

Wzór UMOWA nr

**na przebudowę cel mieszkalnych z wydzielaniem kąpoków sanitarnych w pawilonie C
w Areszcie Śledczym w Katowicach II**

zawarta dnia 2026 r. w Katowicach pomiędzy:

Skarbem Państwa - Aresztem Śledczym z siedzibą w Katowicach 40-067 przy ul. Mikołowskiej 10a,
NIP: 6341589020, REGON: 271518066, reprezentowanym przez:
mjr Paweł Pisula – Dyrektora Aresztu Śledczego w Katowicach
zwanym dalej Zamawiającym

a

..... przy ul., NIP:, REGON:, wpisaną w:

- Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej,
- Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym
w Sądzie Rejonowym Katowice-Wschód, VIII Wydział Gospodarczy KRS pod nr
reprezentowaną przez:

..... –
zwanym dalej Wykonawcą

W wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego przeprowadzonego w trybie podstawowym z
wyborem oferty najkorzystniejszej bez prowadzenia negocjacji, zawarto umowę następującej treści:

§ 1.

Przedmiotem umowy są roboty budowlane pod nazwą: „**Przebudowa cel mieszkalnych z wydzielaniem kąpoków sanitarnych w pawilonie C w Areszcie Śledczym w Katowicach, ul. Mikołowska 10a , 40-067 Katowice II**” zgodnie z projektem budowlanym wykonanym przez: **Pracownię Architektury i Rękodzieła „PAR” przy ul. Konstytucji 3 Maja 55, 43 – 190 Mikołów** [Przedmiot Umowy].

§ 2.

Przedmiot Umowy obejmuje również inne roboty i czynności, które Wykonawca powinien przewidzieć przed złożeniem Oferty, w szczególności: pomiary, roboty przygotowawcze, organizacja zaplecza budowy, zabezpieczenie terenu budowy, ubezpieczenie Robót, wykonanie niezbędnych zabezpieczeń, demontaż oraz montaż zdemontowanych zabezpieczeń techniczno-ochronnych oraz inne roboty i czynności niewyspecyfikowane, a niezbędne do właściwego wykonania Przedmiotu Umowy.

1. Przedmiot Umowy określają następujące dokumenty:

- a. SWZ,
- b. Dokumentacja projektowa,
- c. Specyfikacje techniczne odbioru i wykonania robót budowlanych
- d. Decyzje administracyjne w tym między innymi pozwolenie konserwatorskie

§ 3.

Wykonawca oświadcza, że:

1. posiada kwalifikacje i uprawnienia wymagane do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy,
2. dysponuje potencjałem technicznym i finansowym niezbędnym do realizacji przedmiotu umowy w sposób należyty i niezakłócony,
3. zapoznał się z wszelkimi uwarunkowaniami formalno-prawnymi związanymi z realizacją zadania inwestycyjnego w tym dokumentacją projektową,
4. przy realizacji umowy dochowa należytej staranności, wynikającej z profesjonalnego charakteru wykonywanych robót, dochowa wymogów wynikających z przepisów obowiązującego prawa oraz zasad

- nowoczesnej sztuki budowlanej i technicznej,
5. wykona przedmiot umowy w terminie i na zasadach ustalonych w treści umowy,
 6. w kalkulował w zaoferowaną cenę wszystkie koszty związane z właściwym wykonaniem przedmiotu umowy, w tym ryzyka związane z koniecznością podjęcia dodatkowych robót i działań,
 7. zatrudni na podstawie stosunku pracy w rozumieniu art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (t. j. Dz.U. z 2025 r. poz. 277 ze zm.), na czas określony, nie krótszy niż na okres realizacji przedmiotu zamówienia, osoby wykonujące wszelkie czynności w zakresie realizacji zamówienia, wskazane w szczególności w przedmiarze robót z wyłączeniem czynności wykonywanych przez osoby wykonujące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie (np. kierowanie robotami budowlanymi z co najmniej 18 miesięcy doświadczenia w kierowaniu pracami przy zabytkach wpisanych do rejestru, obsługa robót sanitarnych, elektrycznych itp.).

§ 4.

Wykonawca przy realizacji umowy zobowiązuje się:

1. wykonywać przedmiot umowy z należytą starannością, przestrzegając przepisów prawa budowlanego, BHP i ppoż. obowiązujących w miejscu jego realizacji,
2. wykonać przedmiot umowy zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i wiedzy technicznej,
3. wykonać przedmiot umowy tak aby nie kolidowało to ze znacznym ograniczeniem liczby miejsc zakwaterowania dla osadzonych tzn. podzielić roboty budowlane w pawilonie mieszkalnym na dwa piony w których jeden pion będzie realizowany po zakończeniu prac w drugim
4. stosować materiały budowlane spełniające warunki wymagane przepisami określającymi zasady ich stosowania (w szczególności ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, i ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych),
5. ponosić odpowiedzialność za profesjonalne, rzetelne i terminowe wykonywanie przedmiotu umowy,
6. ponosić odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone przez Wykonawcę w mieniu oraz osobom fizycznym znajdującym się w miejscu realizacji Umowy,
7. zapewnić sprzęt i materiały niezbędne do realizacji robót,
8. zorganizować plac budowy we własnym zakresie i na własny koszt, zabezpieczając i oznakowując prowadzone roboty oraz dbać o stan techniczny i prawidłowość oznakowania przez cały czas trwania realizacji zadania,
9. ponosić pełną odpowiedzialność za teren budowy od chwili przejęcia placu budowy,
10. zapewnić nadzór nad realizacją robót przez uprawnioną osobę kierownika robót – osobę legitymującą się odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi i przynależnością do izby samorządu zawodowego, z co najmniej 18 miesięcy doświadczenia w kierowaniu pracami przy zabytkach wpisanych do rejestru,
11. zapewnić dozór ppoż. w czasie wykonywania prac zagrażających bezpieczeństwu pożarowemu,
12. okazywać na żądanie Zamawiającego wszelkie dokumenty dotyczące realizowanego zadania,
13. przedłożyć Zamawiającemu (na każde jego pisemne wezwanie) w terminie 10 dni kalendarzowych od dnia otrzymania pisemnego wezwania przez wykonawcę, oświadczenia o spełnianiu wymogu zatrudniania na podstawie stosunku pracy w rozumieniu art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (tekst jednolity Dz.U. 2025, poz. 277 ze zmianami), osób wykonujących wszelkie czynności w zakresie realizacji zamówienia (z imienia i nazwiska), wskazane w szczególności w przedmiarze robót z wyłączeniem czynności wykonywanych przez osoby wykonujące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie (np. kierowanie robotami budowlanymi, obsługa geodezyjna, sanitarna, elektryczna itp.), wraz z aktualnym zaświadczeniem albo innym dokumentem właściwej terenowej jednostki organizacyjnej Zakładu Ubezpieczeń Społecznych potwierdzającym, że Wykonawca nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne, wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed jego złożeniem,
14. powiadomić Zamawiającego o planowanych odbiorach robót ulegających zakryciu z wyprzedzeniem co najmniej 3-dniowym, a w przypadku odbioru końcowego co najmniej 7-dniowym. Jeżeli Wykonawca nie wypełni tego obowiązku, na żądanie Zamawiającego odsłoni zakryte roboty lub wykona prace niezbędne do zbadania tych robót, a następnie odtworzy stan pierwotny na własny koszt,
15. zgłosić roboty objęte umową do odbioru końcowego oraz uczestniczyć w czynnościach odbioru,
16. doprowadzić do należytego stanu i porządku teren budowy w terminie nie późniejszym niż w dniu odbioru końcowego robót,

17. wywozić śmieci, odpady materiałowe i pozostałości po robotach we własnym zakresie na wysypisko. Koszty związane z opłatami za wysypisko ponosi Wykonawca. Ponadto w przypadku podlegających utylizacji odpadów wykonawca powinien na własny koszt zapewnić ich utylizację, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 14.12.2012 r. o odpadach (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 699),
18. przekazać Zamawiającemu przy odbiorze robót atesty i gwarancje udzielone przez dostawców materiałów i urządzeń, a także certyfikaty na znak bezpieczeństwa, certyfikaty zgodności i aprobat technicznych, zgodnie z przepisami ustawy prawo budowlane,
19. naprawić i doprowadzić do stanu pierwotnego zniszczone lub uszkodzone urządzenia lub ich części, elementy zagospodarowania terenu inwestycji,
20. ponosić odpowiedzialność z tytułu ewentualnego uszkodzenia istniejących instalacji,
21. przygotować i dostarczyć Zamawiającemu przed rozpoczęciem odbioru końcowego kompletnej dokumentacji powykonawczej,
22. nieodpłatnie usunąć, podczas trwania okresu gwarancji, wady i usterki,
23. przestrzegać przepisów wewnętrznych obowiązujących w miejscu realizacji robót,
24. przedłożyć Zamawiającemu, na 3 dni przed rozpoczęciem realizacji umowy, wykaz osób wykonujących wszelkie czynności w zakresie realizacji zamówienia (z imienia i nazwiska) na terenie Aresztu Śledczego w Katowicach w celu wyrobienia przepustek,
25. przedłożyć Zamawiającemu, na 3 dni przed rozpoczęciem realizacji umowy, wykaz narzędzi, jakie zostaną użyte przy realizacji umowy przez pracowników Wykonawcy.

