



**SPECYFIKACJA ISTOTNYCH  
WARUNKÓW ZAMÓWIENIA**

**W POSTĘPOWANIU O UDZIELENIE ZAMÓWIENIA  
NA KOMPLEKSOWE SPRZĄTANIE CZĘŚCI WSPÓLNYCH, GARAŻY ORAZ TERENÓW  
ZEWNĘTRZNYCH NIERUCHOMOŚCI ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W ZASOBACH  
ZAMAWIAJĄCEGO PROWADZONYM W TRYBIE KONKURSU OFERT**

**Nasz znak: 21ET002**

Warszawa, 13.01.2021 r.

## **1. Dane Zamawiającego, w tym adres poczty elektronicznej i strony internetowej Zamawiającego**

Spółdzielnia Mieszkaniowo Budowlana „Osiedle Kabaty”

ul. Bronikowskiego 9

02-796 Warszawa

NIP: 521-10-00-112

REGON 010712106

KRS 0000056262, Sąd Rejonowy dla m.st. W-wy XIII Wydz. Gospodarczy

e-mail: [info@osiedlekabaty.com.pl](mailto:info@osiedlekabaty.com.pl)

[www.smb-osiedlekabaty.pl](http://www.smb-osiedlekabaty.pl)

tel.: (+48 22) 546 63 25, faks: (+48 22) 546 63 20

## **2. Tryb udzielenia zamówienia**

Postępowanie jest prowadzone na podstawie uregulowań wewnętrznych obowiązujących w SMB „Osiedle Kabaty”, w szczególności Regulaminu zawierania umów i wystawiania zleceń na prace i usługi wykonywane na rzecz Spółdzielni oraz zasad nadzoru ich realizacji i odbioru, w trybie konkursu ofert.

## **3. Opis przedmiotu Zamówienia**

Przedmiotem Zamówienia jest wybranie Wykonawcy na realizację kompleksowej usługi sprzątnięcia części wspólnych, garaży oraz terenów zewnętrznych nieruchomości znajdujących się w zasobach Zamawiającego ograniczonych ulicami: Bronikowskiego, Wąwozowa, Wańkowicza, Jeżewskiego, Kiepur, Rosoła w ramach zawartej umowy o charakterze ramowym.

Zakres niniejszej Umowy obejmuje systematyczne wykonywanie właściwych prac i czynności dla utrzymania należytego porządku i czystości obiektów budynkowych, garaży oraz terenów zewnętrznych, które zostają przedstawione w formie graficznej, w zakresie ich części wspólnych oraz części będących własnością Spółdzielni obejmujących w szczególności:

### **I. Utrzymanie porządków i czystości w budynkach:**

- a) sprzątnięcie (zamiatanie, zbieranie, ścieranie, zmywanie) korytarzy, holi, schodów i podestów klatek schodowych z poręczami, wycieranie parapetów, pótek – 2 x tydzień (parter, a w szczególności wejścia do budynku - codziennie),
- b) sprzątnięcie (zamiatanie, zbieranie, ścieranie) kabin dźwigowych – codziennie,
- c) kompleksowe mycie powierzchni klatek schodowych na mokro, wycieranie skrzynek pocztowych oraz usuwanie pajęczyn i kurzu, dodatkowo odświeżanie sprzątniętych powierzchni aromatycznymi olejkami eterycznymi – 1 x w tygodniu,
- d) mycie drzwi wejściowych do budynku – codziennie, na bieżąco,
- e) mycie drzwi wejściowych do piwnic – według potrzeb,



- f) czyszczenie kratki wejściowych oraz anemostatów i kratki wentylacyjnych – 1 raz w miesiącu,
- g) mycie lamperii – 1 raz na kwartał,
- h) mycie balustrad – 1 raz na kwartał,
- i) mycie okien – 2 razy w roku w okresie wiosennym i jesiennym
- j) mycie i odkurzanie lamp – 2 razy w roku w okresie wiosennym i jesiennym
- k) wyzбиieranie w razie konieczności wygrabianie śmieci, papierów oraz chwastów z trawników przy budynku w pasie do zewnętrznej krawędzi chodnika i pasie 3 metrów wokół budynków – według potrzeb,
- l) sprzątanie pomieszczeń wspólnych w budynkach (m. in. piwnice, suszarnie, pralnie) po zabrudzeniach spowodowanymi awariami sieci kanalizacyjnej – na bieżąco,
- m) utrzymanie porządku i czystości: korytarze piwniczne, pomieszczenia administracyjne, garaże, instalacje w garażach, omiatanie z pajęczyn i kurzu – raz w miesiącu, kompleksowe zamiatanie – raz na kwartał

## **II. Utrzymanie porządku i czystości pomieszczeń śmietnikowych:**

- a) sprzątanie – codziennie,
- b) mycie posadzek – w miarę potrzeb,
- c) dezynsekcja i deratyzacja, wykładanie trutki na gryzonie – w miarę potrzeb,
- d) kontrola recyklingu i odpadów wielkogabarytowych oraz właściwego ich składowania w pojemnikach – na bieżąco,

## **III. Prace wykonywane okresowo:**

- a) roznoszenie korespondencji – w miarę potrzeb,
- b) wymiana żarówek – na bieżąco (koszt materiałów po stronie Zamawiającego),
- c) aktualizacja ogłoszeń (wywieszanie i zdejmowanie) oraz usuwanie ogłoszeń i plakatów wywieszonych bez zgody Spółdzielni,
- d) zgłaszanie usterek technicznych poprzez system Mantis – na bieżąco,
- e) wywieszanie i zdejmowanie flag – na polecenie administratora,
- f) kontrola zamknięcia szachtów instalacyjnych, pomieszczeń administracyjnych oraz urządzeń technicznych – na bieżąco,
- g) zawiadamianie o rażących przypadkach nieprawidłowego parkowania pojazdów mechanicznych – na bieżąco,
- h) proste naprawy techniczne nie wymagające wykształcenia technicznego – wg potrzeb,
- i) otwieranie i zamykanie wyłazów dachowych – w miarę potrzeb,
- j) zawiadamianie administratora o rażących uporczywych przypadkach naruszenia Regulaminu Porządku Domowego obowiązującego w Spółdzielni,
- k) wykonywanie innych czynności w zakresie utrzymania porządku i czystości wynikających z obowiązujących przepisów i zarządzeń uprawnionych organów.

## **IV. Utrzymanie czystości, porządków i bezpieczeństwa na terenach utwardzonych:**



- a) usuwanie śliskości, oblodzenia i odśnieżanie; odśnieżanie należy wykonywać do godziny 6:30, a przy opadach ciągłych – codziennie, na bieżąco,
- b) usuwanie śmieci i nieczystości – codziennie,
- c) opróżnianie osiedlowych pojemników na odpady (z wymianą worków) – codziennie, w miarę potrzeb,
- d) zmiatanie – w miarę potrzeb, nie rzadziej niż 1 raz w tygodniu,
- e) usuwanie zachwaszczenia (w tym opasek przy budynkach) – w miarę potrzeb,
- f) usuwanie darni zarastającej krawężniki – w miarę potrzeb,
- g) utrzymywanie w stanie sprawnego spływu krater wpustów odwodnienia ulic, parkingów i chodników – w miarę potrzeb.

#### **V. Utrzymanie czystości na terenach zielonych:**

- a) Usuwanie odpadów – codziennie,
- b) Usuwanie nieczystości (odchodów) – na bieżąco.

#### **Przedmiot zamówienia:**

Przedmiotem Zamówienia jest wybranie Wykonawcy na realizację kompleksowej usługi sprzątnięcia części wspólnych, garaży oraz terenów zewnętrznych nieruchomości znajdujących się w zasobach Zamawiającego w tym nieruchomości położonych w Warszawie o następujących adresach\* :

- |                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| 1) Wańkowicza 6,      | 5) Wąwozowa 8,  |
| 2) Bronikowskiego 1,  | 6) Dembego 17A, |
| 3) Bronikowskiego 55, | 7) Dembego 19,  |
| 4) Wąwozowa 6,        | 8) Dembego 23B, |

\* - Zamawiający zastrzega sobie prawo do podziału zlecenia, zlecenia częściowego lub unieważnienia konkursu ofert bez podania przyczyny.

#### **4. Zasady realizacji przedmiotu zamówienia, w tym podzlecenie części zamówienia, podwykonawcy**

- 4.1. Zamawiający żąda wskazania przez Wykonawców części zamówienia, których wykonanie zamierza powierzyć podwykonawcom, i podania firm podwykonawców.
- 4.2. W przypadku powierzenia realizacji zamówienia podwykonawcy Wykonawca ponosi odpowiedzialność za działanie lub zaniechanie takiego podmiotu, taka jak za własne działania lub zaniechania.
- 4.3. Wykonawca może zmienić lub zrezygnować z podwykonawcy, przy czym zmiana podwykonawcy może nastąpić po uzyskaniu akceptacji Zamawiającego.
- 4.4. Wykonawcy mogą wspólnie ubiegać się o udzielenie zamówienia.

#### **5. Termin i miejsce realizacji zamówienia**

- 5.1. Termin realizacji zamówienia zostanie określony w trakcie bezpośredniego spotkania przy czym zakłada się, że:
  - nieruchomości Wańkowicza 6, Bronikowskiego 1, Bronikowskiego 55, Wąwozowa 6, Wąwozowa 8, Dembego 17A, Dembego 19, Dembego 23B – mogą zostać przejęte do utrzymania w II kwartale 2021 r.



## **6. Warunki udziału w postępowaniu**

- 6.1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają następujące warunki:
- są uprawnieni do występowania w obrocie prawnym i gospodarczym na terenie Polski,
  - posiadają zdolności i potencjał techniczny, zawodowy i finansowy niezbędne do realizacji przedmiotu Zamówienia,
  - nie zalegają z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne,
  - posiadają ważną polisę ubezpieczenia OC z tytułu prowadzonej działalności na kwotę nie mniejszą niż 100 000 zł.

## **7. Wykaz oświadczeń i dokumentów, potwierdzających spełnianie warunków udziału w postępowaniu**

- 7.1. W celu potwierdzenia, że Wykonawca spełnia warunki udziału w postępowaniu, do oferty należy załączyć następujące dokumenty:
- odpis z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej,
  - oświadczenie, że Wykonawca posiada zdolności, potencjał techniczny, zawodowy i finansowy niezbędne do realizacji przedmiotu Zamówienia, zawierające wyszczególnienie sprzętu i innych środków trwałych przeznaczonych do realizacji przedmiotu Zamówienia oraz informację o ilości osób przewidzianych do obsługi Zamówienia,
  - oświadczenie o niezaleganiu z płatnościami podatków oraz składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne na rzecz ZUS i Urzędu Skarbowego (wybrany oferent jest zobowiązany do dostarczenia odpowiednich zaświadczeń przed podpisaniem umowy) ,
  - polisę ubezpieczenia OC.
- 7.2. Dla wstępnej weryfikacji potencjału Wykonawcy Zamawiający prosi o załączenie do oferty listów referencyjnych dotyczących realizacji analogicznych robót w okresie ostatnich 3 lat. Wykonawca do listów referencyjnych winien załączyć wykaz osób wraz z telefonami kontaktowymi dla umożliwienia ewentualnego potwierdzenia załączonych referencji.

