

**UMOWA NR /TT/23 – WZÓR**

zawarta w dniu ..... pomiędzy:

Opolską Spółdzielnią Mieszkaniową „Przyszłość” w Opolu, ul. Katowicka 23 wpisaną do rejestru przedsiębiorców pod numerem:

KRS 0000096473, NIP: 754 034 02 17, Regon: 000488208, w imieniu której występują:

.....  
zwaną w treści Umowy Zamawiającym,

a:

.....  
zwaną w treści Umowy Wykonawcą.

## § 1

1. Przedmiotem Umowy jest przeprowadzenie okresowych rocznych kontroli budynków mieszkalnych i użytkowych oraz placów zabaw zgodnie z Ustawą z dnia 07 lipca 1994r. Prawo budowlane.
2. Zakres prac :

.....  
(zgodnie ze Specyfikacją istotnych warunków zamówienia i złożoną ofertą).

## § 2

1. Termin rozpoczęcia robót: zgodnie z harmonogramem prac, lecz nie później niż od dnia .....
2. Terminy przeprowadzanych kontroli winny wynikać ze sporządzonego przez Wykonawcę Harmonogramu, dostarczonego Zamawiającemu w terminie do 7 dni od daty podpisania Umowy. Harmonogram kontroli winien określać dzień i godzinę rozpoczęcia prac w poszczególnych budynkach.
3. Harmonogram wskazany w ust. 2 będzie stanowił podstawę do bieżącej kontroli terminowej realizacji prac objętych przedmiotową umową.
4. W przypadku zmiany terminów realizacji poszczególnych faz przedmiotu zamówienia Wykonawca w terminie 7 dni przedłoży Zamawiającemu nowy poprawiony harmonogram o którym mowa w ust.2.
5. Przedłożony szczegółowy harmonogram planowanych terminów poszczególnych faz realizacji prac objętych przedmiotem umowy wymaga każdorazowo akceptacji Kierownika właściwej Administracji Osiedla.
6. Wykonawca jest zobowiązany do każdorazowego informowania właściwej Administracji Osiedla o rozpoczęciu prac na poszczególnych budynkach. W przypadku braku informacji o rozpoczęciu przeprowadzenia przeglądu, Zamawiający ma prawo do wezwania Wykonawcy do ponownego wykonania prac w obecności przedstawiciela Zamawiającego. Ponadto, w toku przeprowadzanych kontroli okresowych mogą uczestniczyć przedstawiciele mieszkańców danej nieruchomości (Komitetów Domowych), po uprzednim uzgodnieniu potrzeby udziału w/w osób z Kierownikiem Administracji Osiedla.
7. Termin zakończenia prac: do 30.11.2023r.

## § 3

1. Strony ustalają wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu Umowy (całkowity koszt wykonania okresowych kontroli wszystkich budynków/obiektów budowlanych) w wysokości: ..... (wartość umowna) słownie:....., jako wartość ryczałtową netto.  
Podatek VAT zostanie naliczony zgodnie z obowiązującymi przepisami na dzień wystawienia faktury.
2. Podstawą wystawienia faktury przez Wykonawcę będzie podpisany przez obie strony protokół odbioru wykonania całości prac objętych umową (całego zadania) bez zastrzeżeń.  
Protokół ten zostanie podpisany po dostarczeniu do Administracji Osiedla protokołów z przeprowadzonych kontroli według wzoru wymaganego przepisami (dla całej grupy obiektów objętych Umową obejmujących komplety protokołów dla poszczególnych budynków danej Administracji Osiedla).
3. Faktury będą płatne w terminie 30 dni od daty doręczenia, w formie przelewu na konto Wykonawcy wskazane w fakturze.
4. Ustala się, że zapłata wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy nastąpi w całości po wykonaniu i odbiorze całości prac objętych umową, odrębnie dla każdego zadania (Administracji Osiedla), po podpisaniu protokołu końcowego.
5. W razie zwłoki w płatności faktury Zamawiający zapłaci odsetki zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Za datę zapłaty przyjmuje się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

## § 4

1. Prace wykonywane będą przez osoby posiadające wymagane uprawnienia.
2. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania i protokolarnego przekazania wszystkich prac będących przedmiotem niniejszej Umowy, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi, normami, Prawem budowlanym.
3. Wykonawca zobowiązuje się do sukcesywnego przekazywania Zamawiającemu wykonanych prac (poszczególnymi grupami budynków), według harmonogramu opracowanego przez Wykonawcę i dostarczonego Zamawiającemu w terminie 7 dni od daty zawarcia Umowy.
4. Protokoły z kontroli okresowej stanu technicznego budynku/obiektu budowlanego należy sporządzić zgodnie z wzorem stanowiącym załącznik nr 1 do Umowy.

## § 5

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w następujących przypadkach:
  - a) gdy Wykonawca, mimo wezwań Zamawiającego, nie rozpoczął robót przez okres dłuższy niż 20 dni od wyznaczonego terminu w § 2 ust. 1 lub zakończenia robót ustalonego w § 2 ust. 7,
  - b) ogłoszenia upadłości lub rozwiązania firmy Wykonawcy,
  - c) gdy Wykonawca, pomimo interwencji Zamawiającego, wykonuje roboty niezgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - d) gdy Wykonawca nie realizuje zakresu prac określonego w § 1.

## § 6

Strony ustalają następujące kary umowne:

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w następujących przypadkach:
  - a) za nieterminowe wykonanie przedmiotu Umowy w wysokości 1 % wartości wynagrodzenia umownego netto, określonego w § 3, ust.1, liczone za każdy dzień opóźnienia,
  - b) za odstąpienie od Umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy:
    - ⇒ gdy Wykonawca odstąpi od Umowy w ciągu 30 dni od dnia jej podpisania, zapłaci Zamawiającemu 15% wartości wynagrodzenia umownego netto, określonego w § 3, ust.1,
    - ⇒ gdy Wykonawca odstąpi od Umowy po 30 dniach od dnia jej podpisania, zapłaci Zamawiającemu 30 % wartości wynagrodzenia umownego netto, określonego w § 3, ust.1.
    - ⇒ gdy Zamawiający odstąpi od Umowy z przyczyn określonych w §5 ust. 1 lit. a, c, d lub innych przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca zapłaci karę w wysokości 15% łącznego wynagrodzenia umownego netto, określonego w §3 ust.1 Umowy.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości 15 % wynagrodzenia umownego netto określonego w §3 ust.1, w przypadku odstąpienia od Umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego.
3. Strony zastrzegają możliwość dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym w przypadku, gdy wartość kar nie pokryje poniesionej szkody.
4. W przypadku stwierdzenia wad w sporządzonej przez Wykonawcę pracy, Zamawiającemu przysługuje prawo odmowy zapłaty wynagrodzenia w całości (dla poszczególnych zadań).
5. W przypadku stwierdzenia wad w sporządzonej przez Wykonawcę pracy, w okresie 12 miesięcy od daty protokolarnego odbioru dokumentacji (przedmiotu Umowy), Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 50% wynagrodzenia umownego netto określonego w §3 ust.1, za każdą błędnie wykonaną dokumentację budynku lub zespołu garaży, lecz nie więcej niż 50% całości wynagrodzenia umownego netto (przy czym koszt wykonania zamówienia dla 1 budynku wyliczony zostanie udziałem ilości lokali mieszkalnych w tym budynku do ilości lokali mieszkalnych w odniesieniu do właściwego Osiedla).

## § 7

1. Na prace objęte Umową Wykonawca udziela gwarancji na okres ....miesiące (zgodnie z ofertą).
2. Zabezpieczeniem prawidłowego wykonania przedmiotu Umowy (na okres .... miesiące) jest depozyt gotówkowy w wysokości 5% wartości wynagrodzenia umownego netto określonego w § 3 ust. 1.
3. Z depozytu gotówkowego Zamawiający ma prawo potrącić należność odpowiadającą wielkości naliczonych - zgodnie z zapisem § 6, ust. 5 kar umownych.
4. Zwrot depozytu gotówkowego w wysokości nominalnej (bez oprocentowania), nastąpi po upływie ..... miesiące od daty protokolarnego odbioru dokumentacji (przedmiotu Umowy), w przypadku nie stwierdzenia w tym okresie wad w wykonaniu przedmiotu Umowy.

## § 8

Zamawiający zastrzega sobie prawo odstąpienia od Umowy w przypadku stwierdzenia wad lub nieodpowiedniej jakości wykonywanych i przekazywanych prac przez Wykonawcę, niezgodnej z obowiązującymi przepisami oraz warunkami określonymi w Umowie, z jednoczesnym zachowaniem zapisów § 6 ust. 4.

## § 9

Odstąpienie od Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Strona mająca zamiar odstąpić od Umowy, powinna także pisemnie uzasadnić swoją decyzję

## § 10

Strony wyznaczają osoby odpowiedzialne za właściwą realizację prac, nadzór i koordynację:

1. ze strony Zamawiającego:

2. ze strony Wykonawcy:

## § 11

1. Przetwarzanie danych osobowych z tytułu realizacji umowy odbywać się będzie zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami, w tym rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej "RODO").
2. ZAMAWIAJĄCY – Administrator danych, realizując nałożony obowiązek informacyjny wobec osób fizycznych - zgodnie z art. 13 i 14 RODO - informuje, że:
  - 1) administratorem danych osobowych jest Opolska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyszłość” z siedzibą w Opolu, ul. Katowicka 23, tel. nr tel.: 77 453 86 01 do 03, adres email: sekretariat@osm.opole.pl.
  - 2) W Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” wyznaczony został Inspektor Ochrony Danych, z którym można się kontaktować poprzez adres poczty elektronicznej: iod@osm.opole.pl .
  - 3) dane osobowe będą przetwarzane w celach:
    - a) zawarcia i wykonania umowy – na podstawie Art. 6 ust. 1 lit. b) RODO,
    - b) wypełnienia obowiązków prawnych ciążących na ZAMAWIAJĄCYM - Art. 6 ust. 1 lit. c) RODO,
    - c) kontroli prawidłowości realizacji postanowień umowy - Art. 6 ust. 1 lit. b) RODO,
    - d) ochrony praw Zamawiającego wynikających z umowy, a także w celu dochodzenia ewentualnych uprawnień i roszczeń wynikających z umowy - Art. 6 ust. 1 lit. f) RODO,
    - e) przechowywania dokumentacji na wypadek kontroli prowadzonej przez uprawnione organy i podmioty - Art. 6 ust. 1 lit. c) RODO
    - f) przekazywania dokumentacji do archiwum, a następnie jej brakowania - Art. 6 ust. 1 lit. c) RODO
  - 4) odbiorcami danych osobowych będą:
    - a) osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie umowa lub dokumentacja związana z realizacją umowy w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy,
    - b) podmioty przetwarzające dane osobowe w imieniu Zamawiającego, w szczególności podmioty świadczące usługi audytowe, usługi doradcze, usługi nadzoru inwestorskiego,
    - c) inni administratorzy danych, działający na mocy umów zawartych z ZAMAWIAJĄCYM lub na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w tym:
      - podmioty świadczące pomoc prawną,
      - podmioty świadczące usługi pocztowe lub kurierskie,
  - 5) dane osobowe będą przetwarzane przez okres realizacji zadania, będącego przedmiotem umowy, okres rękojmi i gwarancji, przez okres niezbędny do dochodzenia roszczeń i obrony swoich praw z tytułu realizacji umowy oraz przez okres archiwizacji zgodny z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 18.01.2011r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych, a także przez okres, o którym mowa w art. 125 ust. 4 lit. d) w zw. z art. 140 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego nr 1303/2013 z dnia 17.12.2013r. w przypadku zamówień współfinansowanych ze środków UE,
  - 6) osobie fizycznej, której dane dotyczą, przysługuje prawo do żądania od administratora dostępu do danych osobowych, do ich sprostowania lub ograniczenia przetwarzania – na zasadach określonych w RODO oraz w innych obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa,
  - 7) osobie fizycznej, której dane dotyczą przysługuje prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego - Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzasadnione jest, iż dane osobowe przetwarzane są przez administratora niezgodnie z przepisami RODO,
  - 8) obowiązek podania przez Wykonawcę danych osobowych Zamawiającemu jest warunkiem zawarcia umowy, a także jest niezbędny do realizacji i kontroli należytego wykonania umowy,

- 9) w odniesieniu do danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosownie do art. 22 RODO,
  - 10) dane niepozyskane bezpośrednio od osób, których dotyczą, obejmują w szczególności następujące kategorie danych: imię i nazwisko, dane kontaktowe, stosowne uprawnienia do wykonywania określonych czynności, dane wynikające z umów o pracę oraz z innej dokumentacji związanej z kontrolą realizacji przez Wykonawcę obowiązku zatrudnienia na podstawie umowy o pracę,
  - 11) źródłem pochodzenia danych osobowych niepozyskanych bezpośrednio od osoby, której dane dotyczą jest WYKONAWCA.
3. WYKONAWCA zobowiązuje się, przy przekazywaniu Zamawiającemu danych osobowych (w rozumieniu RODO) osób trzecich, każdorazowo przedstawić oświadczenie o spełnieniu obowiązków informacyjnych przewidzianych w art. 13 lub 14 RODO wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio zostały pozyskane lub oświadczenie, że zachodzi wyłączenie stosowania obowiązku informacyjnego stosownie do art. 13 lub 14 RODO. Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu pierwszym, należy przedstawić Zamawiającemu każdorazowo przy przekazywaniu m. in. wykazu osób zatrudnionych na podstawie umowy o pracę, wniosku o zmianę osób wskazanych przez Wykonawcę do realizacji umowy oraz uprawnień budowlanych osób skierowanych do realizacji umowy. Wraz z oświadczeniem, o którym mowa w zdaniu pierwszym, WYKONAWCA prześle Zamawiającemu oświadczenie o realizacji obowiązku, o którym mowa w ust. 4 poniżej.
  4. WYKONAWCA zobowiązuje się poinformować, w imieniu Zamawiającego, wszystkie osoby fizyczne, których dane osobowe będą przekazywane Zamawiającemu:
    - 1) o fakcie przekazania danych osobowych Zamawiającemu (wskazując wyraźnie, że dane osobowe będą Zamawiającemu przekazane przez Wykonawcę),
    - 2) o tym, że dane osobowe będą przetwarzane przez Zamawiającego,
    - 3) o treści klauzuli informacyjnej wskazanej w ust. 2

## §12

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Spory wynikłe na tle realizacji niniejszej Umowy rozstrzygane będą przez właściwy rzeczowo sąd w Opolu.
3. Zmiana treści niniejszej Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

*Do Umowy załącza się:*

*Załącznik nr 1 – Wzór protokołu z kontroli okresowej stanu technicznego obiektu budowlanego.*

*Inne.....*

Zamawiający:  
(OSM "Przyszłość")

Wykonawca:

**PROTOKÓŁ NR .....**

z kontroli okresowej stanu technicznego obiektu budowlanego  
wykonywanej co najmniej raz w roku

**ROK .....**

Obowiązek wynika z przepisu art. 62 ust. 1 pkt 1  
ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane - tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 2351, z późniejszymi zmianami

**I. Zakres kontroli obejmuje sprawdzenie:**

- 1) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania budynku, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla: bezpieczeństwa osób, środowiska oraz konstrukcji budynku,
- 2) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- 3) wykonania zaleceń z poprzednich kontroli.

Data kontroli

.....

Data następnej kontroli

.....

**II. Informacje ogólne o obiekcie budowlanym**

Budynek / inny obiekt budowlany\*  
(\* niepotrzebne skreślić)

Nazwa, funkcja

.....

Adres

.....

Właściciel,  
Zarządca

nazwa:

Opolska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyszłość” w Opolu

adres:

45-061 Opole ul. Katowicka 23

telefon:

77 453 86 01

Rodzaj konstrukcji

- stalowa     murowana     drewniana     żelbetowa  
 inna: .....

Powierzchnia  
zabudowy..... m<sup>2</sup>Wysokość  
Ilość kondygnacji

..... m

**III. Określenie stanu technicznego elementów budynku objętych kontrolą**

<i>Element, urządzenie, instalacja</i>	<i>Stan techniczny elementu</i>	<i>Rozmiar zużycia lub uszkodzenia elementu</i>
<b>III.1 Zewnętrzne warstwy przegród zewnętrznych</b>		
1. tynki		
2. okładziny		
3.		
<b>III.2 Elementy ścian zewnętrznych</b>		
1. gzymsy		



2. atyki		
3. filary		
4. balkony, loggie		
5. balustrady		
6.		
<b>III.3 Urządzenia i instalacje zamocowane do ścian i dachu</b>		
1. szyldy, reklamy		
2. klimatyzatory		
3. anteny		
4.		
<b>III.4 Pokrycie dachowe i elementy odwodnienia</b>		
1. pokrycie dachu		
2. kominy, ławy kominarskie		
3. obróbki blacharskie		
4. rynny		
5. rury spustowe		
6.		
<b>III.5 Instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska</b>		
1. kanalizacja sanitarna		
2. kanalizacja deszczowa		
3. zbiorniki bezodpływowe		
4. urządzenia do oczyszczania ścieków		
5. urządzenia filtrujące		
6. urządzenia wygłuszające		
7.		
<b>III.6 Przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynków</b>		
1.		
2.		
3.		

III.7 Inne elementy, urządzenia, instalacje		
1.		
2.		
3.		
IV. Określenie zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania - ZALECENIA		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
V. Metody i środki użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników - ZALECENIA		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
VI. Zakres niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych.		
Zapoznano się z:		
1. zaleceniami zawartymi w protokołach z poprzedniej kontroli nr ..... z dnia ..... przeprowadzonej przez: .....		
2. innymi dokumentami mającymi znaczenie dla oceny stanu technicznego: .....		
.....		
Określenie robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych	Zakres niewykonanych robót remontowych	Uwagi ZALECENIA

**VII. Wnioski końcowe**

- budynek znajduje się w należytym stanie technicznym, zapewniającym dalsze, bezpieczne jego użytkowanie,
- budynek, pomimo tego, iż nie znajduje się w należytym stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu,
- budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, mogącym zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska – należy sporządzić ekspertyzę jego stanu technicznego,
- budynek może zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska – należy zakazać jego użytkowania,
- budynek jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska – należy zakazać jego użytkowania,
- budynek znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, bezpośrednio grożącym zawaleniem, niezbędny zakaz jego użytkowania oraz dokonanie rozbiórki budynku lub jego części.

W przypadku stwierdzenia uszkodzeń lub braków, które mogą spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem

– osoba dokonująca kontroli, na podstawie art.70 ust.2 Prawa budowlanego, niezwłocznie prześle kopię niniejszego protokołu do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Opola, ul. Budowlanych 4, 45-005 Opole.

**VIII. W celu usunięcia zagrożenia dla ludzi lub mienia należy niezwłocznie wykonać -****ZALECENIA:**

.....

.....

.....

**IX. Dokumentacja graficzna wykonana w toku kontroli:**

.....

.....

.....

**X. Załączniki do protokołu**

np. protokoły pomiarów, kserokopie uprawnień do wykonywania kontroli

1

2

**XI. Oświadczam, że przeprowadziłem/-am kontrolę obiektu i ustalenia zawarte w protokole są zgodne ze stanem faktycznym.**

.....

.....

.....

.....

Imię i nazwisko osoby kontrolującej  
oraz specjalność, zakres i numer uprawnień budowlanych

.....  
(czytelny podpis oraz pieczętka)