

UMOWA NR ...../2023

zawarta w dniu .....12.2023 r. w Tomaszowie Maz. pomiędzy Tomaszowskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Tomaszowie Maz., adres: 97-200 Tomaszów Maz., 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: 26.160.160 zł reprezentowana przez:

.....

zwana dalej „Zamawiającym”

a .....

zwanym dalej Wykonawcą, o następującej treści:

§ 1.

**Przedmiot umowy**

1. Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje do wykonania prace konserwacyjne węzłów c.o. i c.w.u. oraz instalacji c.o. i c.w.u. w zasobach własnych i administrowanych przez Tomaszowskie TBS Spółka z o.o. Wykaz budynków stanowi załącznik nr 1 do umowy.
2. Zakres prac konserwacyjnych został ujęty w załączniku nr 2 do umowy.

§ 2.

**Obowiązki Wykonawcy**

1. Zakres prac konserwacyjnych i drobnych napraw realizowany będzie na podstawie zleceń, wystawianych na bieżąco i wg potrzeb przez Zamawiającego na dany rodzaj naprawy lub remontu z podziałem na poszczególne nieruchomości.
2. W przypadku wystąpienia awarii lub innych zdarzeń losowych na obiektach będących przedmiotem umowy, Wykonawca po przyjęciu takiego zgłoszenia podejmie, w terminie natychmiastowym, wszelkie działania niezbędne do ich likwidacji, usunięcia ewentualnych skutków lub wykonania wszelkich prac zabezpieczających. Najpóźniej następnego dnia roboczego Wykonawca zobowiązany jest zawiadomić Zamawiającego (w formie elektronicznej) o wystąpieniu zdarzenia i podjętych działaniach.
3. Usługi konserwacyjne prowadzone będą na zmianie dziennej w godz. 7<sup>00</sup>- 15<sup>00</sup>.
4. Na pozostałe godziny oraz dni wolne od pracy Wykonawca zabezpiecza dyżur w celu przyjmowania zgłoszeń na wypadek awarii oraz innych zdarzeń losowych, ich usuwania i wykonywania wszelkich prac zabezpieczających.
5. Wykonawca zobowiązany jest do rozliczania zleconych i wykonanych kosztów konserwacji, drobnych remontów i usunięcia ewentualnych awarii z podziałem na poszczególne nieruchomości w okresach miesięcznych w terminie do 5-go dnia następnego miesiąca.
6. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania prac będących przedmiotem umowy zgodnie z aktualnym poziomem wiedzy technicznej i należyłą starannością.
7. Wykonawca ponosi wszelką odpowiedzialność prawną i materialną wobec osób trzecich oraz mienia, za szkody a także następstwa nieszczęśliwych wypadków i zdarzeń losowych będących wynikiem niewykonania lub niewłaściwego wykonania obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
8. Wykonawca oświadcza, że działalność jego jest ubezpieczona z tytułu odpowiedzialności cywilnej w związku z wykonywaniem robót objętych niniejszą umową.
9. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania czynności i obowiązków wynikających z niniejszej umowy z należyłą starannością.

10. Wykonawca jest obowiązany do naprawy szkód wyrządzonych wskutek niewykonania bądź wadliwego wykonania obowiązków wynikających z umowy.
11. Wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego informowania Zamawiającego o konieczności remontów instalacji i urządzeń objętych konserwacją.
12. Wykonawca oświadcza, że posiada sprzęt do zamrażania rur wodnych oraz c.o.
13. Wykonawca zobowiązany jest sporządzić protokoły z przeglądu węzłów c.o. i c.w.u. oraz instalacji c.o. i c.w.u. w budynkach objętych umową w okresie sierpień - wrzesień 2024 r. i dostarczyć do siedziby zamawiającego w terminie do 15.10.2024 r. Wzór protokołu stanowi załącznik nr 3 do Umowy.

### § 3.

#### Przedstawiciele Stron

Do kierowania i koordynowania spraw związanych z realizacją niniejszej umowy strony wyznaczają następujące osoby:

Zamawiający: Sebastian Dębiec.

Wykonawca: .....

### § 4.

#### Wynagrodzenie Wykonawcy

1. Za wykonanie przedmiotu umowy strony ustalają wynagrodzenie w wysokości .....zł brutto (słownie:.....), w tym:
  - 1) prace konserwacyjne: .....zł brutto,
  - 2) prace dodatkowe: 35.000,00 zł brutto.
2. Szacunkową wartość zamówienia za prace konserwacyjne dla poszczególnych budynków określa załącznik nr 4 do Umowy.
3. Wynagrodzenie określone w ust. 1 pkt. 1 jest niezmiennie przez okres trwania umowy i obejmuje wszystkie koszty związane z wykonaniem przedmiotu zamówienia, w tym m.in.: koszty wzrostu minimalnego wynagrodzenia pracowników, wszelkie obciążenia publiczno-prawne związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.
4. Wynagrodzenie określone w ust. 1 pkt. 2 określa maksymalną kwotę, jaką Zamawiający zamierza przeznaczyć na prace dodatkowe i obejmuje koszty materiałów i części zamiennych.
5. Wartość materiałów i części zamiennych użytych do konserwacji Wykonawca uwzględni w kosztach konserwacji za dany miesiąc. Faktury zakupu materiałów i części zamiennych należy każdorazowo załączać do faktury za roboty dodatkowe.
6. Roboty dodatkowe rozliczane będą na podstawie cen określonych w załączniku nr 5 do umowy. Do ceny podanej w wykazie Wykonawca każdorazowo doliczy wartość materiałów użytych do wykonania usługi.
7. Roboty dodatkowe nie ujęte w w/w załączniku Wykonawca rozliczać będzie kosztorysem powykonawczym sporządzonym w oparciu o normy ujęte w KNR, KNSR oraz kalkulacje własne w przypadku, gdy nie są ujęte w wymienionych katalogach, na składnikach cenotwórczych:
  - cena rg – ..... zł,
  - cena materiału wg faktur /faktury zakupu należy każdorazowo załączyć do kosztorysu/,
  - cena pracy sprzętu – wg „Sekocenbudu”,
  - koszty pośrednie do R i S – ..... %,
  - zysk do R+S+Kp – ..... %,

koszty zakupu materiałów – .....%.

8. Należność Wykonawcy regulowana będzie w formie polecenia przelewu z rachunku Zamawiającego na rachunek Wykonawcy w terminie do 30 dni od daty otrzymania faktury przez Zamawiającego na każdy budynek oddzielnie.
9. Podstawą wystawienia faktury, za roboty dodatkowe rozliczane na podstawie kosztorysu powykonawczego, będzie protokół odbioru robót, podpisany przez inspektora nadzoru, natomiast w przypadku konserwacji i robót awaryjnych potwierdzenie wykonania prac podpisane przez pracownika Działu Technicznego Zamawiającego.

#### § 5.

##### **Gwarancja i rękojmia**

1. Wykonawca udziela 2 letniej gwarancji na zakres prac dodatkowych objętych umową.
2. Termin gwarancji rozpoczyna swój bieg od daty bezusterkowego odbioru zleconej pracy dodatkowej. Termin gwarancji ulega przedłużeniu o czas pomiędzy zgłoszeniem wady, a jej skuteczną naprawą.
3. O wykryciu wady w okresie gwarancji lub rękojmi Zamawiający zawiadomi wykonawcę na piśmie (faksem lub pocztą elektroniczną).
4. Wykonawca odpowiada wobec Zamawiającego za wady fizyczne i prawne wszelkich materialnych rezultatów usług i robót zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego.
5. W okresie gwarancji wykonawca zobowiązany jest dokonać naprawy wady lub dokonać wymiany elementu na nowy, wolny od wad, w terminie wskazanym przez Zamawiającego nie dłuższym jednak niż 14 dni od daty jego powiadomienia.
6. Jeżeli wykonawca mimo zgłoszenia zamawiającego będzie się opóźniał z usunięciem wad, to zamawiający zleci ich usunięcie podmiotom trzecim na koszt wykonawcy naliczając odpowiednie kary umowne. Kara będzie liczona od upływu terminu wskazanego w ust. 5 do dnia usunięcia wad przez podmiot trzeci.
7. Gwarancja i rękojmia obejmuje w pełnym zakresie również prace wykonane przez podwykonawców, dalszych podwykonawców lub inne osoby i podmioty działające w imieniu i na rzecz wykonawcy.
8. Uprawnienia z tytułu rękojmi za wady będą przysługiwać zamawiającemu w zakresach wynikających z Kodeksu cywilnego i będą dochodzone niezależnie od uprawnień wynikających z udzielonej gwarancji. Termin rękojmi za wady będzie równy z okresem udzielonej gwarancji.
9. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji i rękojmi także po upływie ich terminu, jeżeli reklamował wadę przed upływem tego terminu.

#### § 6.

W przypadku odstąpienia przez zamawiającego od umowy w trakcie jej realizacji, Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie odpowiadające stopniowi zaawansowania prac, stwierdzonemu protokołem sporządzonym przy udziale Zamawiającego.

#### § 7.

##### **Kary umowne**

1. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy przez którąkolwiek ze stron z przyczyn zależnych od wykonawcy, Wykonawca jest zobowiązany zapłacić Zamawiającemu karę umowną w wysokości 10% wartości przedmiotu umowy.

2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w przypadku wystąpienia następujących okoliczności:
  - 1) za powstałe z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy opóźnienie w oddaniu Protokołów, określonych w § 2 ust. 13, w wysokości 100,00 zł za każdy protokół za dzień opóźnienia,
  - 2) za opóźnienie w wykonaniu prac dodatkowych w uzgodnionym terminie, w wysokości 50,00 zł za każdy dzień opóźnienia,
  - 3) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi w wysokości 100,00 zł za każdy dzień opóźnienia,
  - 4) jeżeli z winy Wykonawcy dojdzie do awarii urządzeń objętych obsługą, o których mowa w § 1 umowy, w wysokości 500 zł za każdy potwierdzony przypadek awarii.
3. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy przez którąkolwiek ze stron z przyczyn zależnych od Zamawiającego, Zamawiający jest zobowiązany zapłacić Wykonawcy karę umowną w wysokości 10% wartości przedmiotu umowy.
4. Jeżeli kara umowna nie pokrywa poniesionej szkody, Zamawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego.
5. Zamawiającemu przysługiwać będzie prawo potrącenia naliczonych kar umownych z wynagrodzenia należnego Wykonawcy, na co Wykonawca wyraża zgodę po uprzednim wystawieniu noty księgowej przez Zamawiającego.

#### § 8.

Umowa została zawarta na czas określony od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

#### § 9.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Spory między stronami mogące wyniknąć z realizacji umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.
3. Zmiany treści umowy wymagają formy pisemnego aneksu do umowy pod rygorem nieważności.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA