

U M O W A Nr MBM.WM/...../2026

zawarta w dniu 2026r., we Włocławku pomiędzy **Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. Kaszubskiej 2**, NIP 888-26-26-325, REGON 910962329, reprezentowaną przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w osobach:

- 1)
- 2)
- 3)

zwaną w dalszym ciągu umowy „**Zamawiającym**”

a

.....
.....
.....
zwanym w dalszej części umowy „**Wykonawcą**”.

§ 1

Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje do wykonania – zakres prac określony w projekcie budowlanym i przedmiarze robót, stanowiących załącznik do niniejszej umowy, w przedmiocie:

Remont balkonów i malowanie elewacji w budynku mieszkalnym położonym przy ul. Kaszubskiej 2 we Włocławku

§ 2

1. Termin rozpoczęcia robót: 20.05.2026r.
2. Termin zakończenia robót: nie później niż do dnia 15.10.2026r.

§ 3

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:

- a) protokolarne przekazanie placu budowy Wykonawcy,
- b) sprawowanie nadzoru inwestorskiego - funkcję inspektora nadzoru pełnić będzie **Pan Sławomir Strużyna** – inspektor ds. budowlanych,
- c) dokonanie odbioru przedmiotu umowy w terminie 7 dni od dnia zawiadomienia o osiągnięciu gotowości odbioru przez Wykonawcę.

2. Do obowiązków Wykonawcy należy w szczególności:

- a) wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z zakresem prac określonym w projekcie budowlanym i przedmiarze robót, stanowiących załączniki do niniejszej umowy, warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót, zasadami wiedzy technicznej, sztuką budowlaną, polskimi normami oraz obowiązującymi przepisami,
- b) wykonywanie przedmiotu umowy z materiałów zakupionych i dostarczonych przez Wykonawcę i na jego koszt, przy czym materiały te będą posiadać certyfikaty na znak bezpieczeństwa (w tym ppoż.), atesty i będą zgodne z kryteriami technicznymi określonymi w polskich normach lub aprobatą techniczną, o ile dla danego wyrobu nie ustalono Polskiej Normy, oraz będą zgodne z właściwymi przepisami i dokumentami technicznymi,
- c) zorganizowanie i kierowanie pracami w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami bhp oraz zapewnienie warunków p.poż. określonych w przepisach szczegółowych,
- d) zgłoszenie wykonania robót do odbioru,
- e) niezwłoczne powiadomianie Zamawiającego o wykonaniu robót zanikających,
- f) uporządkowanie terenu po wykonanych robotach nie później niż do terminu odbioru końcowego wykonanych robót,
- g) realizacja obowiązków ciężących na Wykonawcy ze względu na fakt, iż jest wytwórcą odpadów w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach (Dz.U.2023.1587 t.j. ze zm.),
- h) usuwanie usterek i wad stwierdzonych w czasie realizacji robót oraz ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi,
- i) strzeżenie mienia znajdującego się na terenie prowadzonych prac,
- j) naprawa wszelkich uszkodzeń powstałych w wyniku realizacji przedmiotu umowy,
- k) użytkowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami terenu przekazanego przez Zamawiającego,
- l) Wykonawca zobowiązany jest zdobyć wszystkie informacje potrzebne do przygotowania oferty i zawarcia umowy,
- m) opracowanie i przekazanie Zamawiającemu harmonogramu rzeczowo-finansowego robót najpóźniej w dniu podpisania umowy. Harmonogram rzeczowo-finansowy winien określać kolejność wykonywania robót oraz terminy rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych elementów robót oraz planowane nakłady finansowe dla każdej pozycji, w każdym z kolejnych miesięcy,
- n) z uwagi na fakt, że roboty będą wykonywane w obiekcie użytkowanym, Wykonawca zobowiązuje się zorganizować je tak, by nie narażać użytkowników na niebezpieczeństwo i uciążliwość,

- o) zawiadomienie użytkowników budynku o terminie realizacji przedmiotu umowy (w porozumieniu z administratorem budynku);
- p) ponoszenie przez Wykonawcę pełnej odpowiedzialności za wszelkie szkody powstałe z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w związku z prowadzonymi robotami, w tym za szkody wyrządzone osobom trzecim na zdrowiu i mieniu.

§ 4

1. Strony zgodnie ustalają, że obowiązującą je formą wynagrodzenia Wykonawcy jest wynagrodzenie ryczałtowe - niezmienne w trakcie realizacji umowy, zgodne ze złożoną przez niego ofertą, obejmujące zakres robót o którym mowa w treści § 1 niniejszej umowy, wyrażające się kwotą:

razem brutto: zł, słownie: złotych
...../100;

w tym 8 % VAT: zł, słownie:złotych
...../100;

netto: zł, słownie netto: złotych
...../100.

2. Cena oferty zawiera podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości i na zasadach zgodnie z obowiązującymi, w tym zakresie przepisami.

3. Wykonawca dostarcza kosztorys/y szczegółowy/e na 3 dni przed podpisaniem niniejszej umowy, zgodny/e ze złożoną przez niego ofertą, określający/e w szczególności następujące parametry:

- a) stawka za roboczogodzinę pracy zgodna z obowiązującymi przepisami prawa;
- b) koszty ogólne;
- c) koszty zakupu materiałów;
- d) zysk.

Przedmiar robót ma charakter wyłącznie pomocniczy.

W razie konieczności wykonania robót dodatkowych lub zamiennych Wykonawcę obowiązują stawki zawarte w złożonym przez niego kosztorysie szczegółowym oraz protokół konieczności Zamawiającego spisany przed rozpoczęciem prac.

§ 5

1. Podstawą do wypłacenia należności za wykonane roboty, określone w § 1 i zgodnie z przedmiotem niniejszej umowy jest protokolarny odbiór robót oraz potwierdzony wykonany zakres przedmiotu umowy przez inspektora nadzoru i Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Kaszubskiej 2.

2. W przypadku niewykonania pełnego zakresu przedmiotu umowy Zamawiający potrąca z wynagrodzenia część należności za niewykonany zakres robót (obowiązują stawki zawarte w złożonym przez Wykonawcę kosztorysie szczegółowym).
3. Rozliczanie za wykonane roboty będzie następowało fakturami częściowymi i końcową.
4. Wynagrodzenie Wykonawcy może być rozliczone maksymalnie trzema fakturami częściowymi, których łączna wartość nie może przekroczyć 90% wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu zamówienia.
5. Faktury częściowe regulowane będą w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Zamawiającego faktury i protokołu odbioru wykonanego w tym okresie etapu robót, na podstawie stawek wskazanych w kosztorysie Wykonawcy.
6. Faktura końcowa, płatna w terminie 14 dni od daty jej otrzymania przez Zamawiającego, będzie zrealizowana na podstawie protokołu odbioru końcowego robót, o którym mowa w § 6 ust. 3 niniejszej umowy.
7. Do protokołu odbioru końcowego Wykonawca ma obowiązek dostarczyć komplet dokumentów odbiorowych, w tym:
 - a) dokumentację powykonawczą budowy,
 - b) dokumentację zdjęciową,
 - c) rozliczenie rzeczowo - finansowe zadania inwestycyjnego,
 - d) zestawienie wartości wykonanych robót, wskazanych w harmonogramie rzeczowo finansowym,
 - e) zestawienie należności dla wszystkich podwykonawców lub dalszych podwykonawców, którym została powierzona realizacja części zamówienia, a jeżeli realizacja robót budowlanych, stanowiących przedmiot zamówienia, odbywała się bez udziału podwykonawców - oświadczenie Wykonawcy o zrealizowaniu robót budowlanych, stanowiących przedmiot zamówienia, bez udziału podwykonawców,
 - f) pisemne potwierdzenie, stwierdzające uporządkowanie terenu budowy przez Wykonawcę po zakończeniu.

§ 6

1. Odbiory częściowe oraz odbiory robót zanikających dokonywane będą przez inspektora nadzoru oraz Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Kaszubska 2. W protokole odbioru częściowego zostaną wymienione roboty budowlane wykonane przez podwykonawców.
2. Odbiór końcowy robót zorganizowany będzie przez Zamawiającego w terminie nie później niż 7 dni od daty zgłoszenia i potwierdzenia gotowości wykonania robót do odbioru przez inspektora nadzoru.

3. Odbiór końcowy zostanie potwierdzony protokołem odbioru, podpisanym przez obie strony przy udziale Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Kaszubskiej 2.

§ 7

1. Strony postanawiają, że do zawarcia przez Wykonawcę z podwykonawcą umowy (dalej: umowa z podwykonawcą) dotyczącej wykonania jakichkolwiek prac wskazanych w umowie jest zawsze wymagana uprzednia pisemna zgoda Zamawiającego.
2. Jeżeli Zamawiający, w terminie 14 dni od przedstawienia mu przez Wykonawcę umowy z podwykonawcą lub jej projektu, wraz z częścią dokumentacji dotyczącej wykonania robót określonych w umowie, nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń, uważa się, że wyraził zgodę na zawarcie umowy. Umowa z podwykonawcą powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W przypadku powierzenia wykonania robót podwykonawcom, Wykonawca ponosi odpowiedzialność za ich działania jak za swoje własne.
4. Warunkiem przekazania Wykonawcy wynagrodzenia jest przedłożenie Zamawiającemu dowodów zapłaty podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom (względnie oświadczeń podwykonawców lub dalszych podwykonawców o uregulowaniu zobowiązań przez wykonawcę/podwykonawcę), w stosunku do których Zamawiający ponosi solidarną odpowiedzialność na zasadzie art. 647¹ § 5 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny, że wszelkie wzajemne zobowiązania finansowe związane z wykonanymi robotami budowlanymi, stanowiącymi przedmiot umów o podwykonawstwo, lub związane z usługami i dostawami, stanowiącymi przedmiot umów o podwykonawstwo, zostały przez Wykonawcę względem nich uregulowane, w tym należności zafakturowane, wymagalne po dacie płatności względem Wykonawcy, odnoszących się do odebranych przez Zamawiającego robót.
5. W przypadku, gdy Zamawiający zaakceptuje udział podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy w realizacji części przedmiotu zamówienia, przy jego rozliczeniu stosuje się następujące postanowienia:
 - 1) Wykonawca jest zobowiązany przedłożyć, wraz z wystawioną przez siebie fakturą:
 - a) kopie wszystkich faktur wystawionych przez podwykonawców i dalszych podwykonawców, względem których Zamawiający wraz z Wykonawcą ponosi solidarną odpowiedzialność, odnoszących się do odebranych przez Zamawiającego robót,
 - b) w formie tabelarycznej zestawienia należności dla wszystkich podwykonawców lub dalszych podwykonawców za wykonane roboty budowlane, stanowiące przedmiot umów o podwykonawstwo, lub usługi i dostawy, stanowiące przedmiot umów o podwykonawstwo.

- 2) Dowody zapłaty wynagrodzenia podwykonawcom oraz dalszym podwykonawcom należy dostarczyć Zamawiającemu najpóźniej na 3 dni przed terminem płatności należności Wykonawcy, obejmującej roboty wykonane przez podwykonawców.

§ 8

1. Strony postanawiają, że w razie niewykonania lub nienależytego wykonania umowy obowiązującą je formą odszkodowania będą określone niżej kary umowne:
 - 1) Wykonawca zobowiązuje się zapłacić Zamawiającemu kary umowne:**
 - a) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy - w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 4 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki, liczonej od terminu zakończenia robót określonego w § 2 ust. 2 umowy,
 - b) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub ujawnionych w okresie rękojmi lub wynikających z gwarancji - w wysokości 1,0 % wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 4 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki, liczonej od terminu wyznaczonego przez Zamawiającego na usunięcie wad,
 - 2) Wykonawca zobowiązany jest do zapłaty Zamawiającemu kar umownych z tytułu odstąpienia od umowy w następujących przypadkach i wysokościach:**
 - a) z tytułu odstąpienia przez Zamawiającego od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy – w wysokości 10% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 4 ust. 1 umowy,
 - b) z tytułu odstąpienia przez Wykonawcę od umowy z przyczyn niezależnych od Zamawiającego – w wysokości 10% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 4 ust. 1.
2. Wykonawca zezwala na potrącenie kary umownej z przysługującego mu wynagrodzenia.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego zastrzeżone kary umowne na zasadach ogólnych.
4. Zamawiający zastrzega sobie możliwość kumulatywnego naliczania kar umownych z różnych tytułów, co dotyczy wszystkich kar, o których mowa w ust. 1.
5. Zapłata kary umownej przez Wykonawcę lub potrącenie przez Zamawiającego kwoty kary z płatności należnej Wykonawcy, nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku ukończenia robót lub jakichkolwiek innych zobowiązań wynikających z umowy.

§ 9

1. Oprócz przypadków wymienionych w Kodeksie Cywilnym Zamawiającemu do dnia 31.01.2027r. przysługuje prawo odstąpienia od umowy gdy:

- a) zostaje ogłoszona upadłość lub rozwiązanie firmy Wykonawcy;
 - b) Wykonawca nie przystępuje do rozpoczęcia robót w ciągu 5 dni od dnia podpisania umowy;
 - c) Wykonawca przerwał z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy realizację przedmiotu umowy i przerwa ta trwa dłużej niż 7 dni,
 - d) zostaje wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy.
2. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnego oświadczenia doręczonego drugiej stronie w terminie 60 dni od powzięcia przez stronę umowy informacji o okolicznościach, o których mowa w ust. 1 pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.

§ 10

1. Na wykonane roboty Wykonawca udziela rękojmi i gwarancji na okres 60 miesięcy, licząc od daty odbioru końcowego. Umowa stanowi dokument gwarancyjny będący podstawą do dochodzenia uprawnień przysługujących z gwarancji.
2. Wykonawca udziela gwarancji na wbudowane elementy budowlane i urządzenia zgodnie z kartami gwarancyjnymi producentów, nie krócej niż 36 miesięcy.
3. Bieg okresu gwarancji oraz bieg okresu rękojmi rozpoczynają się:
 - a) w dniu następnym licząc od dnia podpisania bezusterkowego odbioru końcowego robót lub potwierdzenia usunięcia wad stwierdzonych przy odbiorze końcowym robót,
 - b) dla materiałów i urządzeń wymienianych w okresie trwania gwarancji z dniem ich wymiany.
4. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu rękojmi oraz z tytułu gwarancji także po upływie terminów wskazanych w ust. 1 lub ust. 2, jeżeli zgłosił wadę przed upływem tego okresu.
5. W szczególnych przypadkach, gdy wada stanowi zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi lub szkodą o bardzo dużych rozmiarach, Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego zabezpieczenia miejsca awarii w celu usunięcia zagrożeń lub niedopuszczenia do powiększenia się szkody.
6. Powiadomienie o wystąpieniu wady Zamawiający zgłasza Wykonawcy pocztą elektroniczną wysłaną na adres email Wykonawcy:, wyznaczając zarazem technicznie uzasadniony termin na usunięcie wady, nie krótszy niż 5 dni,
7. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, to Zamawiający pisemnie wezwie Wykonawcę do usunięcia wad pod rygorem zlecenia wykonania zastępczego. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, nie krótszym niż 5 dni, Zamawiający ma prawo zlecić usunięcie wad stronie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy, bez potrzeby uzyskania sądowego upoważnienia do wykonania zastępczego, bez utraty przez Zamawiającego uprawnień wynikających z tytułu gwarancji i rękojmi za wady.

8. Udzielone rękojmia i gwarancja nie naruszają prawa Zamawiającego do dochodzenia roszczeń o naprawienie szkody w pełnej wysokości na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa.

§ 11

1. Zamawiający dla zrealizowania inwestycji zaciągnie kredyt inwestycyjny.
2. W przypadku nie uzyskania przez Wspólnotę kredytu, strony przewidują możliwość odstąpienia od umowy bez konsekwencji finansowych dla stron. Dla skuteczności odstąpienia wymagane jest złożenie przez Zamawiającego oświadczenia woli w formie pisemnej. Odstąpienie może nastąpić w każdym czasie, w okresie obowiązywania umowy.

§ 12

Celem umożliwienia wykonania przedmiotu umowy, o którym mowa w § 1, Zamawiający zapewni Wykonawcy dostęp do energii elektrycznej, za zużycie których Wykonawca zapłaci ryczałt w wysokości 300,00 zł brutto.

§ 13

Osobą upoważnioną do kontaktów:

- 1) z Wykonawcą ze strony Zamawiającego jest:, nr tel., adres e-mail:
- 2) z Zamawiającym ze strony Wykonawcy jest:, nr tel., adres e-mail:

§ 14

Wykonawca zobowiązuje się do posiadania i bieżącego aktualizowania (aż do zakończenia robót i ich protokolarnego przekazania) opłaconej polisy ubezpieczeniowej, a w przypadku jej braku – innego dokumentu potwierdzającego, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, związanej z przedmiotem umowy, na łączną kwotę co najmniej 800 000,00 złotych (słownie: osiemset tysięcy złotych).

§ 15

1. W przypadku braku powiadomienia o zmianie danych adresowych, korespondencję wysłaną na adres wskazany w umowie, traktuje się jako doręczoną z chwilą, w której druga strona mogła korespondencję otrzymać i zapoznać się z jej treścią.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą być dokonane za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności takiej zmiany.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Wszelkie spory mogące wynikać w związku z realizacją niniejszej umowy będą poddane rozstrzygnięciu przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
5. Umowę niniejszą sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach (1 egz. dla Zamawiającego, 1 egz. dla Wykonawcy).

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

.....

.....