§ 5.

1. Wykonawca rozpocznie realizację umowy z dniem jej podpisania, chyba, że z uzgodnień z Zamawiającym będzie wynikał inny termin rozpoczęcia robót.
2. Ustala się termin zakończenia całości realizacji przedmiotu umowy do **2026 r.**

§ 6.

1. Strony ustalają, że wynagrodzenie za wykonane roboty będzie wynagrodzeniem ryczałtowym w wysokości **zł brutto (słownie: zł 00/100), w tym zł netto (słownie: zł 00/100) i podatek VAT zł (słownie: zł 00/100).**
2. Wykonawca określając wynagrodzenie ryczałtowe oświadcza, że na etapie przygotowywania oferty zapoznał się z terenem budowy i wykorzystał wszelkie środki mające na celu ustalenie wynagrodzenia obejmującego całość niezbędnych prac związanych z wykonaniem przedmiotu umowy, a powyższa kwota obejmuje koszty materiałów, sprzętu niezbędnego do realizacji przedmiotu umowy, które w całości dostarcza Wykonawca.
3. Wynagrodzenie za przedmiot umowy obejmuje wszystkie koszty związane z wykonaniem i odbiorem przedmiotu umowy, i innych świadczeń niezbędnych do prawidłowego jego wykonania.
4. Wynagrodzenie przysługujące Wykonawcy będzie płatne przelewem z rachunku bankowego Zamawiającego na rachunek bankowy Wykonawcy w terminie **do 30 dni** od daty doręczenia faktury Zamawiającemu.
5. Warunkiem zapłaty należnego wynagrodzenia jest przedłożenie wraz z fakturą protokołu końcowego odbioru robót bez uwag oraz dowodów potwierdzających zapłatę wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom.

§ 7.

1. Podstawą do zgłoszenia przez Wykonawcę gotowości do odbioru końcowego, będzie wykonanie robót objętych niniejszą umową.
2. Odbiór końcowy jest przeprowadzany komisyjnie przy udziale kierownika robót, upoważnionych przedstawicieli Zamawiającego - w terminie 7 dni od daty pisemnego zgłoszenia wykonania całości przedmiotu zamówienia.
3. Strony postanawiają, że z czynności odbiorowych będzie spisany protokół, zawierający wszelkie ustalenia dokonane w trakcie czynności odbiorowych, jak również zostanie wyznaczony termin na usunięcie stwierdzonych przy odbiorze wad.
4. Jeżeli w toku czynności odbiorowych zostanie stwierdzone, że roboty będące przedmiotem odbioru nie są

gotowe do odbioru z powodu nie zakończenia robót lub nie przeprowadzenia z wynikiem pozytywnym wszystkich wymaganych prób i badań lub posiadają wady uniemożliwiające użytkowanie przedmiotu odbioru zgodne z jego przeznaczeniem, Zamawiający może odmówić odbioru do czasu usunięcia tych wad z podaniem terminu na usunięcie wad lub usterek.

5. Jeżeli wady nie nadają się do usunięcia i uniemożliwiają użytkowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem, Zamawiający może odstąpić od umowy lub żądać wykonania przedmiotu odbioru po raz drugi.
6. Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu usterek, wad i wystąpienia z wnioskiem o dokonanie odbioru zakwestionowanych uprzednio robót. Usunięcie usterek i wad powinno być stwierdzone protokolarnie.

§ 8.

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości:
 - a. 0,5 % wartości całkowitego wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust. 1 za każdy dzień zwłoki, w przypadku niedotrzymania terminu zakończenia robót określonego w § 5 ust. 2, nie więcej niż 20 % wartości całkowitego wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust. 1,
 - b. 0,5 % wartości całkowitego wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust. 1 za każdy dzień zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze przedmiotu umowy, liczonego od dnia wyznaczonego na usunięcie wad, nie więcej niż 20 % wartości całkowitego wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust. 1,
 - c. 0,2 % wartości całkowitego wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust. 1 za każdy przypadek powierzenia realizacji robót podmiotowi niezgłoszonemu na zasadach wskazanych w treści umowy w § 10 ust. 1, za każdy przypadek wykonywania takich robót,
 - d. 0,2 % wartości całkowitego wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust. 1 za każdy przypadek nieprzedłożenia poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany wskazanych w treści umowy w § 10 ust. 2,
 - e. 0,2 % wartości całkowitego wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust. 1 za każdy przypadek stwierdzenia wykonywania czynności wskazanych przez Zamawiającego w umowie przez osoby zatrudnione na innej podstawie niż stosunek pracy zgodnie z treścią umowy w § 3 ust. 4,
 - f. 0,2 % wartości całkowitego wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust. 1 za każdy miesiąc, w którym Wykonawca nie wywiązał się z obowiązku, o którym mowa w § 3 ust. 3,
 - g. 20 % wartości całkowitego wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust. 1, za odstąpienie od Umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy,
2. Kary umowne określone w ust. 1 podlegają w pierwszej kolejności potrąceniu z należności przysługującej Wykonawcy, a w przypadku braku należności potrącenia podlegają wpłacie na rachunek bankowy Zamawiającego.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego przekraczającego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionych wydatków związanych z usunięciem szkody.
4. W razie opóźnienia w zapłaceniu należności, o której mowa w § 6 ust. 1 liczonego od dnia następnego po upływie terminu określonego w § 6 ust. 4 Wykonawca może dochodzić odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, określonych w ustawie z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (tekst jednolity Dz.U. 2022, poz. 893).
5. Łączna maksymalna wysokość kar umownych, jakich Zamawiający może żądać od Wykonawcy z wszystkich tytułów przewidzianych w niniejszej umowie, wynosi 10 % wartości całkowitego wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust. 1.

§ 9.

1. Wykonawca licząc od daty podpisania przez Zamawiającego i Wykonawcę protokołu odbioru końcowego udziela **miesięcznej** gwarancji.
2. Wady ujawnione w okresie gwarancji Wykonawca zobowiązany jest usunąć lub dostarczyć rzeczy wolne od wad, niezwłocznie po zawiadomieniu i wydaniu polecenia przez Zamawiającego.

3. Zgłoszenie wad dokonywane będzie w formie pisemnej.
4. Wszelkie koszty związane z wykonywaniem gwarancji ponosi Wykonawca.
5. Okres obowiązywania rękojmi jest równy okresowi obowiązywania gwarancji.

§ 10.

1. Do zawarcia przez Wykonawcę umowy o roboty budowlane z podwykonawcą jest wymagana każdorazowo zgoda Zamawiającego.
2. Nie później niż na 5 dni przed planowanym skierowaniem do wykonania robót podwykonawcy, Wykonawca ma obowiązek przedstawić Zamawiającemu na piśmie umowę z podwykonawcą lub jej projekt wraz z częścią dokumentacji dotyczącą wykonania robót określonych w umowie lub jej projekcie.
3. Jeżeli Zamawiający w ciągu 7 dni od przedstawienia umowy, o której mowa w § 10 ust. 2 nie zgłosi do niej na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń, należy uważać, iż wyraził zgodę na jej zawarcie.
4. Zlecenie wykonania części robót podwykonawcom nie zmienia zobowiązań Wykonawcy wobec Zamawiającego za wykonanie tej części robót. Wykonawca jest odpowiedzialny za działania, uchybienia i zaniedbania podwykonawców i ich pracowników w takim samym stopniu, jakby to były działania Wykonawcy.
5. Zawierający umowę z podwykonawcą Wykonawca ponosi odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę.
6. W przypadku zawarcia umowy Wykonawcy z podwykonawcą lub podwykonawcy z dalszym podwykonawcą, zmiany lub zatrudnienia nowego podwykonawcy, zmiany warunków umowy z podwykonawcą, bez wiedzy i zgody Zamawiającego oraz w przypadku nieuwzględnienia sprzeciwu lub zastrzeżeń do umowy zgłoszonych przez Zamawiającego zgodnie z ustaleniami ust. 3, Zamawiający jest zwolniony z odpowiedzialności określonej w ust. 5.
7. W sytuacji określonej w ust. 6 Zamawiającemu przysługują uprawnienia w postaci odmowy podpisania protokołu odbioru robót z tytułu realizacji umowy przez Wykonawcę do czasu dostosowania warunków umów do ustaleń określonych w niniejszej umowie.
8. Zasady określone w niniejszym paragrafie stosuje się odpowiednio w przypadku zawarcia umowy podwykonawcy z dalszym podwykonawcą.

§ 11.

1. Zamawiający w trakcie wykonywania umowy ma prawo zlecić Wykonawcy wykonanie robót dodatkowych wykraczających poza zakres zobowiązania umownego Wykonawcy, ale niezbędnych do prawidłowego wykonania robót, jeśli ich wykonanie stało się konieczne. Dodatkowe roboty nie mogą przekroczyć łącznie 20 % wartości wynagrodzenia określonego w treści § 6 umowy
2. W celu zlecenia przez Zamawiającego Wykonawcy wykonania robót dodatkowych Strony uzgodnią warunki ich wykonania i podpiszą aneks do Umowy

§ 12.

Strony wyznaczają swoich przedstawicieli na budowie:

1. Zamawiający – mjr Andrzej Górski – specjalista działu kwatermistrzowskiego tel. 32 20 84 435.
2. Wykonawca – – tel.

§ 13.

1. Odstąpienie od Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Na wypadek niewykonania przedmiotu umowy w terminie ściśle określonym, Zamawiający może w razie zwłoki Wykonawcy odstąpić od umowy bez wyznaczenia terminu dodatkowego. Strony ustalają, że w takim przypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego za roboty już zrealizowane.
3. Zamawiający może odstąpić od części lub całości umowy w przypadkach określonych w Kodeksie cywilnym, w przepisach PZP oraz gdy:
 - a. Wykonawca nie rozpoczął robót bez uzasadnionych przyczyn oraz nie podjął ich realizacji pomimo otrzymania wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie określającego dodatkowy, minimum 7-dniowy termin na rozpoczęcie realizacji robót;

- b. Wykonawca przerwał roboty bez usprawiedliwionych przyczyn i przerwa ta trwa dłużej niż 5 dni, a Wykonawca nie podjął ich realizacji pomimo otrzymania wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie określającego dodatkowy, minimum 5-dniowy termin na rozpoczęcie realizacji robót;
 - c. Wykonawca powierzy wykonanie robót podmiotowi trzeciemu, w tym podwykonawcy, bez zachowania trybu określonego w umowie.
4. W przypadku odstąpienia od umowy Strony zobowiązane są do następujących czynności:
- a. sporządzenia protokołu z inwentaryzacji wykonanych robót według daty odstąpienia od umowy, a w przypadku nie stawienia się Wykonawcy, Zamawiający zleci wykonanie inwentaryzacji na koszt Wykonawcy,
 - b. zabezpieczenia przerwanych robót na koszt Strony, która ponosi odpowiedzialność za odstąpienie od umowy,
 - c. sporządzenia wykazu materiałów i urządzeń, których nie można wykorzystać do realizacji innych robót, za które zapłaci Strona odpowiedzialna za odstąpienie od umowy,
 - d. Zamawiający zobowiązany jest do zapłacenia wynagrodzenia za roboty wykonane i potwierdzone protokołem odbioru.
5. Odstąpienie od umowy w niewykonanej części nie zwalnia Wykonawcy z jego zobowiązań z tytułu wad robót wykonanych do dnia odstąpienia ani gwarancji jakości i rękojmi w zakresie zrealizowanych robót oraz zobowiązań z tytułu kar umownych.

§ 14.

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 15.

W sprawach nieuregulowanych w umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego, Prawa budowlanego oraz ustawy Prawo zamówień publicznych.

§ 16.

Wszelkie spory powstałe na tle realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy rzeczowo i miejscowo dla siedziby Zamawiającego.

§ 17.

Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje Wykonawca, a dwa egzemplarze Zamawiający.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA