

# ZAŁĄCZNIK NR 4

## UMOWA - WZÓR

zawarta w dniu ..... pomiędzy;

**Opolską Spółdzielnię Mieszkaniową „Przyszłość” w Opolu, ul. Katowicka 23** wpisaną do rejestru przedsiębiorców pod numerem: KRS 0000096473, NIP: 754 034 02 17 Regon: 000488208, zwaną w treści Umowy **Zamawiającym**, w imieniu której występują:

- .....

- .....

a: .....

zwanym w treści Umowy **Wykonawcą**

### § 1

**Zamawiający** powierza, a **Wykonawca** przyjmuje z dniem **01.01.2024r.** wykonywanie. obsługi pogotowia technicznego w zasobach Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”:

**WARIANT I \* ( zgodnie z SIWZ)**

lub

**WARIANT II \* ( zgodnie z SIWZ)**

### § 2

#### ZAKRES PRAC OBEJMUJE:

1. **Zorganizowanie i utrzymanie w zakresie gotowości obsługi pogotowia technicznego (w godzinach; od 15<sup>00</sup> do 7<sup>00</sup> rano dnia następnego oraz całodobowo w dni wolne od pracy: soboty niedziele i święta) w sposób zapewniający w ciągu dwóch godzin zabezpieczenie miejsca awarii przed jej skutkami, a w przypadku awarii wymagających natychmiastowego usunięcia, niezwłoczne przystąpienie do naprawy uszkodzenia n/w elementów w budynku:**

a) **INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH** \* tj.: WLZ do zabezpieczeń przedlicznikowych w mieszkaniu / lokalu użytkowym wraz z naprawą lub wymianą bezpieczników (tablice rozdzielcze).

b) **INSTALACJI GAZOWYCH** \* od zaworu głównego gazu w budynku, przebiegających przez części wspólne budynku do zaworu odcinającego dopływ gazu w lokalu mieszkalnym / użytkowym.

c) **INSTALACJI SANITARNYCH ORAZ ELEMENTÓW NIEKONSTRUKCYJNYCH I KONSTRUKCYJNYCH BUDYNKU I JEGO WYPOSAŻENIA\*:**

⇒ instalacji wodociągowej zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji (do zaworu głównego w lokalu mieszkalnym / użytkowym) - znajdującej się wewnątrz budynku,

⇒ kanalizacji sanitarnej i deszczowej (znajdującej się wewnątrz budynku),

⇒ instalacji centralnego ogrzewania (znajdującej się wewnątrz budynku)

⇒ elementów niekonstrukcyjnych i konstrukcyjnych budynku i jego wyposażenia.

\* Zakres prac zostanie określony na podstawie rozstrzygnięć postępowania przetargowego

2. **Realizacja w ramach pogotowia technicznego (w godzinach; od 15<sup>00</sup> do 7<sup>00</sup> rano dnia następnego oraz całodobowo w dni wolne od pracy: soboty niedziele i święta) prac związanych z zabezpieczeniem miejsca awarii przed jej skutkami, a w przypadku awarii wymagających natychmiastowego usunięcia, niezwłoczne przystąpienie do naprawy uszkodzenia elementów w budynku (wymienionych w §2 ust.1).**

3. W przypadku wystąpienia awarii nie obejmującej zakresem wyszczególnione w §2 ust.1 prac (awarie przyłączy wodociągowych, zewnętrznej kanalizacji sanitarnej, zewnętrznej kanalizacji deszczowej, sieci ciepłowniczych, itp.), niezwłoczne przystąpienie do ich zabezpieczenia lub usunięcia na koszt Zamawiającego we współpracy z przedstawicielem właściwej Administracji Osiedla.

4. Awarie sieci lub urządzeń, mających wpływ na utrzymanie budynków w prawidłowym stanie technicznym i zapewniającym ich prawidłową eksploatację (użytkowanie), eksploatowanych przez inne podmioty gospodarcze (Energetyka Ciepła Opolszczyzny S.A. w Opolu, Wodociągi i Kanalizacja w Opolu Sp. z o.o., Tauron Dystrybucja S.A., PGNiG itp.) - niezwłoczne zgłoszenie właściwym służbom tych jednostek, odnotowując w książce zleceń imię i nazwisko osoby powiadomionej.

### § 3

Usuwanie awarii w lokalach mieszkalnych i użytkowych (poza zakresem ustalonym w §2 ust.1 Umowy) będzie obciążało właściciela /użytkownika lokalu zgłaszającego awarię.

#### § 4

- Wykonawca zobowiązany jest do:
  - Wykonywania zleconego zakresu prac zgodnie z wiedzą techniczną, obowiązującymi normami, regulacjami prawnymi i przepisami.
  - Natychmiastowego usunięcia usterek lub awarii, bądź zabezpieczenia miejsca, w którym zostały one stwierdzone w tym również przed dostępem osób trzecich, w przypadku gdy zagrażają one życiu lub zdrowiu ludzi.
  - Podjęcia działań zmierzających do minimalizacji stanu zagrożenia, jeżeli skutki awarii stanowią szczególne zagrożenie dla zdrowia lub życia lub szczególne zagrożenie dla otoczenia, do czasu przybycia właściwych służb.
  - Powiadamiania w formie pisemnej właściwej Administracji Osiedla o zaistniałych, w dniu poprzednim i w nocy, awariach.
  - Prowadzenia rejestru awarii i usterek zgłaszanych przez mieszkańców (użytkowników lokali) Osiedla oraz potwierdzenia ich usunięcia i ilości zużytych materiałów. Roboty wykonywane w lokalu mieszkalnym/użytkowym potwierdza właściciel / użytkownik lokalu, a inne roboty przedstawiciel właściwej Administracji Osiedla.
  - Sporządzenie dokumentacji potwierdzającej zakres i przyczyny awarii – notatek, protokołów w przypadku wystąpienia awarii w lokalu mieszkalnym, dokumentacji zdjęciowej.
- W przypadku konieczności udostępnienia urządzeń i instalacji przy realizacji robót lub usuwaniu awarii, *Zamawiający* zobowiązany jest do zapewnienia do nich dostępu na każde żądanie *Wykonawcy*.

#### § 5

Prace wykonane przez *Wykonawcę* (nie objęte ryczałtem), będą rozliczane na podstawie kosztorysów powykonawczych sporządzonych przez *Wykonawcę*, zatwierdzonych przez przedstawiciela właściwej Administracji Osiedla.

#### § 6

Strony ustalają wynagrodzenie:

- Za prace rozliczane ryczałtem (wymienione w §2 ust.1 Umowy) za jednomiesięczny okres pracy Pogotowia Technicznego w zakresie gotowości obsługi pogotowia technicznego:

WARIANT I ( dla każdej branży osobno dla danego Osiedla zgodnie z treścią SIWZ i złożoną ofertą)  
lub

WARIANT II (usługa kompleksowa instalacje elektryczne, gazowe, sanitarne oraz elementy niekonstrukcyjne i konstrukcyjne budynku i jego wyposażenia zgodnie z treścią SIWZ i złożoną ofertą dla danego Osiedla).

Powyższe kwoty stanowią wartości netto, do których zostanie naliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi na dzień wystawienia faktury przepisami prawa.

- Za prace wyszczególnione w §2 Umowy, zlecone przez właściwą Administrację Osiedla, odebrane protokołem odbioru i rozliczone na podstawie kosztorysu powykonawczego, sporządzonego w oparciu o faktycznie wykonane prace, oraz KNR lub uzgodnioną z *Zamawiającym* normę własną, w oparciu o poniższe składniki cenotwórcze:

WARIANT I ( dla każdej branży osobno dla danego Osiedla zgodnie z treścią SIWZ i złożoną ofertą)  
lub

WARIANT II (usługa kompleksowa instalacje elektryczne, gazowe, sanitarne oraz elementy niekonstrukcyjne i konstrukcyjne budynku i jego wyposażenia zgodnie z treścią SIWZ i złożoną ofertą dla danego Osiedla).

- Stawka roboczogodziny, obejmująca koszty ogólne i zysk, wynosi na dzień zawarcia Umowy **R<sub>g</sub> brutto** = ..... (netto bez podatku VAT),  
Powyższa kwota stanowi wartość netto, do której będzie naliczony podatek VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami na dzień wystawienia faktury.
  - Pozostałe składniki cenotwórcze określa się w następujący sposób:
    - koszty zaopatrzenia: **K<sub>z</sub> = 10 %**,
    - praca sprzętu średnia cena podana przez Sekocenbud,
    - koszty materiałowe według cen zakupu lecz nie więcej niż średnie ceny podane przez Sekocenbud,
- Określone w §6 ust.2 Umowy składniki cenotwórcze do kosztorysowania, obejmują wszystkie koszty związane z prawidłową realizacją określonego w §2 Umowy zakresu prac, m.in. koszty związane z dojściem pracowników, transportem pracowników, transportem materiałów do miejsca ich wbudowania i wywozem materiałów porozbiórkowych poza obręb Osiedla.
  - Norma na wykonanie prac, których nie można rozliczyć na podstawie KNR, ze względu na warunki odbiegające od warunków normowych lub brak ich określenia w obowiązujących katalogach, musi być uzgodniona przez strony w formie pisemnej przed ich wykonaniem przez *Wykonawcę*. Brak takiego

uzgodnienia jest podstawą do odmowy podpisania protokołu odbioru przez Zamawiającego i odmowy zapłaty za wykonane prace.

5. Faktury za prowadzenie pogotowia technicznego (w formie ryczałtu), będą wystawiane w ostatnim dniu miesiąca, a należność regulowana będzie w ciągu 30 dni od daty dostarczenia faktury w formie przelewu na konto *Wykonawcy*.
6. Rozliczenie prac na podstawie kosztorysów powykonawczych będzie się odbywać w okresach miesięcznych, a należność regulowana będzie w ciągu 30 dni od daty dostarczenia faktury w formie przelewu na konto *Wykonawcy*.
7. Podstawą wystawiania faktury będzie podpisany przez obie strony protokół odbioru potwierdzający zakres wykonanych prac i poniesione przez *Wykonawcę* koszty ( robocizna, materiał, sprzęt).
8. Za datę zapłaty przyjmuje się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

#### § 7

Strony ustalają następujące kary umowne:

1. W razie niedostatecznej jakości wykonanych prac lub ich nie wykonania z winy *Wykonawcy* wynagrodzenie będzie wypłacane po prawidłowym wykonaniu przedmiotowych prac, w oparciu o potwierdzony protokół odbioru przez przedstawiciela *Zamawiającego*. W przypadku nienależytego wykonania prac ( ich złej jakości) *Zamawiającemu* przysługuje prawo potrącenia do 20% wartości wynagrodzenia *Wykonawcy* opisanego (odpowiednio) w §6 ust.1 lub 2.
2. W przypadku stwierdzenia nie wykonania prac, *Zamawiający* obciąży *Wykonawcę* karą w wysokości 200 zł od każdej nieusuniętej usterki.
3. W przypadku, gdy wartość kar nie pokryje poniesionej szkody *Zamawiający* zastrzega sobie możliwość dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym.
4. Za odstąpienie od Umowy, bez zachowania okresu wypowiedzenia określonego w § 9 Umowy, *Wykonawca* zapłaci *Zamawiającemu* karę w wysokości 20.000,00 zł.

#### § 8

Strony wyznaczają osoby odpowiedzialne:

1. Ze strony *Zamawiającego*:
  - a) Administracja Osiedla „CENTRUM” (Opole, ul. Kośnego 31b, tel. 77 453 66 18) - Z-ca Kierownika ds. Technicznych,
  - b) Administracja Osiedla „DAMBONIA” (Opole, ul. Dambonia 16, tel. 77 474 29 21) - Z-ca Kierownika ds. Technicznych,
  - c) Administracja Osiedla „ZAODRZE” (Opole, ul. Prószkowska 39A, tel. 77 474 64 58) - Z-ca Kierownika ds. Technicznych.
2. Ze strony *Wykonawcy* .....

#### § 9

1. **Umowa zostaje zawarta na czas określony od 01.01.2024r. do 31.12.2024 r. i może być rozwiązana przez każdą ze stron za 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia.**
2. *Zamawiającemu* przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
  - a) *Wykonawca* nieterminowo i nierzetelnie wykonuje prace objęte Umową oraz stwierdzono wielokrotne opóźnienia w realizacji prac.
  - b) *Wykonawca* w sposób istotny zawiąza wartość wykonanych prac.

#### §10

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 zgodnie 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,
- o treści klauzuli informacyjnej wskazanej w ust. 2

## §11

Wszelkie zmiany postanowień Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 13

Wszelkie spory wynikłe z nienależytego realizowania postanowień Umowy rozstrzygane będą przez właściwy rzeczowo sąd w Opolu.

§ 14

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

Do umowy dodaje się ( wg SIWZ i oferty):

- Załącznik NR .....

**Zamawiający:**  
(OSM "Przyszłość")

**Wykonawca :**  
(.....)