

# U M O W A Nr ..../EE/2024

zawarta w dniu .....2024r z mocą obowiązującą od .....2024r.

pomiędzy:

**Otwocką Spółdzielnię Mieszkaniową** z siedzibą w Otwocku przy ul. Andriollego 54, zarejestrowaną w Rejestrze Przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod. Numerem KRS 0000037902, NIP 5320001742, REGON 000492055,

reprezentowaną przez:

1.  
zwaną dalej „Zamawiającym”,

a

1.  
zwanymi dalej "Wykonawcą", o następującej treści:

## § 1

1. Przedmiotem umowy jest wykonywanie usługi kompleksowego sprzątnięcia i utrzymania w czystości osiedlu „Michalin” w obrębie w obrębie ul. Piłsudskiego, Wąskiej, Teatralnej oraz granicami działek nr. 87/5, 89/3, 91, 92/1 i 93 w obr. 20 m. Józefów przy użyciu własnych materiałów i środków chemicznych.

2. Zakres prac wyszczególniony jest w załączniku Nr 1 do umowy, stanowiącym integralną część umowy.

3. Każda z osób wchodzących w skład Wykonawcy oświadcza że:

Jestem osobą fizyczną wykonującą działalność gospodarczą zarejestrowaną w Rzeczypospolitej Polskiej i na dzień składania niniejszego oświadczenia **nie\* zatrudniam** pracowników (kodeks pracy) i **nie\* zawieram** umowy/ów ze zleceniobiorcami (w zakresie prowadzonej przeze mnie działalności gospodarczej) – odpowiednio do treści art. 734k.c. i **nie\* zawieram** umowy/ów z innymi osobami, które mogłyby świadczyć jakiegokolwiek usługi na moją rzecz (tj. w zakresie prowadzonej przeze mnie działalności gospodarczej) – odpowiednio do treści art. 750 k.c. Zobowiązuję się informować niezwłocznie (do 3 dni) Spółdzielnię o wszystkich zmianach w sprawach o których mowa w ust. 1.

Oświadczenie składane jest pod rygorem odpowiedzialności karnej- art. 233. § 1 Kodeks karny.

4. Wykonawca obowiązany jest potwierdzić czas wykonywania czynności określonych w § 1 niniejszej Umowy.

Potwierdzeniem będzie ewidencja liczby godzin wykonywania umowy, której wzór stanowi załącznik nr 2 do umowy. Wykonawca obowiązany jest do zachowania sporządzonej ewidencji przez okres 3-ch lat.

5. Ewidencja wymieniona w ust. 4 obejmuje okres miesiąca kalendarzowego. Wskazywana jest w niej ilość godzin w miesięcznym okresie rozliczeniowym przez Wykonawcę

6. Jeden egzemplarz prowadzonej ewidencji liczby godzin wykonywania umowy przez Wykonawcę w danym miesiącu dołączany będzie do wystawionej przez Wykonawcę faktury.

Dopuszcza się, aby potwierdzenie, o którym mowa w ust.4 dokonywane było w formie.

elektronicznej na adres mailowy: [sekretariat@otwockasm.com.pl](mailto:sekretariat@otwockasm.com.pl) lub w formie pisemnej, również na samej fakturze wystawionej przez Wykonawcę.

7. Dane zawarte w w/w ewidencji podlegają kontroli. W razie wątpliwości odnoszących się do liczby przepracowanych godzin wskazanych przez Wykonawcę, zamawiający niezwłocznie skontaktuje się z nim w celu ich wyjaśnienia.

## § 2

1. Dla wykonania prac określonych w § 1, Zamawiający zobowiązuje się udostępnić Wykonawcy pomieszczenie gospodarcze na składowanie materiałów, urządzeń i narzędzi na terenie osiedla z dostępem do energii elektrycznej, wody oraz odpływu kanalizacyjnego.

2. Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania prac, o których mowa w §1 umowy, przy użyciu własnych materiałów i sprzętu.

## § 3

1. Wynagrodzenie miesięczne netto Wykonawcy ustala się następująco:

- klatki schodowe	..... m <sup>2</sup> x	zł/m <sup>2</sup>	=	..... zł
- teren utwardzony	..... m <sup>2</sup> x	zł/m <sup>2</sup>	=	..... zł
- teren zielony	... m <sup>2</sup> x	zł/m <sup>2</sup>	=	..... zł

**Wynagrodzenie ogółem** = ..... zł

Do powyższej kwoty doliczony będzie podatek VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami

- Zapłata wynagrodzenia następować będzie po wykonaniu prac określonych w § 1, po zakończeniu każdego miesiąca, na podstawie rachunku potwierdzonego przez administratora osiedla, w ciągu 7 dni od daty złożenia faktury, na konto podane przez wykonawcę.
- Podwyższenie wynagrodzenia o którym mowa § 3 ust. 1 w odbywać się będzie w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za poprzedni rok. Waloryzacja będzie następować w m-cu marcu każdego roku. Waloryzacja kwoty wynagrodzenia nie stanowi zmiany niniejszej Umowy i dla swej ważności nie wymaga zawarcia aneksu do umowy, a jedynie wcześniejszego powiadomienia Wykonawcy o zmianie wysokości wynagrodzenia.

Pierwsza

waloryzacja nastąpi 1 marca 2026 r.

- W szczególnych przypadkach podyktowanych potrzebami Spółdzielni Zamawiający zastrzega sobie prawo zlecenia wykonania czynności nie objętych w załączniku Nr 1 do niniejszej Umowy;
- Należność z tytułu wykonania czynności, o których mowa w ust. 4 będzie każdorazowo negocjowana z Wykonawcą.
- Należność określona w § 3 ust. 1 zostanie uregulowana na rachunek należący do Wykonawcy: nr 91 2490 0005 0000 4500 9057 0841. Konto jest powiązane z wydzielonym rachunkiem VAT ( wykaz podmiotów zarejestrowanych jako podatnicy VAT ). Rozliczenie płatności może nastąpić na zasadach Split payment czyli mechanizmu podzielnej płatności w VAT (MPP). Zleceniodawca zastrzega, że w przypadku, gdy wskazany rachunek bankowy na fakturze i w treści umowy na dzień wymaganej płatności nie będzie widniał w „białej liście podatników VAT” wstrzymuje dokonanie zapłaty do chwili ujawnienia tego rachunku bankowego na stronie Ministerstwa Finansów.

#### § 4

W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego nienależytego wykonania umowy Wykonawca zapłaci Zamawiającemu następujące kary:

- Za nienależyte wykonanie umowy - kara umowna w wysokości do 20% wynagrodzenia miesięcznego netto.
- Zamawiający ma prawo do potrącenia naliczonych kar umownych z wynagrodzenia miesięcznego netto za nienależyte wykonanie przedmiotu umowy po wcześniejszym pisemnym upomnieniu wykonawcy przez administratora.
- W przypadku braku poprawy jakości usług, pomimo czynności określonych w ust. 1 i 2 zamawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy w ciągu 7dni od daty powiadomienia bez wypowiedzenia.
- Za niewykonanie lub nienależyte wykonanie robót określonych w załączniku Nr 1 do niniejszej umowy w wyniku, którego powstała szkoda na mieniu Zamawiającego lub mieniu osób trzecich, szkoda osobowa; odpowiada Wykonawca.
- Wykonawca zobowiązany jest przedstawić Zamawiającemu na początku każdego roku kalendarzowego, ale nie później niż do dnia 5 stycznia wykupioną polisę OC na okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku) obejmującą zakres wykonywanych robót zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy w wysokości nie mniejszej niż 200tys. złotych.

#### § 5

- Wykonawca zobowiązany jest do współpracy i stosowania się do uwag i wskazówek administratora osiedla Michalin oraz kierownika Działu Eksploatacji OSM.
- Wykonawca lub osoba przez niego upoważniona ma obowiązek codziennie dwukrotnie o godz. 8:00 i 14:00

kontaktować się osobiście lub telefonicznie z administratorem osiedla.

3. O konkretnych godzinach wykonywania czynności, o których mowa w §1 (w tym załączniku nr 1 do niniejszej Umowy) będzie konkretnego dnia decydował sam Wykonawca biorąc pod uwagę należyta staranność przy wykonywaniu przedmiotu umowy. (art. 355 k.c).

#### § 6

1. Niniejsza Umowa została zawarta na czas nieokreślony.
2. Strony zastrzegają sobie możliwość rozwiązania umowy z trzy miesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego, z zastrzeżeniem postanowień § 4 ust. 3.

#### § 7

Obowiązek informacyjny

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Otwocka Spółdzielnia Mieszkaniowa, która przetwarza dane osobowe zgodnie z ogólnym rozporządzeniem o ochronie danych osobowych RODO ( Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych), siedziba administratora; Otwock (05-400), ul. Andriollego 54, numer KRS 0000037902, NIP 5320001742, REGON 000492055, nr tel. (0-22) 779 40 27/28,

2. Pani/Pana dane osobowe są przetwarzane w celu realizacji zawarcia i realizacji umowy (podstawa z art. 6 ust 1 pkt b RODO); udokumentowania zawartej umowy i jej rozliczenia, na podstawie przepisów prawa podatkowego, rachunkowego (podstawa z art. 6 ust 1 lit. c RODO); wewnętrznych celów administracyjnych, w tym statystyki i raportowania wewnętrznego Administratora będących realizacją naszego prawnie uzasadnionego interesu (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. f RODO); archiwalnym (dowodowym) będącym realizacją naszego prawnie uzasadnionego interesu zabezpieczenia informacji na wypadek prawnej potrzeby wykazania faktów (art. 6 ust. 1 lit. f RODO); w celu ewentualnego ustalenia, dochodzenia lub obrony przed roszczeniami będącego realizacją naszego prawnie uzasadnionego interesu (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. f RODO); Pana/Pani dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu przetwarzania. Dane przetwarzane na podstawie prawnie uzasadnionego interesu administratora możemy przetwarzać do czasu wypełnienia prawnie uzasadnionych interesów administratora stanowiących podstawę tego przetwarzania lub do czasu wniesienia przez Pana/Panią sprzeciwu wobec takiego przetwarzania.

3. Przysługuje Pani/Panu prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych, prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez podania przyczyny, bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem. Przysługuje Pani/Panu także prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego zajmującego się ochroną danych osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych narusza przepisy Rozporządzenia 2016/679.

4. Więcej informacji dotyczących przetwarzania danych osobowych znajduje się na stronie internetowej Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej pod adresem [www.otwockasm.com.pl](http://www.otwockasm.com.pl) oraz w siedzibie administratora.

#### § 8

W zakresie nieuregulowanym niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### § 9

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla wykonawcy i dla zamawiającego.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

## Załącznik nr 1

do umowy Nr .../EE/2024 z dnia .....2024r zawartej pomiędzy Otwocką Spółdzielnię Mieszkaniową z siedzibą w Otwocku przy ul. Andriollego 54 zwaną dalej „Zamawiającym”,

a

zwanymi dalej "Wykonawcą",  
o następującej treści:

### §1

Strony zgodnie ustalają, że załącznik do umowy Nr ...../EE/2024 z dnia .....2024r, otrzymuje brzmienie:

<b>SPRZĄTANIE KLATEK SCHODOWYCH</b>	Klatki schodowe	Zamiatanie - <i>1 x w tygodniu</i>
		Mycie + zamiatanie - <i>2 x w tygodniu</i>
	Balustrady, parapety okienne, drzwi wejściowe do budynku, szyby w drzwiach wejściowych	Mycie - <i>na bieżąco</i>
	Skrzynki na listy, gabloty informacyjne	Czyszczenie na mokro - <i>na bieżąco</i>
	Lamperie ścian klatek schodowych	Mycie - <i>4 x w roku</i>
	Korytarze piwniczne, windy	Zamiatanie, bieżące utrzymanie porządku
	Okna w częściach wspólnych	Mycie jednostronne (od wewnątrz) - <i>minimum 4 razy w roku</i>
	Wszystkie pomieszczenia wspólne	Zamiatanie - <i>w miarę potrzeby</i>
		Uzupełnianie żarówek (dostarczonych przez Zamawiającego) - <i>w miarę potrzeby</i>
	Wycieraczki w wejściach do budynków	Usuwanie zanieczyszczeń - <i>w miarę potrzeby</i>
Prace ogólne (wchodzące w cenę sprzątnia klatki schodowej)	Wywieszanie flag - <i>w miarę potrzeby</i>	
	Umieszczanie ogłoszeń Spółdzielni w tablicach informacyjnych i w miejscach wskazanych <i>W miarę potrzeby</i>	
	Roznoszenie korespondencji - <i>w miarę potrzeby</i>	
	Zawiadamianie Spółdzielni o zauważonych awariach i miejscach niebezpiecznych - <i>niezwłocznie</i>	
	Usuwanie z obiektów (szyb, skrzynek ) ogłoszeń i reklam umieszczanych bez zgody Spółdzielni - <i>w miarę potrzeb</i>	
<b>TEREN UTWARDZONY</b>	Altanki śmietnikowe	Utrzymanie porządku – zamiatanie - <i>1 x dziennie</i>
	Kosze na śmieci	Opróżnianie - <i>1 x dziennie</i>
	Tereny utwardzone (płace, chodniki, drogi wewnętrzne, pochylnia garażu, itp.)	Zamiatanie – <i>w miarę potrzeb- minimum 1 x w tygodniu</i>
		Odśnieżanie, odladzanie chodników, dróg osiedlowych, zatok postojowych - <i>na bieżąco</i>

<b>TERENY ZIELONE</b>	Tereny zielone	Utrzymanie czystości na placach zabaw - <i>codzienne</i>
		Usuwanie śmieci - <i>codzienne</i> Grabienie trawników i liści - <i>w miarę potrzeby</i> <i>(minimum 2x roku</i> <i>- wiosna jesień,)</i>

<b>PRACE DODATKOWE</b>	Sprzątanie po awarii kanalizacji	Na zlecenie Zamawiającego	.....zł / m <sup>2</sup>
	Strzyżenie żywopłotów (jednorazowe)	Na zlecenie Zamawiającego	.....zł / mb
	Koszenie trawników (jednorazowe) wraz z pieleniem żywopłotów, usuwaniem odrostów traw i chwastów wokół drzew, słupków, ławek itp.	Na zlecenie Zamawiającego	.....zł / m <sup>2</sup>

Wykonawca nie może odmówić wykonania zlecenia związanego z zagrożeniem zdrowia lub życia mieszkańców np. sprzątanie po wylewie kanalizacyjnym, usuwanie stłuczonych szyb itp.

#### §2

Załącznik niniejszy stanowi integralną część umowy i obowiązuje od dnia 01.01.2025r.

#### § 3

Załącznik sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej strony.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA