

UMOWA

Zawarta w dniur. w Warszawie pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Marysin Wawerski” przy ul. Begonii 9, 04-550 Warszawa, NIP: 9521945498 reprezentowaną przez Zarząd Spółdzielni w osobach:

1. Piotr Zdulski – Prezes Zarządu,
2. Grzegorz Olszewski – Członek Zarządu,

zwaną dalej **Zamawiającym**,

a,

....

zwanym dalej **Wykonawcą**,

§ 1

Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania usługi kompleksowego sprzątania - utrzymania czystości i porządku w budynku mieszkalnym oraz na terenie zewnętrznym nieruchomości położonej przy ul. w Warszawie.

§ 2

Szczegółowy zakres prac niezbędny do wykonania utrzymania czystości i porządku został określony w załącznikach nr 1 i 2 do niniejszej umowy stanowiący jej integralną część. Lista nieruchomości wraz z określeniem terenów utwardzonych i nieutwardzonych do sprzątania zawarta jest w Załączniku nr 3 do umowy.

§ 3

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonywać prace z należytą starannością i dokładnością,
2. Wykonawca oświadcza, iż prace określone w § 1 będą wykonywane przez co najmniej pracowników (..... na terenie zewnętrznym, w nieruchomości) od poniedziałku do piątku w godzinach 7.00 – 15.00.
3. Wykonawca zobowiązuje się do dokonywania wszelkich poprawek na żądanie Zamawiającego, o ile konieczność ich dokonania wyniknie z niewłaściwego wykonania usługi.
4. Wykonawca ponosi odpowiedzialność cywilną wobec Zamawiającego za szkody wyrządzone przez osoby, którym powierzył obowiązki wynikające z niniejszej Umowy.
5. Wykonawca zobowiązuje się posiadać i doręczać kopię na każde żądanie w terminie 7 dni ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za wszelkie szkody mogące wystąpić w związku z wykonywaniem umowy na kwotę minimum zł.
6. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody spowodowane przez zatrudniony personel na terenie nieruchomości.

7. Wykonawca potwierdzi wykonanie określonych czynności określonych w załączniku nr 1 i 2 na kontrolce pracy wpisując zakres i godzinę wykonania określonych czynności. Kontrolki pracy będą wywieszone na drzwiach wejściowych lub na tablicach ogłoszeń na każdej klatce sprzątanym budynków.
8. Wykonawca ponosi odpowiedzialność względem Zamawiającego:
 - a) za szkody powstałe w związku z wykonywaniem usług objętych niniejszą umową,
 - b) za szkody, które powstały na terenie objętym przedmiotem niniejszej umowy w skutek nienależytego wykonania lub niewykonania niniejszej umowy.
9. Wykonawca zapewni środki czystości posiadające atest higieniczny oraz środki biobójcze, pozwalające na używanie ich w pomieszczeniach użyteczności publicznej oraz odpowiednie worki do pakowania odpadów roślinnych, które spełniają wymagania zgodnie z przepisami obowiązującymi w Warszawie.
10. Wykonawca prace wykonuje przy użyciu własnych maszyn, urządzeń, sprzętu oraz innych narzędzi pracy niezbędnych do realizacji przedmiotu umowy.
11. Wykonawca uzgodni z Zamawiającym, jakie środki chemiczne do usuwania śniegu i lodu będą używane na drogach i chodnikach będących przedmiotem umowy.
12. Wykonawca oświadcza, że przed podpisaniem umowy zapoznał się z lokalizacją terenu świadczenia usług i uwzględnił je w wynagrodzeniu za przedmiot umowy.
13. Wykonawca zobowiązuje się ponadto do :
 - a) realizowania przedmiotu umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi w tym normami oraz przepisami BHP.
 - b) ponoszenia pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej w stosunku do Zamawiającego i osób trzecich z tytułu szkód wyrządzonych przy wykonywaniu przedmiotu umowy.
 - c) wykonania usługi z należytą starannością i uwzględnieniem uwag zgłaszanych przez Zamawiającego.
14. Uwagi na temat nienależytego wykonania usługi, precyzujące miejsce i rodzaj zaniedbań ze strony Wykonawcy, Zamawiający przekazuje Wykonawcy na piśmie na adres ul. lub drogą elektroniczną na adres e-mail : w terminie dwóch dni od stwierdzenia niepoprawnie wykonania usługi.
15. Wykonawca potwierdza pisemnie przyjęcie do wiadomości każdej uwagi ze strony Zamawiającego na adres ul. Begonii 9, 04-550 Warszawa lub drogą elektroniczną na adres e-mail : sekretariat@smmarysin.waw.pl i usuwa zgłoszone uwagi w trybie pilnym (do 1 godziny w godzinach pracy).
16. Wykonawca odpowiedzialny jest za zabezpieczenie we własnym zakresie zamkami lub kłódkami przekazanych pomieszczeń gospodarczych oraz za ich stan sanitarny i przestrzeganie przepisów p.poż. Wykonawca zobowiązuje się, że w przydzielonych mu pomieszczeniach będzie gasił światło, zamykał okna i czuwał aby urządzenia sanitarne nie przeciekały aby nie było strat wody i każdorazowo zmykał pomieszczenia na klucz, aby nie weszły do niego nieupoważnione osoby. Wykonawca zobowiązuje się, że w przydzielonych pomieszczeniach gospodarczych nie będą używane urządzenia elektryczne oraz nie będą zamieszkiwać w nich żadne osoby.
17. Po zakończeniu umowy Wykonawca przekaże Zamawiającemu Protokołem zdawczo-odbiorczym opróżnione pomieszczenie/pomieszczenia gospodarcze, które były mu

przekazane oraz klucze od obsługiwanych obiektów. W przypadku nieuprzątnięcia przekazanych pomieszczeń Zamawiającemu oraz kluczy Wykonawca wyraża zgodę na pokrycie kosztów za odtworzenie kluczy i uprzątnięcie pomieszczeń przez Zamawiającego ze swojej ostatniej faktury.

§ 4.

1. Wykonawcy za wykonaną usługę przysługuje wynagrodzenie miesięczne w wysokości zł w tym należny podatek VAT (*słownie: 0/100 złotych*), z zastrzeżeniem, że wynagrodzenie za:

- a. utrzymanie terenów zewnętrznych wynosizł w tym 8% VAT,
- b. sprzątanie wewnątrz nieruchomości wynosizł w tym 23% VAT,

w tym poszczególne nieruchomości:

M1:

- a.
- b.

M2:

- a.
- b.

M3:

- a.
- b.

KOŚCIUSZKOWCÓW:

- a.
- b.

STAREGO DOKTORA:

- a.
- b.

OLSZYNKA:

- a.
- b.

POTOCKICH:

- a.
- b.

GARAŻE 135 DEF:

- a.

b.

GARAŻE 137DEF:

a.

b.

GARAŻE 139A:

a.

b.

PARKING KORKOWA:

a.

b.

GARAŻE 153 ABC:

a.

b.

GARAŻE OLSZYNKA:

a.

b.

POTOCKICH 111:

a.

b.

KRÓLA MACIUSIA 10:

a.

b.

KRÓLA MACIUSIA 12:

a.

b.

KORKOWA 153/157:

a.

b.

BEGONII 9:

a.

b.

MAGNOLII:

a.

b.

KORKOWA (PRZY BEGONII):

- a.
- b.
- 2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 obejmuje wszelkie koszty robocizny, koszty środków czystości i narzędzia pracy zapewniające należyty standard wykonywanych usług, z wyłączeniem zakupu mieszanki piaskowo-solnej, piasku, chlorku, soli, nawozów, oprysków owadobójczych.
- 3. Faktura wystawiona będzie po zakończeniu każdego miesiąca kalendarzowego i płatna będzie przez Zamawiającego przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy, w terminie 14 dni od daty doręczenia na adres Zleceniodawcy prawidłowo wystawionej faktury wraz z protokołem odbioru prac sporządzonym przez Wykonawcę i podpisanym przez Zamawiającego bez zastrzeżeń na koniec miesiąca, który zatwierdzi Zarząd. Wykonawca wystawi Zamawiającemu Fakturę w rozbiciu na poszczególne nieruchomości i powierzchnie zewnętrzne i wewnętrzne.

§ 5

- 1. Wynagrodzenie określone w § 4 będzie waloryzowane raz w roku w miesiącu lutym o wskaźnik inflacji za rok poprzedni, ogłoszony przez prezesa GUS (wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku).
- 2. Pierwsza waloryzacja wynagrodzenia nastąpi w lutym 2026 roku i wskaźnik będzie wyliczony za część roku, w którym obowiązywała umowa.
- 3. Waloryzacja wynagrodzenia o wskaźnik inflacji nie wymaga aneksu, a jedynie pisemnego powiadomienia.
- 4. W przypadku nienależytego wywiązywania się z umowy, Zamawiający zastrzega sobie prawo do:
 - a) naliczenia kary umownej w wysokości do 5% miesięcznego wynagrodzenia brutto Wykonawcy, za każde udokumentowane fotograficznie nienależyte wykonanie umowy;
 - b) rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.
- 5. W przypadku rozwiązania umowy przez Zamawiającego w trybie natychmiastowym z winy Wykonawcy, Zamawiającemu będzie przysługiwało odszkodowanie umowne w wysokości 50 % wynagrodzenia brutto określonego w § 4 ust. 1 niniejszej umowy.
- 6. W przypadku nieusunięcia szkody spowodowanej nieprawidłowym wykonaniem obowiązków przez osoby za pośrednictwem, których Wykonawca wykonuje niniejszą umowę, Zamawiający usunie ją we własnym zakresie a kosztami obciąży Wykonawcę, potrącając z wynagrodzenia brutto określonego w § 4 ust. 1 niniejszej umowy.
- 7. Kary umowne i potrącenia nie wyłączają dochodzenia przez Zamawiającego od Wykonawcy odszkodowania na zasadach ogólnych

§ 6

Zamawiający zobowiązuje się w ramach niniejszej umowy do bezpłatnego udostępnienia na rzecz Wykonawcy poboru wody i energii elektrycznej oraz pomieszczeń do przechowywania środków i sprzętu niezbędnego do realizacji umowy.

§ 7

Wykonawca oraz Zamawiający określą osoby odpowiedzialne za nadzór nad prowadzonymi pracami oraz sposób kontaktu z tymi osobami.

1. Ze strony Wykonawcy:
2. Ze strony Zamawiającego:

§ 8

1. Wykonawca zobowiązuje się do natychmiastowego usunięcia zgłoszonych w formie pisemnej, telefonicznej lub mailowej nieprawidłowości, w terminie 24 godziny od momentu powiadomienia.
2. W przypadku niewykonania przez Wykonawcę prac objętych niniejszą umową Zamawiający ma prawo zlecić wykonanie prac osobie trzeciej i obciążyć Wykonawcę kosztami wykonanych prac.

§ 9

1. W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego wadliwego wykonania umowy, oraz nie usunięcia zgłoszonych nieprawidłowości w terminie określonym w § 7 ust. 1, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 1/30 wynagrodzenia miesięcznego, określonego w § 4 ust. 1,
2. Zamawiający ma prawo do potrącenia naliczonych kar umownych z wynagrodzenia miesięcznego za wykonanie przedmiotu umowy tylko w przypadku wcześniejszego zgłoszenia wad w formie pisemnej lub za pomocą poczty elektronicznej na adres e-mail:
3. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną za zwłokę w zapłacie faktury w wysokości ustawowych odsetek.

§ 10

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony, z zachowaniem jedno-miesięcznego okresu wypowiedzenia przez każdą ze stron liczonego na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie wymaga formy pisemnej przedłożonej drugiej stronie.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo do rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku rażącego uchybienia w wykonywaniu obowiązków wynikających z niniejszej umowy przez drugą ze stron.
3. W przypadku zaprzestania wykonywania czynności Wykonawca zostanie obciążony kosztami poniesionymi przez Zamawiającego w celu zapewnienia ciągłości wykonywania usługi sprzątania przez inne osoby prawne lub fizyczne.

§ 11

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej.
3. Wszelkie spory wynikłe z wykonania niniejszej umowy rozstrzygać będą sądy właściwe dla siedziby Zamawiającego.

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

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

Załącznik nr 1 do umowy

Tabela nr 1 - ZAKRES WYKONYWANYCH CZYNNOŚCI, BUDYNKI MIESZKALNE I BUDYNKI ADMINISTRACJI.

LP	OBIEKT	CZYNNOŚĆ	REALIZACJA
1	schody i korytarze	zamiatanie i mycie	2 x w tygodniu lub częściej w razie potrzeby
2	schody i korytarze (parter)	zamiatanie i mycie	5 x w tygodniu
3	Lamperie, nakropek	mycie	1 x w kwartale
4	poręcze	czyszczenie na mokro	1 x w tygodniu
5	parapety	czyszczenie na mokro	1 x w tygodniu
6	drzwi wejściowe	mycie	1 x w tygodniu
7	drzwi wejściowe - szyby	mycie	1 x w miesiącu
8	klosze i oprawy oświetleniowe	mycie	1 x w miesiącu
9	kontakty elektryczne, listwy ścienne	ścieranie kurzu	1 x w miesiącu
10	skrzynki na listy	czyszczenie na mokro	1 x w miesiącu
11	gabloty i tablice informacyjne	czyszczenie	1 x w tygodniu
12	grzejniki	mycie	1 x w tygodniu
13	szafki licznikowe	czyszczenie na mokro	1 x w miesiącu
14	drzwi do pomieszczeń technicznych	mycie	1 x w miesiącu
15	pomieszczenia wspólne i techniczne, piwnica	sprzątanie	1 x w miesiącu
16	pomieszczenia wspólne i techniczne, piwnica	Wymiana przepalonych i brakujących żarówek	na bieżąco
17	okna	mycie (bez użycia technik alpinistycznych)	2 x w roku (wiosna, jesień)
18	windy	zamiatanie i mycie podłogi oraz paneli ściennych	5 x w tygodniu
19	windy - lustra	mycie	1 x w tygodniu
20	szuflady zsypowe	mycie, czyszczenie, dezynfekcja	2 x w roku
21	komory zsypowe	mycie	1 x w tygodniu
22	komory zsypowe	dezynfekcja	1 x w miesiącu
23	komory zsypowe, szuflady zsypowe	Usuwanie zatknięć	na bieżąco
24	Altany śmietnikowe	utrzymanie porządku	5 x w tygodniu

25	Altany śmietnikowe	Przygotowanie pojemników do odbioru odpadów	W terminach odbiorów odpadów
26	furtki, szlabany	czyszczenie	2 x w roku
27		zgłaszanie administracji wszelkich awarii, informowanie o zauważonych uszkodzeniach lub po otrzymaniu informacji od lokatorów o uszkodzeniach dotyczących zamków, stolarki okiennej i drzwiowej, wybitych szybach i.t.p.	na bieżąco
28		Informowanie administracji o niewykonaniu obowiązków przez jednostki zajmujące się wywożeniem nieczystości.	na bieżąco
29		Informowanie administracji o rażących przypadkach naruszenia przez mieszkańców i osoby postronne regulaminu porządku domowego oraz przebywaniu w budynku tzw. dzikich lokatorów.	na bieżąco
30		Doręczanie mieszkańcom korespondencji otrzymywanej z administracji.	na bieżąco
31		Sprzątanie pomieszczeń biurowych w budynku Administracji na Begonii 9	2 x w tygodniu
32		Sprzątanie łazienek i pokoju socjalnego w budynku Administracji na Begonii 9	codziennie.
33		Sprzątanie korytarzy w budynku Administracji na Begonii 9	codziennie.

Załącznik nr 2

Tabela nr 2 - ZAKRES WYKONYWANYCH CZYNNOŚCI - TEREN ZEWNĘTRZNY

LP	OBIEKT	CZYNNOŚĆ	REALIZACJA
1	trawniki	usuwanie śmieci	5 x w tygodniu
2	tereny zewnętrzne	sprzątanie liści	1 x na tydzień (jesień)
3	plac zabaw	sprzątanie	codziennie
4	plac zabaw	mycie zabawek	2 x w roku
5	chodniki	usuwanie śmieci	codziennie
6	chodniki	odśnieżanie	w miarę potrzeby
7	parking	usuwanie śmieci	codziennie
8	parking	odśnieżanie	w miarę potrzeby
9	ciągi jezdne	usuwanie śmieci	codziennie
10	ciągi jezdne	odśnieżanie	w miarę potrzeby
11	usuwanie sopli z niskich zadaszeń		w miarę potrzeby
12	kosze	Opróżnianie	codziennie
13	budynki	Oczyszczanie opasek przy budynkach i krawężnikach przy ciągach pieszych i jezdnym	1 x na miesiąc (kwiecień-październik)

Załącznik nr 3

Tabela nr 3 - ZAKRES WYKONYWANYCH CZYNNOŚCI OGRODNICZYCH.

LP	OBIEKT	CZYNNOŚĆ	REALIZACJA
1	trawniki	koszenie i grabienie	w miarę potrzeby
2	trawniki	pielenie / odchwaszczanie	1 x w miesiącu
3	trawniki	uzupełnienie podłoża	1 x na kwartał
4	żywopłoty	strzyżenie, odchwaszczanie.	1 x na kwartał
5	drzewka i krzewy ozdobne	opryski	w miarę potrzeby
6	drzewka i krzewy ozdobne	przesadzanie/sadzenie	w miarę potrzeby
7	drzewka i krzewy ozdobne	podlewanie	w miarę potrzeby
8	drzewka i krzewy ozdobne	pielęgnacja/przycinanie/nawożenie inne prace	w miarę potrzeby
9	drzewka i krzewy ozdobne	zabezpieczanie przed sezonem zimowym i prace po sezonie	w miarę potrzeby
10	trawniki	Wyrównywanie terenu po szkodach wyrządzonych przez dziki, odtworzenie trawników.	raz x rok (wiosna)

W okresie zimowym wszystkie chodniki, ciągi pieszo-jezdne, parking i inne miejsca postojowe są odśnieżane za każdym razem kiedy występują opady śniegu:

- w dni powszednie od poniedziałku do piątku w godzinach 6:00 – 20:00,
- w soboty, niedziele i święta w godzinach 7:00 – 18:00.

Odśnieżanie w dni wolne będzie wyceniane za dzień odrębną stawką ryczałtową.

Sadzenie krzewów i drzew obejmuje koszt robocizny. Spółdzielnia pokrywa koszt zakupu krzewów i drzew do nasadzeń.

Załącznik nr 4

Tabela nr 4 – nieruchomości wraz z powierzchniami do sprzątania. Uwaga powierzchnia jest wyliczona w planie i nie obejmuje powierzchni pionowych, takich jak okna czy pionowe części schodów.

Nieruchomość/Budynek	Powierzchnia utwardzona [m ²]	Powierzchnia nieutwardzona [m ²]	Powierzchnia wewnętrzna klatek schodowych [m ²]	Powierzchnia piwnic i pomieszczeń gospodarczych [m ²]
1	2	3	4	5
Marysin M1	7641	20290		
/Korkowa 135A			540	544
/Korkowa 135B			508	174
/Korkowa 135C			540	544
/Korkowa 137A			540	544
/Korkowa 137B			508	174
/Korkowa 137C			540	544
Marysin M2	2700	5706		
/Korkowa 135/137			653	810
Marysin M3	255	1126		
/Korkowa 139/145			508	174
Kościuszkowców	1822	5344		
/Kościuszkowców 101			540	544
/Starego Doktora 4			405	408
Starego Doktora	1934	5155		
/Kościuszkowców 99			540	544
/Starego Doktora 2			540	544
Olszynka	3681	10501		
/Biskupia 52			259	99
/Cukrownicza 5			259	99
/Makowska 29			259	99
/Makowska 31			562	596
/Makowska 33			259	99
/Makowska 35			259	99
Potockich	2118	4645		
/Potockich 110			508	174
/Potockich 112			508	174
/Potockich 114			508	174
/Potockich 116			508	174
Garaże Korkowa 135DEF	331	23		
Garaże Korkowa 137DEF	331	85		
Garaż 139A	145	15		
Parking Korkowa	505	824		
Garaże 153 ABC	360	19		
Garaże Olszynka	1391	0		
Potockich 111, Korkowa 96	1105	0		
Króla Maciusia 10	398	0	52,5	
Króla Maciusia 12	108	58		
Korkowa 153/157	210	46		
Begonii 9	724	306	346	28
Korkowa przy Begonii	0	1018		
Magnolii	156	1006		

Uwaga: Powierzchnie utwardzone i nieutwardzone obejmują powierzchnie nieruchomości stanowiące własność Spółdzielni oraz dodatkowe powierzchnie przylegające, które wyspecyfikowano w tabeli nr 5 w kolumnie 4.

Tabela nr 5 – nieruchomości wraz z nr działek i informacjami o dodatkowych powierzchniach do sprzątania przylegających do nieruchomości.

Nieruchomość	Nr obrębu	Nr działki	Dodatkowe powierzchnie przylegające do działki, które uwzględniono w powierzchniach w tabeli nr 4 w kolumnie nr 2 i 3
1	2	3	4
Marysin M1	3-07-17	71, 36/5	50% powierzchni ciągu pieszego należącego do Miasta Warszawa pomiędzy nieruchomością M1 i Korkową 135/137.
Marysin M2	3-07-17	37/3	50% powierzchni ciągu pieszego należącego do miasta pomiędzy nieruchomością M1 i Korkową 135/137.
Marysin M3	3-07-17	70	
Kościuszkowców	3-07-17	73/1, 73/2	50% powierzchni ciągu pieszo-jezdnego należącego do Miasta Warszawa pomiędzy nieruchomością Kościuszkowców i Starego Doktora
Starego Doktora	3-07-17	42/1	50% powierzchni ciągu pieszo-jezdnego należącego do Miasta Warszawa pomiędzy nieruchomością Kościuszkowców i Starego Doktora
Olszynka	3-07-12	9/2	Pas zieleni wzdłuż Małej Makowskiej od granicy działki do żywopłotu, chodnik przy Biskupiej 50 od ul. Biskupiej, należące do Miasta Warszawa
Potockich	3-07-21	99/1 ,99/2, 99/3	
Garaże Korkowa 135DEF	3-07-17	32/5	
Garaże Korkowa 137DEF	3-07-17	32/10	
Garaż 139A	3-07-17	69/1	Dodatkowo 15 m2 chodnika w kierunku Korkowej 139/145, należącego do Miasta Warszawa
Parking Korkowa	3-07-17	69/2	
Garaże 153 ABC	3-07-17	42/4	
Garaże Olszynka	3-07-12	1,2,3,4,5,6	
Potockich 111, Korkowa 96	3-07-21	20/4, 20/8	Dodatkowo chodnik przylegający do budynku Potockich 111 od strony ul. Potockich
Króla Maciusia 10	3-07-16	91,92	
Króla Maciusia 12	3-07-17	37/2, 21/6	Dodatkowo chodnik przylegający do budynku Króla Maciusia 12 od strony ul. Króla Maciusia
Korkowa 153/157	3-07-17	72	Dodatkowo chodnik przylegający do budynku Korkowa 153/157 od strony ul. Korkowej do odległości 1,5 m od budynku
Begonii 9	3-07-16	2/1, 2/2, 88, 3/1, 89, 4/10	
Korkowa przy Begonii	3-07-17	32/3	
Magnolii	3-07-22	24/1	

