UMOWA NR ……/2022
zawarta w dniu ……...2022 r. w Tomaszowie Maz.

pomiędzy Tomaszowskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Tomaszowie Mazowieckim, adres: 97-200 Tomaszów Mazowiecki, ul. Majowa 15 – zarejestrowana w KRS nr 0000095675 przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział KRS, NIP 773-21-20-641, kapitał zakładowy: 24.160.240 reprezentowana przez:
…….
zwana dalej „Zamawiającym”
a ……..
zwanymi dalej „Wykonawcą”

**Postanowienia ogólne**

§ 1.

1. Przedmiotem zamówienia jest **Remont dachu wraz z kominami na budynku mieszkalnym przy ul. Św. Antoniego 31/33 C w Tomaszowie Maz.**
2. Zakres prac obejmuje:
   1) przemurowanie komina ponad dachem,
   2) wykonanie czapki kominowej,
   3) malowanie kominów farbą silikonową,
   4) wykonanie obróbek blacharskich kominów, pasów nadrynnowych,
   5) rozbiórka pokrycia z papy pierwsza i następna warstwa,
   6) wymiana rynien i rur spustowych,
   7) wymiana kolanek,
   8) wymiana deskowania z desek o grubości 25 mm na styk,
   9) wzmocnienie krokwi przez nabicie dwustronne desek gr. 32 mm,
   10) wykonanie i montaż drzwi na strych,
   11) dwuwarstwowe pokrycie dachu papą podkładową i wierzchniego krycia papą termozgrzewalną grubości min. 5,6 mm w kolorze grafitu,
   12) wykonanie protokołu kominiarskiego po sprawdzeniu drożności przewodów po wykonaniu prac,
   13) utylizacja papy,
   14) utylizacja gruzu.
3. Wymagania dotyczące bezpieczeństwa i higieny pracy stanowią załącznik nr 1 do Umowy.

**Przedstawiciele stron**

§ 2.

1. Osoba do kontaktów ze strony Wykonawcy: ……..
2. Funkcję inspektora nadzoru sprawować będzie: …….

**Prawa i obowiązki stron umowy**

§ 3.

Obowiązki stron

1. Wykonawca odpowiedzialny jest za jakość, zgodność z obowiązującymi normami i przepisami, sztuką budowlaną oraz należytą starannością.
2. Data zawarcia umowy jest datą przekazania frontu robót. Wykonawca nie wnosi uwag do frontu robót.
3. Do wykonawcy należy zabezpieczenie i oznakowanie terenu robót, uporządkowanie terenu po zakończeniu robót.
4. Wykonawca zobowiązany jest wykonywać polecenia zamawiającego, w szczególności

ustanowionego inspektora nadzoru, wydawane zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz postanowieniami niniejszej umowy.

5. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia robót w sposób zapewniający bezpieczeństwo.
6. Jeżeli na skutek działania lub zaniechania wykonawcy dojdzie do usterki lub innej szkody, wykonawca zobowiązany jest do jej usunięcia lub naprawienia na własny koszt w wyznaczonym przez zamawiającego terminie.
7. Jeżeli wykonawca opóźnia się w realizacji robót określonych w ust. 6 zamawiający zleci usunięcie usterki na koszt wykonawcy potrącając odpowiednie koszty z przysługującego mu wynagrodzenia.
8. Wykonawca zobowiązany jest posiadać aprobaty techniczne, atesty, certyfikaty i inne dokumenty wymagane prawem budowlanym, aktami wykonawczymi, na montowane i wbudowywane materiały.
9. Wykonawca oświadcza, że cały zakres prac wykona z materiałów własnych.
10. Wykonawca oświadcza, że posiada aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej związane z prowadzoną działalnością gospodarczą przez cały okres trwania umowy.
11. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność:
    1) wobec osób trzecich za wszelkie szkody powstałe w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy,
    2) za szkody i następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników i osób trzecich przebywających w rejonie prowadzonych robót,
    3) za szkody wynikające ze zniszczeń oraz z innych zdarzeń w odniesieniu do robót, obiektów, materiałów, sprzętu i innego mienia ruchomego, związanych z prowadzeniem robót podczas wykonywania przedmiotu umowy.
12. Zamawiający zobowiązany jest:
    1) współpracować z Wykonawcą we wszelkich sprawach dotyczących przedmiotu umowy oraz zapewnić w tym zakresie wszelkiej dostępnej pomocy,
    2) dokonać odbioru przedmiotu umowy,
    3) dokonać zapłaty za przedmiot umowy.

**Termin wykonania.**

§ 4.

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać zakres prac w terminie 45 dni od daty zawarcia umowy.
2. Za podstawę wykonania przedmiotu umowy w terminie wskazanym w ust. 1 strony umowy uznają bezusterkowy końcowy protokół odbioru robót podpisany przez obie strony.
3. Niedotrzymanie terminu, o którym mowa w ust. 1, oznacza rozpoczęcie biegu naliczania kar umownych, o których mowa w § 8.

**Odbiór robót.**

§ 5.

1. Wykonawca powiadamia na piśmie Zamawiającego o osiągnięciu gotowości do odbioru końcowego przedmiotu umowy na minimum 3 dni robocze przed planowanym terminem odbioru.
2. Gotowość do odbioru potwierdza inspektor nadzoru.
3. W przypadku konieczności przerwania czynności odbioru z powodu występujących wad i usterek, komisja powołana do odbioru ustali termin ich usunięcia.
4. Zamawiający na podstawie zgłoszenia przez Wykonawcę, że wady i usterki usunął, ustali ponowny termin odbioru, nie później jednak niż 5 dni od otrzymania informacji.
5. Komisja może ponownie przerwać czynności odbioru w przypadku, gdy informacje

Wykonawcy o usunięciu wad i usterek okażą się nieprawdziwe w całości lub części.
6. Wszelkie uzasadnione i udokumentowane koszty związane ze wznowieniem czynności odbioru ponosi Wykonawca niezależnie od zastosowania kar umownych.
7. Wykonawca nie może odmówić uzasadnionego usunięcia wady lub usterki bez względu na wysokość związanych z tym kosztów.

**Wynagrodzenie Wykonawcy**

§ 6.

1. Wynagrodzenie ryczałtowe za przedmiot umowy, zgodnie z Ofertą Wykonawcy, wynosi: ……. zł brutto /słownie: ……
2. Wynagrodzenie za przedmiot umowy obejmuje wszystkie koszty związane z wykonaniem i odbiorem przedmiotu umowy w tym: opłatę za wodę i energię elektryczną oraz ryzyko Wykonawcy z tytułu niewłaściwego oszacowania kosztów.
3. Faktura VAT płatna będzie w terminie do 30 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury. Podstawą wystawienia faktury jest bezusterkowy protokół odbioru robót wraz z protokołem kominiarskim bez uwag.
4. Zamawiający ma prawo do wstrzymania zapłaty wynagrodzenia, jeżeli w terminie płatności Zamawiający wniesie zastrzeżenia do wykonywania przedmiotu umowy.
5. Zamawiający nie będzie udzielał zaliczek dla Wykonawcy w związku z realizacją przedmiotu umowy.

**Rękojmia za wady i gwarancja**

§ 7.

1. Wykonawca jest odpowiedzialny wobec Zamawiającego z tytułu rękojmi za wady fizyczne przez 8 lat. Okres rękojmi rozpoczyna się z dniem podpisania bezusterkowego protokołu odbioru końcowego robot.
2. Niezależnie od uprawnień z tytułu rękojmi, Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji na przedmiot umowy. Okres gwarancji wynosi 8 lat, licząc od dnia podpisania bezusterkowego protokołu końcowego odbioru robót.
3. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania napraw gwarancyjnych lub z tytułu rękojmi w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, liczonych od dnia zgłoszenia wad, doręczonego w formie pisemnej na adres Wykonawcy wskazany w umowie, lub od daty sporządzenia protokołu odbioru gwarancyjnego lub protokołu stwierdzenia wad objętych rękojmią.
4. W przypadku stwierdzenia wad w terminie trwania okresu rękojmi i gwarancji Zamawiający wezwie dwukrotnie Wykonawcę do ich usunięcia.
5. Wykonawca oświadcza, że w przypadku gdy nie usunie wad pomimo dwukrotnego wezwania do ich usunięcia, zrzeka się prawa kwestionowania kosztów usunięcia wad poniesionych przez Zamawiającego.

**Kary umowne**

§ 8.

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
   1) za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 200,00 za każdy dzień opóźnienia,
   2) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze końcowym lub w okresie rękojmi za wady w wysokości 200,00 za każdy dzień opóźnienia, liczone od dnia w którym minął termin wyznaczony przez zamawiającego,
   3) za odstąpienie od umowy lub rozwiązanie umowy, przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 20% wynagrodzenia umownego brutto,
2. W przypadku poniesienia szkody przewyższającej karę umowną, Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
3. W przypadku nieusunięcia wad lub usterek w terminach wskazanych przez

Zamawiającego w protokole końcowym odbioru robót lub w okresie rękojmi za wady, Wykonawca wyraża zgodę na usunięcie wad lub usterek na koszt i niebezpieczeństwo Wykonawcy.

4. Zamawiający zobowiązuje się zapłacić Wykonawcy karę umowną za odstąpienie od umowy wskutek okoliczności, za które odpowiada Zamawiający, w wysokości 20% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 6 ust. 1 umowy.
5. Wykonawca wyraża zgodę na zapłatę kar umownych poprzez potrącenie tych kar z przysługujących mu należności.

**Przepisy końcowe**

§ 9.

1. Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie zmiany do umowy wymagającą formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
3. Spory wynikłe w związku z niniejszą umową rozstrzygał będzie Sąd Powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

ZAMAWIAJĄCY WYKONAWCA