

## Umowa Nr .....

zawarta w dniu ..... **2018 roku** w Bydgoszcy pomiędzy:

**Wspólnotą Mieszkaniową** .....

ul. ....

**NIP:** ..... **REGON:** .....

zwaną dalej w tekście umowy „**ZAMAWIAJĄCYM**”

reprezentowaną przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej

.....

.....

a

p. .... prowadzącym działalność gospodarczą p.n.

..... z siedzibą przy ul. ....,

wpisanym do centralnej ewidencji działalności gospodarczej

**NIP:** ..... **REGON:** .....

zwanym w dalszej treści umowy „**WYKONAWCĄ**”

### § 1

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do realizacji prace polegające na ..... w nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej ..... poł. przy ul. .... w Bydgoszcy.
2. Zakres prac, które Wykonawca obowiązany jest wykonać, określa oferta Wykonawcy stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Podstawę do sporządzenia umowy stanowi uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej ..... nr ..... z dnia ..... w sprawie .....

### § 2

Termin zakończenia prac strony określają na: .... **dni** od dnia zawarcia umowy, tj. **do dnia** .....

### § 3

1. Inspektorem technicznym z ramienia Zamawiającego będzie p. .... numer **tel.** .....
2. Inspektor techniczny działa w granicach umocowania nadanego mu przez Zamawiającego.
3. Wykonawca ustanawia osobę do kontaktu: p. .... numer **tel.** .....
4. Wykonawca ponosi odpowiedzialność wobec Zamawiającego za działania lub zaniechania osób, którymi się posługuje przy realizacji niniejszej umowy.

### § 4

1. Wykonawca zrealizuje prace z zachowaniem przepisów BHP, ppoż. prawa budowlanego, ochrony środowiska i zasadami sztuki budowlanej oraz zaleceniami inspektora technicznego.
2. Wykonawca ponosi wszelką odpowiedzialność za wywóz i składowanie materiałów rozbiórkowych zgodnie z obowiązującymi przepisami w tej dziedzinie.
3. Wykonawca we własnym zakresie i na własny koszt zorganizuje pomieszczenie socjalne i magazynowe niezbędne dla realizacji przedmiotu umowy.
4. W przypadku spowodowania jakichkolwiek zniszczeń lub uszkodzeń w trakcie wykonywania robót i w związku z realizacją przedmiotu umowy z winy Wykonawcy, Wykonawca zobowiązuje się do poinformowania o tym inspektora technicznego oraz do bezzwłocznego naprawienia ich i doprowadzenia do stanu poprzedniego we własnym zakresie i na własny koszt.
5. Wykonawca zobowiązuje się do informowania ustnego i pisemnego z odpowiednim wyprzedzeniem użytkowników/mieszkańców o planowanych robotach związanych z przedmiotem umowy. Informacja pisemna Wykonawcy musi być poddana weryfikacji (zatwierdzeniu) Zamawiającego, potwierdzonej stosowną pieczęcią właściwego Rejonu Wspólnot Mieszkaniowych nr 2, a ponadto powinna zawierać: termin rozpoczęcia i zakończenia prac, nazwę Wykonawcy, numery telefonu kierownika robót i inspektora technicznego.
6. Wykonawca zobowiązuje się, że będzie wykonywał roboty w godzinach określonych w regulaminie porządku domowego oraz w celu zachowania ładu, porządku i bezpieczeństwa mieszkańców do codziennego posprzątania miejsca wykonywania prac po zakończeniu robót w danym dniu, tak, aby nie pozostawiano w budynku i wokół niego gruzu, śmieci, odpadów materiałów.
7. Do czasu doręczenia Wykonawcy przeciwnego powiadomienia, osobą uprawnioną do reprezentowania i działania na rzecz Zamawiającego w ramach realizacji niniejszej umowy będzie

Zarządca – Administracja Domów Miejskich „ADM” Sp. z o.o. ul. J.J. Śniadeckich 1 Rejon Wspólnot Mieszkaniowych nr 2 ul. Modrzewiowa 23 Bydgoszcz lub upoważnieni przez niego pracownicy Zarządcy. W szczególności ilekroć niniejsza umowa przewiduje przysyłanie zawiadomień (wniosków, zgód, wypowiedzeń itp. oświadczeń) przez Zamawiającego lub skierowanych do Zamawiającego, będą one przysyłane odpowiednio przez lub do Zarządcy.

## § 5

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy z materiałów własnych i przy użyciu własnych narzędzi (urządzeń).
2. Materiały, o których mowa w ust. 1 powinny odpowiadać wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie, a także wymaganiom określonym w umowie, jej załącznikach lub w dokumentacji udzielania zamówienia.

## § 6

1. Wykonawca zobowiązuje się do zawarcia umowy ubezpieczeniowych odpowiedzialności cywilnej (deliktowej i kontraktowej) za szkody związane z działalnością zawodową Wykonawcy, obejmującą wykonywania prac będących przedmiotem niniejszej umowy. Wykonawca zobowiązany jest utrzymywać ww. ochronę ubezpieczeniową przez cały okres realizacji niniejszej umowy.
2. Suma ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej nie może być niższa niż dziesięciokrotność łącznego wynagrodzenia brutto Wykonawcy, o którym mowa w § 7 ust. 2.
3. Wykonawca zobowiązuje się do przedstawienia kopii umowy ubezpieczeniowych, w terminie 7 dni od podpisania niniejszej umowy.

## § 7

1. Strony ustalają, że obowiązującą ich formą wynagrodzenia będzie wynagrodzenie ryczałtowe.
2. Wynagrodzenie za należyte wykonanie całości świadczenia opisanego w § 1 określa się na kwotę **brutto** ..... **zł** (słownie: ..... ) w tym należny podatek VAT.
3. Do czasu zakończenia wykonywania powierzonych prac Zamawiający ma prawo ograniczyć zakres prac jeszcze niewykonanych, wedle własnego swobodnego uznania. W takim wypadku wynagrodzenie Wykonawcy ulegnie odpowiedniemu pomniejszeniu. W związku z prawem Zamawiającego do zaniechania (odstąpienia od wykonywania) określonych robót, Wykonawcy nie przysługują żadne roszczenia z tytułu odstępnego, odszkodowania itp.
4. Jeżeli w trakcie realizacji umowy powstanie konieczność wykonania robót dodatkowych, Zamawiający może powierzyć ich wykonanie Wykonawcy w trybie zamówienia dodatkowego. Zasadność wykonania i zakres robót dodatkowych będą potwierdzone protokołem konieczności (zaakceptowanym i podpisanym przez strony), a wynagrodzenie za wykonanie tych robót będzie uzgodnione przed ich rozpoczęciem, pod rygorem utraty prawa domagania się zapłaty wynagrodzenia za roboty dodatkowe.

## § 8

1. Strony postanawiają, że podstawową obowiązującą je formę odszkodowania będą kary umowne.
2. Kary te będą naliczane w następujących wypadkach i wysokościach:
  - 1) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
    - a) za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy – w wysokości 20 % łącznego wynagrodzenia brutto,
    - b) za zwłokę w wykonaniu umowy - w wysokości 0,5% łącznego wynagrodzenia brutto za każdy dzień zwłoki,
    - c) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi (gwarancji) za wady – w wysokości 0,5% łącznego wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień zwłoki liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,
  - 2) Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną za odstąpienie od umowy z winy leżącej po stronie Zamawiającego w wysokości 20% łącznego wynagrodzenia umownego brutto.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

## § 9

1. Strony postanawiają, że przedmiotem odbioru będzie całość świadczenia Wykonawcy wynikającego z niniejszej umowy.
2. Wykonawca zgłosi Zamawiającemu gotowość do odbioru.
3. Zamawiający wyznaczy termin odbioru w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia go o osiągnięciu gotowości do odbioru, zawiadamiając o tym Wykonawcę.

4. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
  - 1) jeżeli wady nadają się do usunięcia, Zamawiający może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad, choćby wady nie były istotne;
  - 2) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia i:
    - a) nie są istotne, Zamawiający może obniżyć odpowiednio wynagrodzenie,
    - b) są istotne, Zamawiający może odstąpić od umowy lub żądać wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi.
5. Protokół odbioru końcowego podpisany przez strony Zamawiający doręcza Wykonawcy w dniu zakończenia czynności odbioru – dzień ten stanowi datę odbioru.
6. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Zamawiającego (inspektora technicznego) o usunięciu wad oraz do żądania wyznaczenia terminu na odbiór zakwestionowanych uprzednio robót jako wadliwych.
7. Zamawiający może podjąć decyzję o przerwaniu czynności odbioru, jeżeli w czasie tych czynności ujawniono istnienie wad istotnych, aż do czasu usunięcia tych wad.
8. W wypadku nie usunięcia wad w terminie wskazanym przez Zamawiającego w protokole odbioru robót, Zamawiającemu służy prawo do usunięcia wad na koszt Wykonawcy. W takim przypadku Zamawiający będzie uprawniony potrącić z wynagrodzenia Wykonawcy równowartość kwoty wynagrodzenia Wykonawcy, któremu powierzył wykonanie tych prac.

#### **§ 10**

1. Wykonawca udziela niniejszym Zamawiającemu gwarancji jakości na wykonane prace. Okres gwarancji i rękojmi wynosi ....., licząc od daty odbioru końcowego robót będących przedmiotem niniejszej umowy. W ramach udzielonej gwarancji Wykonawca zobowiązany jest usuwać wszelkie wady i usterki, które ujawnią się w okresie gwarancji, chyba że wykaze, iż powstały one na skutek późniejszych działań i zdarzeń o charakterze zewnętrznym, takich jak niewłaściwe użytkowanie.
2. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad/usterek w odpowiednim terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, Zamawiający uprawniony jest do (zlecenia) wykonania zastępczego na koszt Wykonawcy, bez konieczności występowania o upoważnienie sądowe.

#### **§ 11**

1. Strony postanawiają, że płatność wynagrodzenia następować będzie jednorazowo, na podstawie jednej faktury wystawianej przez Wykonawcę po odbiorze całości świadczeń (robót).
2. Podstawę do wystawienia faktury stanowić będzie podpisany bez zastrzeżeń przez inspektora technicznego oraz Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej ..... końcowy protokół odbioru robót.
3. Strony postanawiają, że termin zapłaty faktury Wykonawcy będzie wynosić ..... **dni** licząc od daty jej wpływu do Zamawiającego wraz z dokumentami rozliczeniowymi.
4. Zapłata zostanie dokonana przelewem na konto Wykonawcy wskazane na fakturze.

#### **§ 12**

1. Niezależnie od przypadków uprawniających do odstąpienia od umowy w myśl przepisów Kodeksu cywilnego, Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadku opóźnienia w jej wykonaniu, bez wyznaczania terminu dodatkowego.
2. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
3. W wypadku odstąpienia od umowy Zamawiający w razie odstąpienia od umowy obowiązany jest do dokonania odbioru robót przerwanych oraz do zapłaty takiej części umówionego wynagrodzenia, która odpowiada zakresowi robót wykonanych do dnia odstąpienia (zastrzega się jednak, że w przypadku gdy odstąpienie nastąpiło z przyczyn obciążających Wykonawcę, tak określone wynagrodzenie będzie obniżone o 10% (niezależnie od naliczenia kary umownej z tytułu odstąpienia).

#### **§ 13**

1. W przypadku niemożności ugodowego rozstrzygnięcia sporu sądem wyłącznie właściwym do rozpoznawania sporów powstałych w związku z niniejszą umową jest właściwy rzeczowo sąd powszechny w Bydgoszczy.
2. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 14**

W czasie trwania umowy i w okresie gwarancji i rękojmi Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego zawiadomienia Zamawiającego w terminie 7 dni o:

---

Umowa nr ..... zawarta pomiędzy WM ..... , a p. ....

- a) zmianie siedziby lub nazwy Wykonawcy lub podwykonawców,
- b) toczącym się postępowaniu naprawczym w stosunku do Wykonawcy lub podwykonawców,
- c) upadłości likwidacyjnej lub upadłości z możliwością zawarcia układu wobec Wykonawcy względnie podwykonawców,
- d) zawieszeniu działalności firmy Wykonawcy lub podwykonawców,
- e) likwidacji firmy Wykonawcy lub podwykonawców,
- f) koniecznej i uzasadnionej zmianie podwykonawcy.

### § 15

Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem 1 egz. dla Wykonawcy i 2 egz. dla Zamawiającego.

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**

.....  
(czytelny podpis)

.....  
(czytelny podpis)

.....  
(czytelny podpis)