaffung und Lieferung des Verbrauchsmaterials muss zeitnah erfolgen. Hier sind die Liefernachweise beizulegen.

Gemäß unserer Ausschreibung haben wir für jedes Objekt ein Preisblatt ausgeschrieben. Es wird gefordert, dass eine getrennte Abrechnung für jedes Objekt erfolgt, Grund ist, dass jedes Objekt unterschiedliche Produktkonten in unserer Finanzbuchhaltung aufweisen.

Gemäß unserer Ausschreibung haben wir Schule und Hort als ein Objekt mit einem Preisblatt ausgeschrieben.

Es wird gefordert, dass eine getrennte Abrechnung für die Schule und den Hort erfolgt, Grund ist, dass die Schule und der Hort verschiedene Produktkonten in unserer Finanzbuchhaltung aufweisen und der Hort und die Schule in unserer Verwaltung durch getrennte Fachämter bearbeitet werden.

Wir benötigen bei der Rechnungslegung zwei Rechnungspositionen – 1. Schule und 2. Hort auf der monatlichen Gesamtrechnung aufzuführen. Die Aufteilung der Kosten erfolgt nach dem Schlüssel: 67 % Schule und 33 % Hort.

(15) Schlechterfüllung und außerordentliche Kündigung

Bei Nicht- oder Schlechterfüllung behält sich der AG das Recht vor, den geforderten Rechnungsendbetrag zu mindern. Dies gilt insbesondere, wenn die Ausführung nicht der vereinbarten Leistungsbeschreibung bzw. dem Stand der Technik entspricht oder die Mitarbeiter des AN nicht in der Lage sind, die zugesagten Leistungen zu erbringen. In diesen Fällen hat der AG das Recht, einen anderen Dienstleister auf Kosten des AN mit der Mängelbeseitigung zu beauftragen (Ersatzvornahme). Dafür anfallende Zusatzkosten durch diese Inanspruchnahme sowie hierzu notwendige Leistungen Dritter gehen zu Lasten des AN. Die VOL/B ist ergänzend anwendbar. Der AG ist zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt, wenn hierfür ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund ist insbesondere dann gegeben, wenn:

- der AN nicht in der Lage ist, die geschuldeten Leistungen fristgemäß laut den gesonderten technischen Spezifikationen je Objekt zu erbringen, oder
 - der AN die Leistung mit nicht nur unerheblichen Mängeln erbringt, oder
 - Mängel trotz angemessener Fristsetzung zur Nacherfüllung nicht fristgemäß behebt.
- Allgemeine Geschäftsbedingungen des AN sind ausgeschlossen.

(16) Preisvereinbarung

Der AG vergütet dem AN die vertraglich festgelegte Leistung. Die jeweils geltende gesetzliche Mehrwertsteuer wird den angegebenen Preisen hinzugerechnet. Die Rechnung ist nach Erhalt innerhalb von einem Monat unter Beachtung der § 15 und § 17 Abs.1 VOL/B zu begleichen. Grundlage der Preisbildung ist das Angebot im jeweiligen Preisblatt unter Berücksichtigung des jeweils gültigen Rahmentarifvertrages und der Lohnarifvertrag für das Gebäudereinigerhandwerk im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland oder gleichwertiger Rechtsgrundlagen.

(17) Preisänderung

- a) Der AG übernimmt das Risiko von Tariflohnänderungen in Form einer Lohnleitklausel. Die Berechnung der Anpassung der jeweiligen Stundenverrechnungssätze und damit der Endpreise erfolgt nach Position b).

- b) Ändern sich nach Abschluss dieses Vertrages die Lohn- oder Gehaltstarife und die Rahmentarifverträge oder gleichwertige Rechtsvorschriften, so ändert sich der Preis wie folgt:

$$\frac{\text{Lohnkostenanteil.....\%} \times \text{Änderungssatz.....\%}}{100}$$

- c) Die Preisänderung ist dem AG vor Inkrafttreten schriftlich bekannt zu geben.

(18) Vertragsdauer

Dieser Vertrag wird für einen Zeitraum von 4 Jahren abgeschlossen, er beginnt am **xx.xx.xxxx** und endet am **xx.xx.xxxx** ohne gesonderte Kündigung.

Der AG hat mit schriftlicher Zustimmung des AN die Option der Vertragsverlängerung um jeweils ein weiteres Jahr. Dies ist mit dem AN bis mindestens 6 Monate vor dem Vertragsende schriftlich zu vereinbaren. Der AN kann die Zustimmung zur Vertragsverlängerung verweigern - in diesem Fall endet der Vertrag zum ursprünglich vereinbarten Termin.

Der AG behält sich des Weiteren bei der Aufgabe eines Objektes oder einzelner Bereiche und bei der Änderung von Zuständigkeiten ein Sonderkündigungsrecht vor. Die Kündigung erfolgt 16 Wochen bevor ein Objekt oder einzelne Bereiche z. B. wegen Verkauf des Gebäudes etc. aus der Reinigung herausgenommen werden muss.

Der Vertrag kann jederzeit von beiden Vertragspartnern ordentlich mit einer Frist von 16 Wochen zu einem Monatsende ohne Angabe von Gründen gekündigt werden.

Bei Kündigung durch den AN vor Ablauf der benannten Vertragslaufzeit von 4 Jahren wird dieser an den Kosten einer Neuausschreibung beteiligt.

Je Vertragsmonat verringert sich hierbei die Zahllast um den Prozentsatz pro Monat, der sich aus dieser Laufzeit ergibt. Als Kosten der Neuausschreibung gilt ein Zwölftel der Jahresangebotssumme als vereinbart.

(19) Vertragsänderung

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie dieser Klausel bedürfen der Schriftform.

(20) Vertragsaussetzung

Führen Hygiene- und Gesundheitsschutzmaßnahmen (im Zusammenhang durch die COVID-19-Pandemie o. ä. Ereignisse verursacht) zu behördlich angeordneter Schließung des Objektes oder von Teilbereichen, entfällt für den Zeitraum der Schließung die Leistungserbringung und somit die Zahlung des vereinbarten Rechnungsbetrages.

(21) Sprache

Für den Schriftverkehr und die gesamte Kommunikation während der Vertragslaufzeit ist die deutsche Sprache vorgegeben.

(22) Gerichtsstand

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland, der Gerichtsstand für sämtliche sich aus diesem Vertragsverhältnis ergebenden Streitigkeiten sind die für den Sitz des AG zuständigen Gerichte.

(23) Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, bleibt davon die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkungen der wirtschaftlichen Zielsetzung am nächsten kommen, die die Vertragsparteien mit der unwirksamen bzw. undurchführbaren Bestimmung verfolgt haben. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass sich der Vertrag als lückenhaft erweist.

Ort, Datum

Stempel und Unterschrift des Auftraggebers

Ort, Datum

Stempel und Unterschrift des Auftragnehmers