## **8. Informacje o sposobie komunikowania, przekazywania oświadczeń i dokumentów oraz o osobach uprawnionych do porozumiewania się z Wykonawcami**

- 8.1. Osobą uprawnioną do bezpośredniego kontaktu z Wykonawcami jest:  
w zakresie procedury przetargowej i przedmiotu zamówienia oraz udzielania wszelkich wyjaśnień związanych z postępowaniem:
- Wiceprezes Zarządu ds. technicznych – Norbert Woźniak, adres e-mail: **[norbert.wozniak@smb-osiedlekabaty.pl](mailto:norbert.wozniak@smb-osiedlekabaty.pl)**, tel. 22/546-63-26
- 8.2. Postępowanie o udzielenie zamówienia prowadzone jest w języku polskim przy zachowaniu formy pisemnej. Zamawiający dopuszcza także przesyłanie wszelkich pism drogą elektroniczną na adres: **[info@osiedlekabaty.com.pl](mailto:info@osiedlekabaty.com.pl)** .



## 9. Termin związania ofertą

- 9.1. Wykonawca będzie związany ofertą przez 45 dni. Bieg terminu związania Ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

## 10. Opis sposobu przygotowania ofert

- 10.1. Przedkładając swoją ofertę Wykonawca akceptuje w całości i bez zastrzeżeń warunki realizacji zamówienia określone w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ) wraz ze wszystkimi załącznikami stanowiącymi jej integralną część.

- 10.2. Oferta pod rygorem nieważności powinna być sporządzona w formie pisemnej.

- 10.3. Oferta wraz z załącznikami musi być podpisana przez osobę/y upoważnioną/e do reprezentowania Wykonawcy.

- 10.4. Wykonawca winien zamieścić ofertę w dokładnie zamkniętej, nieprzejrzystej kopercie, która będzie zaadresowana zgodnie ze wzorem podanym poniżej:

Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana „Osiedle Kabaty”

ul. Bronikowskiego 9

02-796 Warszawa

Postępowanie 21ET002

Oferta na „Kompleksową usługę sprzątnia części wspólnych, garaży oraz terenów zewnętrznych - SMB OSIEDLE KABATY” oraz „**Nie otwierać przed 22 stycznia 2021 r. godz. 13:00**”.

Poza oznaczeniami podanymi powyżej, koperta powinna zawierać nazwę i adres Wykonawcy.

lub

przesłać ją na adres mailowy: [info@osiedlekabaty.com.pl](mailto:info@osiedlekabaty.com.pl) .

- 10.5. Na Ofertę składają się:

- Oferta przygotowana zgodnie z **Załącznikiem nr 1** do SIWZ,
- Dokumenty, o których mowa w punkcie 7.1 SIWZ,

- 10.6. Wszystkie dokumenty składane są w formie oryginału lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę.

- 10.7. W przypadku, gdy Wykonawcę reprezentuje pełnomocnik, do oferty należy załączyć oryginał właściwego pełnomocnictwa, o ile umocowanie nie wynika z innych dokumentów dołączonych do oferty.

- 10.8. W przypadku, kiedy Wykonawcy wspólnie ubiegają się o udzielenie zamówienia, zobowiązani są przedstawić dokument ustanawiający pełnomocnika upoważnionego do reprezentowania w postępowaniu albo do reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy.

- 10.9. Każda poprawka w treści Oferty, a w szczególności każde przerobienie, przekreślenie, uzupełnienie, nadpisanie, etc. powinno być parafowane przez Wykonawcę, w przeciwnym razie nie będzie uwzględnione.

## 11. Miejsce i termin składania i otwarcia ofert

- 11.1. Termin składania ofert upływa dnia **22 stycznia 2021 r. godz. 12:00**. Oferty złożone po tym terminie zostaną zwrócone bez otwierania. Decydujące znaczenie dla oceny



zachowania powyższego terminu ma data i godzina wpływu oferty do Zamawiającego.

- 11.2. Oferty należy dostarczyć (złożyć osobiście, przesłać listem, doręczyć kurierem) do siedziby Zamawiającego w Warszawie przy ul. Bronikowskiego 9 do sekretariatu SMB „Osiedle Kabaty” lub przesać drogą mailową na adres: [info@osiedlekabaty.com.pl](mailto:info@osiedlekabaty.com.pl).
- 11.3. Otwarcie Ofert nastąpi w dniu **22 stycznia 2021 r. godz. 13:00** w siedzibie Zamawiającego w Warszawie przy ul. Bronikowskiego 9. Zamawiający nie przewiduje obecności Wykonawców podczas otwarcia Ofert.

## 12. Opis sposobu obliczenia ceny

- 12.1. Wykonawca określi cenę całkowitą oferty brutto, podając ją w zapisie liczbowym, zgodnie z zasadami określonymi w **Załączniku nr 1** do SIWZ dla każdej nieruchomości oddzielnie.
- 12.2. Zamawiający dopuszcza kontraktację częściową, dlatego przygotowana oferta powinna zakładać uzyskanie wyłącznie częściowego zlecenia na wybrane nieruchomości.
- 12.3. Cena całkowita oferty obejmować będzie wszelkie należności Wykonawcy za wykonanie całości przedmiotu zamówienia.

## 13. Postępowanie Zamawiającego po otwarciu ofert

- 13.1. Zamawiający przeprowadzi kwalifikację ofert, na podstawie której dokona wyboru Wykonawców, z którymi prowadzone będą następnie negocjacje w celu ustalenia ostatecznych warunków realizacji Zamówienia, w tym również ceny oferty.
- 13.2. Zamawiający w toku badania i oceny ofert może żądać od Wykonawców wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert.
- 13.3. O wyborze oferty Zamawiający zawiadomi Wykonawców, którzy złożyli ofertę.
- 13.4. Zamawiający uprawniony jest do unieważnienia postępowania na każdym etapie konkursu bez podania przyczyn.

## 14. Postępowanie po wyborze oferty

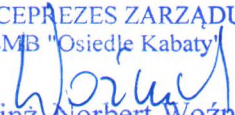
- 14.1. Zamawiający zawrze umowę z wybranym Wykonawcą nie później niż przed upływem terminu związania ofertą.
- 14.2. W przypadku wyboru oferty Wykonawców występujących wspólnie Zamawiający zażąda przedstawienia umowy regulującej współpracę tych Wykonawców najpóźniej na 5 dni przed terminem zawarcia umowy w sprawie realizacji Zamówienia.

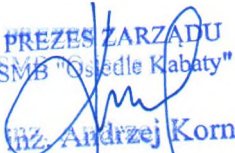
## 15. Załączniki do SIWZ

Załącznik nr 1 – Formularz Ofertowy

Załącznik nr 2 – Wzór oświadczenia o potencjale Wykonawcy i ilości pracowników

Załącznik nr 3 – Wzór Umowy

WICEPREZES ZARZĄDU  
SMB „Osiedle Kabaty”  
  
mgr inż. Norbert Woźniak

PREZES ZARZĄDU  
SMB „Osiedle Kabaty”  
  
mgr inż. Andrzej Kornacki

# OFERTA

z dnia .....  
(data sporządzenia Oferty)

Ja, niżej podpisany\* .....

My, niżej podpisani\* .....

działając w imieniu i na rzecz.....

w odpowiedzi na zaproszenie SMB „Osiedle Kabaty” do złożenia oferty w postępowaniu o udzielenie zamówienia na „Kompleksową usługę sprzątnia części wspólnych, garaży oraz terenów zewnętrznych - SMB OSIEDLE KABATY”, składamy niniejszą ofertę zgodnie z wymaganiami podanymi w SIWZ i oświadczamy, że Oferta jest opracowana dla kompletnego zakresu prac związanych z wykonaniem przedmiotu zamówienia.

**CENA OFERTY:** ..... PLN brutto

Słownie: .....

w tym:

cena netto ..... PLN

VAT ..... PLN

Oświadczamy, że jesteśmy związani ofertą przez **45** dni.

Wszelką korespondencję w sprawie niniejszego postępowania należy kierować na poniższy adres:

.....  
.....  
.....

tel: .....

mail: .....@.....

Oświadczamy, że składamy Ofertę jako:

- Pojedynczy Wykonawca\*
- Podmiot działający wspólnie\*

\* niepotrzebne skreślić

Załącznikami do niniejszego formularza Oferty są:

- 1) odpis z rejestru Wykonawcy
- 2) oświadczenie o potencjale Wykonawcy – Załącznik Nr 2
- 3) oświadczenie o niezaleganiu – ZUS i US
- 4) polisa ubezpieczenia OC
- 5) referencje (fakultatywnie)

....., dn. ....

Podpis upoważnionego przedstawiciela



L.p.	Adres	Budynek wewnątrz (netto)	Tereny zewnętrzne (netto)	Wartość zryczałtowana łącznie (netto)	Budynek wewnątrz (VAT)	Tereny zewnętrzne (VAT)	Wartość zryczałtowana łącznie (brutto)
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]=[3]+[4]	[6]=[3]*23%	[7]=[4]*8%	[8]=[3]+[6]+[4]+[7]
1	Wańkowicza 6						
2	Bronikowskiego 1						
3	Bronikowskiego 55						
4	Dembego 17A						
5	Dembego 19						
6	Dembego 23 B						
7	Wąwozowa 6						
8	Wąwozowa 8						
9	Dembego 23C						
<b>Razem:</b>							

*(pieczęć Wykonawcy)*

**OŚWIADCZENIE**

Przystępując do udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na „**Kompleksową usługę sprzątania części wspólnych, garaży oraz terenów zewnętrznych - SMB OSIEDLE KABATY**”, w imieniu ww. podmiotu oświadczam, że:

1. Posiadamy zdolności, potencjał techniczny, zawodowy i finansowy niezbędne do realizacji przedmiotu Zamówienia.
2. Do realizacji przedmiotu Zamówienia planujemy wykorzystywać następujący sprzęt:
  - a) .....
  - b) .....
  - c) .....
  - d) .....
  - e) .....itd. należy wymienić wszystkie rodzaje sprzętu i maszyn.
3. Przy realizacji przedmiotu Zamówienia planujemy następujące ilości osób:
  - a) .....

....., dn. ....

.....  
Podpis upoważnionego przedstawiciela



## WZÓR UMOWY

Zawarta w dniu ..... w Warszawie, pomiędzy:

**Spółdzielnią Mieszkaniowo-Budowlaną „Osiedle Kabaty”** z siedzibą w Warszawie, ul. Bronikowskiego 9, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000056262, NIP 5251000112, REGON 010712106, w dalszej treści zwaną „**Zleceniodawcą**” którą przy niniejszej Umowie reprezentuje:

1. Andrzej Kornacki - Prezes Zarządu
2. Norbert Woźniak - Wiceprezes Zarządu

a

..... z siedzibą w..... przy ulicy ..... (kod pocztowy: ....), wpisana do Rejestru Przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy ..... pod numerem KRS ....., NIP ....., REGON ....., w dalszej treści zwana „**Wykonawcą**”, którą przy niniejszej Umowie reprezentuje:

1. ....
2. ....

Zleceniodawca i Wykonawca zwani są dalej łącznie „**Stronami**”, a każdy z osobna „**Stroną**”.

### § 1 PRZEDMIOT UMOWY

Przedmiotem Umowy jest wykonywanie kompleksowej usługi sprzątnia części wspólnych oraz terenów zewnętrznych będących w zasobach Zamawiającego. Umowa określa tryb realizacji poszczególnych rodzajów robót, ramowe zasady wykonywania tych prac przez Wykonawcę na rzecz Zleceniodawcy oraz sposób ich rozliczania.

Umowa obejmuje niżej wymienione adresy nieruchomości :

- .....
- .....
- .....

## § 2 ZAKRES PRZEDMIOTU UMOWY

Zakres niniejszej Umowy polega na wykonywaniu właściwych prac i czynności mających na celu utrzymanie w czystości obiektów budynkowych, garaży oraz terenów zewnętrznych przedstawionych w formie graficznej – części wspólnych oraz części będących własnością Spółdzielni obejmujących w szczególności:

### I. Utrzymanie porządków i czystości w budynkach:

- n) sprzątanie (zamiatanie, zbieranie, ścieranie, zmywanie) korytarzy, holi, schodów i podestów klatek schodowych z poręczami, wycieranie parapetów, półek – 2 x tydzień (parter, a w szczególności wejścia do budynku - codziennie),
- o) sprzątanie (zamiatanie, zbieranie, ścieranie) kabin dźwigowych – codziennie,
- p) kompleksowe mycie powierzchni klatek schodowych na mokro, wycieranie skrzynek pocztowych oraz usuwanie pajęczyn i kurzu, dodatkowo odświeżanie sprzątaných powierzchni aromatycznymi olejkami eterycznymi – 1 x w tygodniu,
- q) mycie drzwi wejściowych do budynku – codziennie, na bieżąco,
- r) mycie drzwi wejściowych do piwnic – według potrzeb,
- s) czyszczenie kratk wejściowych oraz anemostatów i kratk wentylacyjnych – 1 raz w miesiącu,
- t) mycie lamperii – 1 raz na kwartał,
- u) mycie balustrad – 1 raz na kwartał,
- v) mycie okien – 2 razy w roku w okresie wiosennym i jesiennym
- w) mycie i odkurzanie lamp – 2 razy w roku w okresie jesiennym i wiosennym
- x) wyzbieianie w razie konieczności wygrabianie śmieci, papierów oraz chwastów z trawników przy budynku w pasie do zewnętrznej krawędzi chodnika i pasie 3 metrów wokół budynków – według potrzeb,
- y) sprzątanie pomieszczeń wspólnych w budynkach (m. in. piwnice, suszarnie, pralnie) po zabrudzeniach spowodowanymi awariami sieci kanalizacyjnej – na bieżąco,
- z) utrzymanie porządku i czystości: korytarze piwniczne, pomieszczenia administracyjne, garaże, instalacje w garażach, omiatanie z pajęczyn i kurzu – raz w miesiącu, kompleksowe zamiatanie – raz na kwartał

### II. Utrzymanie porządku i czystości pomieszczeń śmietnikowych:

- a) sprzątanie – codziennie,
- b) mycie posadzek – w miarę potrzeb,
- c) dezynsekcja i deratyzacja, wykładanie trutki na gryzonie – w miarę potrzeb,
- d) kontrola recyklingu i odpadów wielkogabarytowych oraz właściwego ich składowania w pojemnikach – na bieżąco,

### III. Prace wykonywane okresowo:

- a) roznoszenie korespondencji – w miarę potrzeb,
- b) wymiana żarówek – na bieżąco (koszt materiałów po stronie Zamawiającego),
- c) aktualizacja ogłoszeń (wywieszanie i zdejmowanie) oraz usuwanie ogłoszeń i plakatów wywieszonych bez zgody Spółdzielni,
- d) zgłaszanie usterek technicznych poprzez system Mantis – na bieżąco,



- e) wywieszanie i zdejmowanie flag – na polecenie administratora,
- f) kontrola zamknięcia szachtów instalacyjnych, pomieszczeń administracyjnych oraz urządzeń technicznych – na bieżąco,
- g) zawiadamianie o rażących przypadkach nieprawidłowego parkowania pojazdów mechanicznych – na bieżąco,
- h) proste naprawy techniczne nie wymagające wykształcenia technicznego – wg potrzeb,
- i) otwieranie i zamykanie wyłazłów dachowych – w miarę potrzeb,
- j) zawiadamianie administratora o rażących uporczywych przypadkach naruszenia Regulaminu Porządku Domowego obowiązującego w Spółdzielni,
- k) wykonywanie innych czynności w zakresie utrzymania porządku i czystości wynikających z obowiązujących przepisów i zarządzeń uprawnionych organów.

#### **IV. Utrzymanie czystości, porządków i bezpieczeństwa na terenach utwardzonych:**

- h) usuwanie śliskości, oblodzenia i odśnieżanie; odśnieżanie należy wykonywać do godziny 6:30, a przy opadach ciągłych – codziennie, na bieżąco,
- i) usuwanie śmieci i nieczystości – codziennie,
- j) opróżnianie osiedlowych pojemników na odpady (z wymianą worków) – codziennie, w miarę potrzeb,
- k) zmiatanie – w miarę potrzeb, nie rzadziej niż 1 raz w tygodniu,
- l) usuwanie zachwaszczenia (w tym opasek przy budynkach) – w miarę potrzeb,
- m) usuwanie darni zarastającej krawężniki – w miarę potrzeb,
- n) utrzymywanie w stanie sprawnego spływu kratek wpustów odwodnienia ulic, parkingów i chodników – w miarę potrzeb.

#### **V. Utrzymanie czystości na terenach zielonych:**

- c) Usuwanie odpadów – codziennie,
- d) Usuwanie nieczystości (odchodów) – na bieżąco.

### **§ 3 ZOBOWIĄZANIA ZLECENIODAWCY**

#### **1. Zleceniodawca zobowiązuje się do:**

- a) Zgłaszania do SUEZ wywozu zapelnionych kontenerów,
- b) Ponoszenia kosztów zakupu żarówek i świetlówek,
- c) Zabezpieczenia ujęć wody i ponoszenia kosztów wody zużytej na potrzeby wykonywania przedmiotu niniejszej Umowy,



2. Zleceniodawca zobowiązany jest do przystąpienia do odbioru wykonanych usług w terminie uzgodnionym z Wykonawcą, pozwalającym stwierdzić ich wykonanie.
3. Zleceniodawca będzie terminowo uiszczał należności za wykonane prace w uzgodnionej wysokości.

#### **§ 4 ZOBOWIĄZANIA WYKONAWCY**

1. Wykonawca zobowiązany jest wykonać przedmiot niniejszej Umowy z należytą starannością, zgodnie z najlepszymi praktykami przyjętymi przy świadczeniu usług sprzątnia, wiedzy technicznej oraz warunkami określonymi w niniejszej Umowie. Wykonawca zobowiązany jest wykonywać wszelkie roboty zgodnie z obowiązującymi w SMB „Osiedle Kabaty” regulaminami.
2. Niezwłoczne poinformowanie Zleceniodawcy o zauważonych nieprawidłowościach związanych ze stanem obiektów małej architektury, zanieczyszczenia terenu, dewastacji, uszkodzeń oraz ubytków w zakresie infrastruktury i wyposażenia terenu, zieleni niskiej i drzewostanu.
3. Wszelkie środki wykorzystywane do sprzątnia powinny być wysokiej jakości i trwałości. Powinny one odpowiadać wymogom właściwych norm europejskich, polskich, branżowych i zakładowych. Powinny posiadać odpowiednie atesty umożliwiające wykorzystywanie ich w obecności ludzi pozwalając na ciągłą eksploatację budynków.
4. Wykonawca zobowiązany jest do stosowania się do wyznaczonych przez Zleceniodawcę terminów prowadzenia robót (dni tygodnia, pora dnia, godziny), a w przypadku prac uciążliwych dla otoczenia, powodujących utrudnienia dla mieszkańców, spowodowanych technologią wykonania, do ich realizacji w godzinach wczesnorannych lub popołudniowych, a niekiedy w dni wolne od pracy – bez dodatkowego wynagrodzenia.
5. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia REJESTRU ROBÓT, w celu należytego dokumentowania realizacji prac stanowiących przedmiot niniejszej Umowy i zleconych do wykonania przez Zleceniodawcę. Realizacja prac powinna być odnotowywana przez Wykonawcę w Rejestrze Robót na bieżąco dla każdego dnia, najpóźniej w następnym dniu roboczym po ich wykonaniu. Przedstawiciel Zleceniodawcy uprawniony jest do dokonywania wpisów w Rejestrze Robót odnośnie terminów, bieżących uwag i dyspozycji dla Wykonawcy.
6. Ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców oraz ruchu drogowego, Wykonawca zobowiązany jest w razie potrzeby do wykonania i utrzymania właściwego oznakowania i zabezpieczenia miejsc wykonywanych robót, przez cały okres ich realizacji, bez dodatkowego wynagrodzenia.
7. Wykonawca ponosi odpowiedzialność cywilną i materialną wobec osób trzecich i ich mienia za wszelkie zdarzenia i szkody wynikłe w trakcie i na skutek realizacji robót będących przedmiotem niniejszej Umowy.
8. Wykonawca ponosi odpowiedzialność materialną za materiały (w tym żarówki oraz powierzone mu przez Zleceniodawcę do realizacji przedmiotu niniejszej Umowy w przypadku ich uszkodzenia, zniszczenia lub utracenia).



9. Wykonawca zabezpieczy kontakt telefoniczny w godzinach 6.00 – 19.00 w celu przekazywania przez Zleceniodawcę zgłoszeń związanych z realizacją przedmiotu niniejszej Umowy.
10. Wykonawca wyznaczy osobę odpowiedzialną za realizację prac, która będzie go reprezentować w trakcie trwania prac na terenie Zamawiającego. Osoba ta codziennie podczas porannych odpraw z Zamawiającym, będzie informowała o:
  - a) ilości osób realizujących zadania w bieżącym dniu z przyporządkowaniem osób do zadań,
  - b) zakresie prac przewidzianych do realizacji w tym dniu,
  - c) zgłoszeniu zapotrzebowania na materiały z co najmniej tygodniowym wyprzedzeniem do Zamawiającego,
10. W trakcie realizacji prac budowlano – remontowych na terenie osiedla oraz w sytuacji pojawienia się z tego tytułu dodatkowych zabrudzeń Wykonawca zobowiązany jest do intensyfikacji działań w celu zapewnienia czystości obiektu, bez dodatkowego wynagrodzenia.

#### **§ 5 OKRES TRWANIA UMOWY**

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.

#### **§ 6 PRZEDSTAWICIELE STRON**

1. W sprawach dotyczących realizacji niniejszej Umowy Strony ustanawiają następujących przedstawicieli:

Zleceniodawca:

  1. telefon nr: ,  
e-mail,
  2. telefon nr: ,  
e-mail,

Wykonawca:

  1. telefon nr: ,  
e-mail,
  2. telefon nr: ,  
e-mail,
2. Strony zobowiązują się do niezwłocznego wzajemnego informowania się o zmianie danych adresowych, pod rygorem uznania za dostarczone wszelkich oświadczeń skierowanych pod ostatnio podany adres, adres poczty elektronicznej lub na ostatnio podany numer faxu.

3. Obok lub zamiast osób wymienionych w punkcie 1 Strony mogą ustanowić innych swoich przedstawicieli w sprawach dotyczących realizacji niniejszej Umowy. Ustanowienie innego przedstawiciela staje się wiążące dla drugiej Strony z chwilą powiadomienia jej o tym na piśmie i nie wymaga sporządzenia aneksu do niniejszej Umowy.

## § 7 ROZLICZENIE WYKONANYCH PRAC

1. Rozliczenie prac, wykonane w ramach niniejszej Umowy następować będzie w cyklach miesięcznych, nie później niż do 5 dnia następnego miesiąca.
2. Dopuszcza się, za zgodą Zleceniodawcy, inne niż miesięczne rozliczenie i fakturowanie robót wykonanych w danym miesiącu.
3. Podstawą rozliczenia robót za dany miesiąc będzie ich rzeczywiste wykonanie rzeczowo-ilościowe, potwierdzone przez Przedstawicieli Zleceniodawcy i Wykonawcy w podpisanych protokołach odbioru oraz załączonych przez Wykonawcę obmiarach robót, z potwierdzeniem ilości robót, terminu wykonania, miejsca realizacji i należytego ich wykonania.
4. Strony postanawiają, że z czynności odbioru będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad. Jeżeli w toku odbioru zostaną stwierdzone wady, Zleceniodawcy przysługują następujące uprawnienia:
  - a) jeżeli wady nadają się do usunięcia, może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad,
  - b) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia Zleceniodawca może żądać wykonania przedmiotu odbioru przez Wykonawcę po raz drugi na jego koszt.
5. Rozliczanie wykonanych robót będzie następować z zastosowaniem następujących wartości ryczałtowych.

L.p.	Adres	Budynek wewnątrz (netto)	Tereny zewnętrzne (netto)	Wartość zryczałtowana łącznie (netto)	Budynek wewnątrz (VAT)	Tereny zewnętrzne (VAT)	Wartość zryczałtowana łącznie (brutto)
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]=[3]+[4]	[6]=[3]*23%	[7]=[4]*8%	[8]=[3]+[6]+[4]+[7]
	<b>Razem:</b>						



## § 8 WYNAGRODZENIE

1. Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu niniejszej Umowy będzie realizowane w trybie co miesięcznym i wynosi ..... zł netto (słownie: ..... ) i składa się z:
  - a. Sprzątania wewnątrz budynków: ..... zł netto (słownie: ..... )
  - b. Sprzątania i konserwacji terenów zewnętrznych (tereny utwardzone i zielone): ..... zł netto (słownie: ..... )
  - c. Koszty zakupionych materiałów, narzędzi, i sprzętu niezbędnych do wykonywania usługi ponosi Wykonawca w ramach powyższych kwot ryczałtowych.
2. Wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu niniejszej Umowy jest wynagrodzeniem ryczałtowym potwierdzanym protokołem odbioru zgodnie z zakresem przedstawionym w umowie.
3. Wynagrodzenie Wykonawcy, o którym mowa w pkt 1 powiększone zostanie jedynie o wartość podatku VAT naliczonego według obowiązującej stawki.

## § 9 WARUNKI PŁATNOŚCI

Płatności wynikające z realizacji prac objętych niniejszą Umową Zleceniodawca zobowiązuje się zrealizować przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany w fakturze, w terminie do 30 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury. W przypadku nieterminowej zapłaty Wykonawca może zażądać naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.

## § 10 FAKTURY

1. Wykonawca wystawi fakturę za wykonane w danym miesiącu prace w ciągu 7 dni od ostatniego dnia danego miesiąca.
2. Wykonawca może wystawić jedną fakturę dokumentującą realizację wszystkich rodzajów prac wykonanych w ciągu jednego miesiąca (okres rozliczeniowy), o ile zawierać ona będzie wskazania poszczególnych rodzajów robót, miejsca ich wykonania oraz koszt.
3. Faktury będą adresowane na:

**SMB „Osiedle Kabaty”**  
**ul. Bronikowskiego 9**  
**02-796 Warszawa**

4. Każda ze Stron deklaruje, że jest czynnym podatnikiem podatku VAT i posiada numer identyfikacji podatkowej NIP, o którym mowa w komparycji Umowy.

### **§ 11 ODPOWIEDZIALNOŚĆ STRON**

W czasie wykonywania prac będących lub związanych z przedmiotem niniejszej Umowy Wykonawca odpowiedzialny jest za wszelkie szkody wynikłe z: zaniechania, niedbalstwa, działania niezgodnego z przepisami bhp i p. ppoż., a także nieprawidłowego zabezpieczenia sprzętu i narzędzi, pojazdów i przewożonych materiałów oraz terenu prowadzenia robót.

### **§ 12 WYMAGANIA W ZAKRESIE BHP ORAZ OCHRONY ŚRODOWISKA**

1. Wykonawca prowadzi i będzie wszelkie prace dotyczące przedmiotu niniejszej Umowy w sposób bezpieczny, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, zapoznając przed ich rozpoczęciem swoich pracowników z ewentualnymi zagrożeniami mogącymi wystąpić w miejscu wykonywania prac lub w jego otoczeniu oraz wynikającymi ze sposobu i technologii robót.
2. Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania prac w sposób nienaruszający obowiązujących przepisów o ochronie środowiska.

### **§ 13 WYPOWIEDZENIE UMOWY**

1. Każdej ze Stron przysługuje prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w razie rażącego naruszenia przez drugą Stronę warunków niniejszej Umowy.
2. Rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, następuje ze skutkiem natychmiastowym, od dnia złożenia przez Stronę odpowiedniego oświadczenia.
3. Każda ze Stron może rozwiązać niniejszą umowę za 1 miesięcznym wypowiedzeniem złożonym w formie pisemnej drugiej Stronie, ze skutkiem na koniec miesiąca.



## **§ 14 KARY UMOWNE**

1. Wykonawca zapłaci Zleceniodawcy karę umowną w przypadku:
  - a) odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy – w wysokości jednomiesięcznej wynagrodzenia netto określonego w § 8, pkt 1 niniejszej Umowy,
  - b) rozwiązania umowy z winy Wykonawcy – w wysokości jednomiesięcznej wynagrodzenia netto określonego w § 8, pkt 1 niniejszej Umowy,
  - c) niezgodnego z warunkami realizacji określonymi w niniejszej Umowie lub nieterminowego wykonania robót będących przedmiotem niniejszej Umowy:
    - za zwłokę w terminowym przystąpieniu do robót, bądź za nieterminowe ich zakończenie – w wysokości 5% wartości jednomiesięcznej wynagrodzenia netto określonego w § 8, pkt 1 niniejszej Umowy, lecz nie mniej niż 300 zł za każdy dzień zwłoki,
    - za zwłokę w usunięciu usterek, jakie ujawniły się w trakcie i po odbiorze robót – w wysokości 5% wartości jednomiesięcznej wynagrodzenia netto określonego w § 8, pkt 1 niniejszej Umowy, lecz nie mniej niż 300 zł za każdy dzień zwłoki,
    - za nieobecność przedstawiciela Wykonawcy na koordynacji – w wysokości 300 zł brutto za każde zdarzenie.
  - d) braku regularnych i kompletnych wpisów do Rejestru Robót, zgodnie z zakresem określonym w niniejszej Umowie – w wysokości 500 zł za każdy dzień, w którym ujawnione zostaną nieprawidłowości.
2. Zapłata kary umownej przez zobowiązanego następuje na żądanie uprawnionego, w terminie 7 dni od daty otrzymania takiego żądania.
3. Zleceniodawca zachowuje prawo do żądania od Wykonawcy odszkodowania uzupełniającego, gdyby kwota kary umownej nie pokryła rzeczywistej szkody lub gdyby szkoda powstała z przyczyn dla których kar umownych nie zastrzeżono.

## **§ 15 CESJA WIERZYTELNOŚCI**

1. Przeniesienie przez Wykonawcę wierzytelności wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie bez pisemnej zgody Zleceniodawcy jest niedopuszczalne.
2. Zleceniodawca oświadcza, że nie wyraża i nie będzie wyrażał zgody na przeniesienie przez Wykonawcę wierzytelności wynikających z niniejszej Umowy na osoby trzecie.

## **§ 16 SPORY**

1. Strony będą dążyły do rozstrzygnięcia sporów wynikających z niniejszej Umowy lub mogących powstać w związku z jej interpretacją lub wykonaniem w ramach wzajemnych uzgodnień.
2. W przypadku nie osiągnięcia przez Strony porozumienia lub nie zawarcia ugody w ciągu 30 dni od otrzymania przez Stronę pisemnego wniosku o przeprowadzenie wzajemnych uzgodnień, tak powstały spór Strony poddadzą rozstrzygnięciu sądowi powszechnemu właściwemu dla siedziby Zleceniodawcy.

### § 17 postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu podpisanego przez obie Strony pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i inne przepisy obowiązującego prawa.
3. Niniejsza Umowa sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jednym dla Wykonawcy i dwóch dla Zleceniodawcy, wchodzi w życie po podpisaniu przez Strony.

Warszawa, dn. .... 2021 r.

W imieniu:

**SMB „Osiedle Kabaty”**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_