

U M O W A Nr MBM.WM/...../2021

zawarta w dniu ..... 2021 r., we Włocławku, pomiędzy **Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. Polskiej Organizacji Wojskowej 31**, NIP 888-24-00-259, REGON 910854628, w imieniu której działa jej administrator - **Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe sp. z o. o.**, ul. Ptasia 2A lok. 15, 87-800 Włocławek, NIP 8883129675, REGON 367220450 wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy KRS pod nr KRS 0000682913, Kapitał zakładowy 38.472.000,00 zł, reprezentowane przez:

Katarzynę Minett- Prezesa Zarządu

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

a

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

**§ 1**

Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje do wykonania – zakres prac określony projektem budowlanym oraz przedmiarem robót, stanowiącymi załączniki do niniejszej umowy, w przedmiocie: **Remont wewnętrznej instalacji wodociągowej i kanalizacji w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym przy ul. Polskiej Organizacji Wojskowej 31 we Włocławku**

**§ 2**

1. Termin rozpoczęcia robót: **20.07.2021r.**
2. Termin zakończenia robót: nie później niż do dnia **31.10.2021r.**

**§ 3**

**1. Do obowiązków Zamawiającego należy:**

- a) protokolarne przekazanie placu budowy Wykonawcy,
- b) sprawowanie nadzoru inwestorskiego - funkcję inspektora nadzoru pełnić będzie **Pan Bogusław Mazurek** – inspektor ds. sanitarnych,
- 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 projektem budowlanym oraz przedmiarem robót, stanowiącymi 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 powiadamianie 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 (tekst jedn. Dz. U. 2020 poz. 797 z późn. 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 mieszkańców/użytkowników na niebezpieczeństwo i uciążliwość,



- o) zawiadomienie mieszkańców i 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,
3. Wykonawca ustanawia kierownika robót w osobie Pana ....., posiadającego uprawnienia budowlane nr .....

#### § 4

1. Strony zgodnie ustalają, że obowiązującą je formą wynagrodzenia Wykonawcy jest wynagrodzenie ryczałtowe - niezmiennie w trakcie realizacji umowy, zgodnie 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 P.O.W. 31.



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 dwoma fakturami częściowymi, których łączna wartość nie może przekroczyć 90% wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu zamówienia.
5. Faktury przejściowe 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. Do protokołu odbioru końcowego Wykonawca ma obowiązek dostarczyć komplet dokumentów odbiorowych.

## § 6

1. Odbiory częściowe oraz odbiory robót zanikających dokonywane będą przez inspektora nadzoru oraz Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej P.O.W 31.
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 zostanie potwierdzony protokołem odbioru, podpisanym przez obie strony przy udziale Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej P.O.W 31.

## § 7

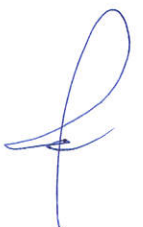
1. Strony postanawiają, że do zawarcia przez Wykonawcę z podwykonawcą umowy (dalej: umowa z podwykonawcą) dotyczącej wykonania jakichkolwiek prac wskazanych w umowie jest zawsze wymagana uprzednia pisemna zgoda Zamawiającego.
2. Jeżeli Zamawiający, w terminie 14 dni od przedstawienia mu przez Wykonawcę umowy z podwykonawcą lub jej projektu, wraz z częścią dokumentacji dotyczącą 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.

## § 8

Celem umożliwienia wykonania przedmiotu umowy, o którym mowa w § 1, Zamawiający zapewni Wykonawcy dostęp do wody i energii elektrycznej, za zużycie których Wykonawca zapłaci ryczałt w wysokości 250,00 zł brutto.

## § 9

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 0,5 % 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. Łączna wysokość kar umownych naliczonych przez Zamawiającego w związku z realizacją umowy nie może przekroczyć 20% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 4 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.





## § 10

1. Oprócz przypadków wymienionych w Kodeksie Cywilnym Zamawiającemu do dnia 31.01.2022 r. 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 doręzonego 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.

## § 11

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 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 Wykonawcy: email ....., 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 rękojnia i gwarancja nie naruszają prawa Zamawiającego do dochodzenia roszczeń o naprawienie szkody w pełnej wysokości na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa.

## § 12

1. Zamawiający dla zrealizowania inwestycji zaciągnie kredyt inwestycyjny.
2. Wykonawca wyraża zgodę na odstąpienie przez Zamawiającego od niniejszej umowy w terminie nie dłuższym niż 45 dni daty jej zawarcia w przypadku, gdy Zamawiającego nie uzyska kredytu na sfinansowanie robót objętych niniejszą umową. Takie odstąpienie od umowy nie może stanowić podstawy do jakichkolwiek roszczeń finansowych bądź odszkodowawczych którejkolwiek ze stron.

## § 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 150 000,00 zł (sto pięćdziesiąt tysięcy złotych).

## § 15

1. Strony niniejszej umowy starają się ewentualne spory rozstrzygać w sposób polubowny.
2. W przypadku braku porozumienia, właściwymi do rozpoznania sporów wynikłych na tle realizacji niniejszej umowy są sądy powszechne miejscowo właściwe wg siedziby Zamawiającego.

## § 16

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**

.....

.....