

Wzór umowy
Umowa Nr UM.U/2026

Remont hali sportowej w Szkole Podstawowej nr 3 w Kobyłce

Umowa została zawarta w dniu2026 r. w Kobyłce, pomiędzy:

Miastem Kobyłka,

z siedzibą w Kobyłce, ul. Wołomińska 1, 05-230 Kobyłka

zwanym dalej „Zamawiającym”,

reprezentowanym przez,

przy kontrasygnacie

a

.....
.....
.....
.....
zwana dalej „Wykonawcą”,

Zamawiający i Wykonawca zwani będą dalej łącznie „Stronami”, a każdy z osobna również „Stroną”

W związku z wyborem oferty Wykonawcy na podstawie przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie podstawowym na podstawie art. 275 pkt 2 ustawy z 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 793 z późn. zm.), zwanej dalej „Prawo zamówień publicznych” lub „Pzp”, została zawarta umowa, zwana dalej Umową o następującej treści:

§ 1. Przedmiot umowy

1. Zamawiający powierza Wykonawcy remont hali sportowej w Szkole Podstawowej nr 3 w Kobyłce.
2. Przedmiot umowy obejmuje:
 - 1) wykonanie prac przygotowawczych;
 - 2) szlifowanie parkietu;
 - 3) montaż wykładziny gumowej w sali gimnastycznej i sali lustrzanej;
 - 4) malowanie ścian;
 - 5) montaż osłon na grzejniki - 3 szt. o wymiarach 70x260, 70x270 i 90x100;
 - 6) montaż listew przypodłogowych 15 cm;
 - 7) demontaż starych drzwi i montaż nowych drzwi zewnętrznych z ościeżami – 5 szt.;
 - 8) roboty porządkowe.
3. Szczegółowy zakres przedmiotu umowy określa załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
4. Wykonawca jest zobowiązany do wykonania przedmiotu umowy w terminie 2 miesięcy od dnia podpisania umowy. Terminem wykonania umowy jest termin, w którym Wykonawca wykona określony w umowie zakres robót oraz pisemnie zgłosi Zamawiającemu ich zakończenie.

§ 2. Zobowiązania Stron

1. Zamawiający zobowiązuje się względem Wykonawcy do:
 - 1) wprowadzenia na teren robót w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy;

- 2) zapewnienia nadzoru inwestorskiego.
2. Wykonawca przy realizacji przedmiotu umowy w ramach wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust. 1 niniejszej umowy, niezależnie od obowiązków wynikających z przepisów szczególnych, zobowiązuje się do:
 - 1) przestrzegania przepisów prawa przy wykonywaniu przedmiotu zamówienia;
 - 2) wykonania przedmiotu umowy zgodnie z aktualnym poziomem wiedzy technicznej, obowiązującymi normami technicznymi oraz prawem budowlanym;
 - 3) zachowania bezpieczeństwa, porządku i czystości na terenie budowy;
 - 4) zapewnienia we własnym zakresie zaplecza organizacyjnego, personalnego i narzędzi koniecznych do wykonania przedmiotu umowy;
 - 5) pokrycia wszelkich kosztów inwentaryzacji powykonawczej;
 - 6) przekazania Zamawiającemu oświadczenia o podjęciu obowiązków kierownika budowy;
 - 7) wykonania przedmiotu umowy z należytą starannością wynikającą z charakteru swojej działalności;
 - 8) udostępnienia wskazanym przez Zamawiającego pracownikom Urzędu Miasta Kobyłka (ew. innym osobom wskazanym przez Zamawiającego) numeru telefonu, pod którym Wykonawca będzie dostępny w dniach i w godzinach pracy Zamawiającego;
 - 9) zgłoszenia na piśmie zakończenia robót oraz przekazania Zamawiającemu wszelkich dokumentów odnoszących się do wykonanego przedmiotu umowy w tym:
 - a) protokołu odbioru
 - b) niezbędnych atestów, certyfikatów, instrukcji, gwarancji itp. na użyte materiały i urządzenia wraz z oświadczeniem o miejscu ich wbudowania,
 - c) innej niezbędnej dokumentacji powykonawczej;
 - d) zgłoszenia na piśmie zakończenia realizacji przedmiotu umowy.
3. Za wszelkie wypadki i ich następstwa wynikłe przy i w związku z wykonywaniem umowy odpowiada Wykonawca. Wykonawca naprawi, bądź poniesie koszty naprawy wszelkich szkód wynikłych w trakcie wykonywania umowy, a związanych z realizacją przedmiotu umowy.
4. Za działania lub zaniechania swoich pracowników, współpracowników, podwykonawców uczestniczących w wykonywaniu przedmiotu umowy Wykonawca odpowiada, jak za działania lub zaniechania własne.
5. Wykonawca na każde pisemne żądanie Zamawiającego w terminie do 5 dni roboczych udokumentuje fakt zatrudnienia wszystkich osób – pracowników fizycznych (którzy wykonują czynności w zakresie realizacji przedmiotu umowy, a wykonanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy (Dz. U. z 2025 r., poz. 277 z późn. zm.) poprzez przedstawienie do wglądu kopii umów o pracę. Przekazanie kopii umów o pracę następuje po anonimizacji innych danych osobowych pracownika, za wyjątkiem imienia i nazwiska oraz okresu jego zatrudnienia. W przypadku powzięcia przez Zamawiającego wątpliwości dotyczących faktycznego zatrudnienia tych osób, Wykonawca zobowiązany jest przedstawić Zamawiającemu do wglądu (we wskazanym przez Zamawiającego czasie) inne dokumenty potwierdzające ich zatrudnienie w szczególności dokumenty potwierdzające odprowadzanie składek na ubezpieczenie społeczne, zdrowotne itp.
6. W uzasadnionych przypadkach, z przyczyn nieleżących po stronie Wykonawcy, możliwe jest zastąpienie osób zatrudnionych przy realizacji przedmiotu zamówienia pod warunkiem, że spełnione zostaną wymagania stawiane przez Zamawiającego, co do sposobu zatrudnienia na okres realizacji zamówienia.

§ 3. Podwykonawstwo

1. Strony (przy uwzględnieniu regulacji, o której mowa w art. 647 k.c. oraz art. 647¹ k.c.) postanawiają, że do zawarcia przez Wykonawcę umowy o roboty budowlane z podwykonawcą wymagana jest zgoda Zamawiającego. Bez zgody Zamawiającego Wykonawca nie może umożliwić podwykonawcy wejścia na teren robót budowlanych i rozpoczęcia prac. Zamawiający nie wyrazi zgody na zawarcie umowy podwykonawczej, której treść będzie sprzeczna z treścią niniejszej umowy (zawartej z Wykonawcą). Nadto umowa z podwykonawcą:
 - 1) nie może zawierać postanowień uzależniających uzyskanie przez podwykonawcę płatności od Wykonawcy od dokonania przez Zamawiającego na rzecz Wykonawcy płatności za roboty wykonane przez Podwykonawcę czy stanowiących o tym, że odbiory robót przez Zamawiającego od Wykonawcy będą poprzedzać odbiory robót w linii podwykonawczej/dalszego podwykonawstwa;
 - 2) nie może zawierać postanowień nakazujących podwykonawcy wniesienie zabezpieczenia wykonania/ należytego wykonania umowy podwykonawczej w postaci kwot zatrzymanych/ kaucji;
 - 3) musi spełniać wymagania określone w niniejszej umowie i SWZ;
 - 4) nie może przewidywać terminu zapłaty wynagrodzenia dłuższego niż określony w niniejszej umowie;
 - 5) umowa o podwykonawstwo nie może zawierać postanowień niezgodnych z art. 463 Pzp czyli kształtujących prawa i obowiązki podwykonawcy, w zakresie kar umownych oraz postanowień dotyczących warunków wypłaty wynagrodzenia, w sposób dla niego mniej korzystny niż prawa i obowiązki wykonawcy, ukształtowane postanowieniami umowy zawartej między zamawiającym, a wykonawcą.
2. Wykonawca (z wyprzedzeniem 7 dni) przed planowaną datą rozpoczęcia robót podwykonawczych zobowiązuje się do przedkładania Zamawiającemu w jego siedzibie projektów umów z podwykonawcami (a także projektów ich zmian) wraz z pełną dokumentacją finansowo rzeczową dotyczącą tych robót. Projekt umowy musi określać: zakres robót, jaki będzie wykonywał Podwykonawca, termin ich wykonania, wynagrodzenie, nadto termin płatności, nie dłuższy aniżeli 21 dni od dnia doręczenia faktury podwykonawcy potwierdzającej wykonanie robót podwykonawczych, a jednocześnie umożliwiający przedłożenie Zamawiającemu dokumentów, o których mowa w ust. 11 poniżej.
3. Do przedkładanych projektów umów z podwykonawcami, projektów ich zmian i dokumentacji Zamawiający w terminie 7 dni od daty ich otrzymania ma prawo złożyć na piśmie sprzeciw lub zastrzeżenia, których treść jest bezwzględnie wiążąca dla Wykonawcy/ Podwykonawców.
4. Wykonawca zobowiązany jest w terminie do 7 dni od daty otrzymania sprzeciwu lub zastrzeżeń do przedłożenia Zamawiającemu projektu poprawionej umowy podwykonawczej (po wniesieniu zmian wynikających ze zgłoszonego sprzeciwu lub zastrzeżeń Zamawiającego). W przypadku zawarcia umowy podwykonawczej, zmiany lub zatrudnienia nowego podwykonawcy, zmiany warunków umowy z podwykonawcą bez zgody Zamawiającego i w przypadku nieuwzględnienia sprzeciwu lub zastrzeżeń do umowy zgłoszonych przez Zamawiającego zgodnie z postanowieniami ust. 3, Zamawiający jest zwolniony z odpowiedzialności za zapłatę wynagrodzenia podwykonawcy.
5. Stwierdzenie przez Zamawiającego, że roboty budowlane wykonywane są przez niezgłoszonego lub niezaakceptowanego przez niego zgodnie z zapisami ust. 1 podwykonawcę, uprawnia Zamawiającego do wstrzymania wypłaty wynagrodzenia

Wykonawcy do czasu dokonania końcowego odbioru robót i ostatecznego rozliczenia inwestycji, czy też żądania od Wykonawcy usunięcia przedmiotowego podwykonawcy z terenu robót. Niezależnie od tego Wykonawca będzie w pełni odpowiedzialny za działania lub zaniechania każdego podwykonawcy i ich przedstawicieli lub pracowników, tak jakby były to działania lub zaniechania Wykonawcy. Wykonawca naprawi szkody i/lub zwolni od odpowiedzialności Zamawiającego przejmując na siebie obowiązek naprawienia osobom trzecim szkód spowodowanych działaniem lub zaniechaniem Podwykonawców/ dalszych podwykonawców.

6. W przypadku planowania dalszego podwykonawstwa (zamiaru zawarcia umowy przez podwykonawcę z dalszym podwykonawcą) również wymagana jest zgoda Zamawiającego (Inwestora). Do jej uzyskania na zasadach określonych w ust. 1-4, zobowiązany jest Wykonawca. W przypadku kontraktowania dalszego podwykonawstwa i zgłoszenia tego zamiaru bezpośrednio Inwestorowi (z pominięciem Wykonawcy), podwykonawca lub dalszy podwykonawca jest obowiązany dołączyć stosowną zgodę Wykonawcy na zawarcie i treść projektowanej umowy w zakresie dalszego podwykonawstwa, z zastrzeżeniem skutków, o których mowa w ust. 5 powyżej. Zgoda Wykonawcy na dalsze podwykonawstwo winna być załącznikiem do tej umowy.
7. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca, z zastrzeżeniem zasad określonych w ust. 1-4, przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo robót budowlanych wraz z załącznikami - w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia.
8. Niezgłoszenie pisemnego sprzeciwu do przedłożonej poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii zawartej umowy podwykonawczej, której przedmiotem są roboty budowlane, w terminie 14 dni - uważa się za akceptację umowy przez Zamawiającego.
9. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia na roboty budowlane przedkłada Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi, w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia, z wyłączeniem umów o podwykonawstwo o wartości mniejszej niż 0,5% wartości umowy brutto w sprawie niniejszego zamówienia publicznego.
10. W przypadku zmian umowy o podwykonawstwo obowiązują odpowiednio powyższe przepisy.
11. Przed dokonaniem zapłaty przez Zamawiającego za wykonane roboty, Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu wraz z kopią protokołu odbioru robót podwykonawczych pisemne oświadczenia podwykonawców o uregulowaniu przez Wykonawcę wobec podwykonawców wszelkich zobowiązań i płatności oraz o zrzeczeniu się jakichkolwiek roszczeń podwykonawców w stosunku do Zamawiającego. Oświadczenia te powinny odnosić się do robót wykonanych przez podwykonawców/ dalszych podwykonawców, za które to roboty Wykonawca będzie przedkładał fakturę Zamawiającemu. Oświadczenie, powinno być podpisane przez osoby upoważnione do reprezentowania składających je Podwykonawców lub dalszych Podwykonawców.
12. Suma wynagrodzenia brutto dla podwykonawców z tytułu powierzonych im przez Wykonawcę robót, nie może przekroczyć łącznie wynagrodzenia Wykonawcy należnego od Zamawiającego za te roboty.
13. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za zobowiązania zaciągnięte przez Wykonawcę wobec zatrudnionych, a niezgłoszonych mu podwykonawców/dalszych podwykonawców robót objętych przedmiotem niniejszej umowy lub niezaakceptowanych przez Zamawiającego podwykonawców.
14. Wykonawca zobowiązany jest na żądanie Zamawiającego udzielić mu wszelkich informacji dotyczących podwykonawców/dalszych podwykonawców oraz udostępnić

kompletne dokumenty związane z tym podwykonawstwem, łącznie z kopiami dowodów zapłaty na konto podwykonawcy/dalszego podwykonawcy potwierdzonymi za zgodność z oryginałem. Wykonawca zobowiązuje się i gwarantuje, że terminowo i należycie wykona płatności na rzecz podwykonawców i nie narazi Zamawiającego na odpowiedzialność wynikającą z art. 647¹ § 1-5 k.c. Wykonawca zobowiązany jest w okresach objętych fakturowaniem pisemnie informować Zamawiającego o wysokości swoich zobowiązań wobec poszczególnych podwykonawców i o terminach płatności tych zobowiązań. Powstanie zaległości w płatnościach względem podwykonawców/dalszych podwykonawców uprawnia Zamawiającego do wstrzymania wypłaty wynagrodzenia Wykonawcy do czasu dokonania końcowego odbioru robót i ostatecznego rozliczenia inwestycji, w części odpowiadającej kwocie należnej podwykonawcy/dalszego podwykonawcy chyba, że Wykonawca przedstawi kompletne dokumenty rozliczeniowe i oświadczenia podwykonawców/dalszych podwykonawców o uregulowaniu powstałej zaległości.

15. Niezależnie od powyższych postanowień, w przypadku narażenia Zamawiającego przez Wykonawcę na odpowiedzialność solidarną z powodu niezapłacenia podwykonawcom/dalszym podwykonawcom wymagalnych należności, Zamawiający uprawniony jest do potrącenia/ dochodzenia w ramach regresu od Wykonawcy - całości poniesionej szkody, w tym zwrotu całego wypłaconego wynagrodzenia dokonanego na rzecz podwykonawcy/dalszego podwykonawcy.

§ 4. Zabezpieczenia należytego wykonania umowy, gwarancja i rękojmia

1. Wykonawca wniesie zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5% wynagrodzenia brutto oznaczonego w § 7 ust. 1 niniejszej umowy tj. zł (słownie: złotych) w formie na okres trwający dłużej o 30 dni niż zabezpieczone zobowiązanie.
2. Zabezpieczenie dotyczące 70% kwoty wymienionej w ust. 1 zostanie zwrócone w terminie 30 dni od dnia wykonania przedmiotu umowy i uznania przez Zamawiającego za należyte wykonany, zaś 30% kwoty wymienionej w ust. 1 służy zabezpieczeniu roszczeń z tytułu rękojmi za wady lub gwarancji i zostanie zwrócone nie później niż w 15 dniu po upływie okresu rękojmi za wady lub gwarancji. Zabezpieczenie w formie dokumentu musi gwarantować możliwość zgłaszania roszczeń do wystawcy dokumentu i obejmować dodatkowo 30 dni od daty końcowego odbioru robót oraz na okres wykonania zobowiązań z tytułu rękojmi do kwoty 30% wartości zabezpieczenia, przy czym możliwość zgłaszania roszczeń do wystawcy dokumentu powinna obejmować dodatkowo 15 dni od upływu okresu rękojmi za wady lub gwarancji.
3. W przypadku zmiany terminu realizacji przedmiotu umowy Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia Zamawiającemu do akceptacji nowego zabezpieczenia należytego wykonania umowy lub aneksu oraz dostarczenie oryginału przed podpisaniem aneksu do umowy.
4. Wykonawca udziela gwarancji jakości na wykonany Przedmiot umowy na okres miesięcy (zgodnie z ofertą) liczony od dnia dokonania odbioru końcowego Przedmiotu umowy oraz równolegle biegnącej rękojmi za wady (trwającej miesięcy).
5. W przypadku zaistnienia wady przedstawiciel Zamawiającego jest zobowiązany powiadomić Wykonawcę na piśmie, wyznaczając Wykonawcy termin na ich usunięcie.
6. Wykonawca w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie dokona naprawy na swój koszt wszelkich wad, które mogą powstać w trakcie trwania okresu gwarancyjnego, a także poprawi i/lub naprawi i/lub wymieni wszelkie uszkodzenia innej pracy

lub własności Zamawiającego, spowodowane przez wadliwe materiały, wyposażenie lub robociznę, za które był odpowiedzialny. Usunięcie wad powinno być stwierdzone protokolarnie.

7. Wykonawca zobowiązany będzie do naprawienia lub usunięcia wszelkich szkód będących normalnym następstwem wad. Odpowiedzialność Wykonawcy obejmuje okres wykonywania robót i wygasa po upływie okresu rękojmi i gwarancji, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku usunięcia wad termin gwarancji ulega odpowiedniemu przedłużeniu na zasadach określonych w art. 581 k.c.
8. W przypadku niewykonania lub nieskutecznego wykonania przez Wykonawcę obowiązków wynikających z ust. 6, Zamawiający w zastępstwie Wykonawcy, usunie wady i obciąży kosztami Wykonawcę.
9. W przypadku, gdy Wykonawca nie usunie wad w terminie wyznaczonym przez przedstawiciela Zamawiającego w zawiadomieniu, Zamawiający ma prawo usunąć wadę na koszt Wykonawcy wykorzystując w tym celu zabezpieczenie należytego wykonania umowy lub potrącić płatność z wynagrodzenia Wykonawcy lub zgłosić roszczenie o zwrot kosztów, uznając je za dług.
10. Jeżeli Zamawiający uzna za niemożliwe lub niepraktyczne naprawienie wady spowodowanej przez Wykonawcę, może wtedy dokonać potrącenia płatności z wynagrodzenia Wykonawcy lub z zabezpieczenia należytego wykonania umowy lub zgłosić roszczenie o zwrot kosztów uznając je za dług.
11. Upływ okresów gwarancji i rękojmi nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności za wady i usterki, jeżeli Zamawiający zawiadomił o nich Wykonawcę przed upływem tych okresów.

§ 5. Nadzór

1. Inspektorem nadzoru inwestorskiego jest
2. Osobą do kontaktu ze strony Zamawiającego jest:
(telefon: e-mail:).
3. Osobą do kontaktu ze strony Wykonawcy jest:
(telefon: e-mail:).
4. Osoba pełniąca funkcję inspektora nadzoru może ulec zmianie w trakcie wykonywania przedmiotu umowy. Wówczas Zamawiający poinformuje o tym fakcie Wykonawcę.
5. Zmiana osób wymienionych w niniejszym paragrafie nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu do Umowy.
6. Wykonawca zobowiązuje się zapewnić Zamawiającemu, lub osobie upoważnionej przez Zamawiającego, dostęp do terenu budowy oraz wgląd do dokumentacji związanej z realizacją przedmiotu umowy, na każde żądanie Zamawiającego, oraz niezwłocznie udzielać niezbędnych wyjaśnień w czasie i w formie wymaganej przez Zamawiającego zwłaszcza dotyczących postępu prac. Brak wyjaśnień w tym zakresie lub złożenie wyjaśnień lakonicznych będzie interpretowany, jako zaniechanie realizacji przedmiotu umowy i może być podstawą do rozwiązania umowy.
7. Wykonawca zobowiązany jest stosować się do wszystkich poleceń i instrukcji wydanych przez inspektora nadzoru.

§ 6. Odbiór przedmiotu umowy

1. Wykonawca jest zobowiązany informować inspektora nadzoru inwestorskiego (bezpośrednio lub poprzez Zamawiającego), kiedy roboty zanikające oraz ulegające zakryciu będą gotowe do zbadania i odbioru. Jeżeli inspektor nadzoru uzna odbiór robót zanikających oraz ulegających zakryciu za zbędny, ma obowiązek powiadomić o tym Wykonawcę. W sytuacji, gdy Wykonawca nie poinformuje inspektora nadzoru o terminie dokonania ww. odbioru, na żądanie inspektora nadzoru ma obowiązek

odkryć lub wykonać otwory niezbędne dla zbadania robót, a następnie przywrócić stan poprzedni na własny koszt.

2. Strony ustalają, że będą dokonywane następujące rodzaje odbiorów:
 - 1) odbiór robót zanikających lub ulegających zakryciu, z zastrzeżeniem ust. 1. Zgłoszenia robót do odbioru dokonuje kierownik budowy przez stosowny zapis w dzienniku budowy i powiadomienie przedstawiciela Zamawiającego;
 - 2) odbiór końcowy, potwierdzony spisaniem protokołu końcowego odbioru robót.
3. Udokumentowaniem zakończenia realizacji przedmiotu umowy jest dokonanie odbioru końcowego, potwierdzonego spisaniem protokołu odbioru końcowego przez przedstawicieli Wykonawcy, przedstawiciela Zamawiającego i inspektora nadzoru Inwestorskiego.
4. Protokolarny odbiór przedmiotu umowy nastąpi nie później niż 20 dni od zgłoszenia, o którym mowa w § 2 ust.2 pkt 9 niniejszej umowy.
5. W sytuacji nieodebrania przedmiotu umowy przez Zamawiającego, z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Zamawiający zobowiązany jest wskazać Wykonawcy na piśmie przyczynę odmowy oraz wyznaczyć nowy termin na przedłożenie przedmiotu umowy, zachowując prawo do naliczenia kary umownej.
6. Jeżeli dla ustalenia zaistnienia wad niezbędne jest wykonanie prób, badań, odkryć lub ekspertyz, to Zamawiający ma prawo polecić Wykonawcy dokonanie tych czynności na koszt Wykonawcy. W przypadku, jeżeli te czynności przesądzą, że wady w robotach nie wystąpiły, Wykonawca będzie miał prawo żądać od Zamawiającego zwrotu poniesionych z tego tytułu kosztów.

§ 7. Wynagrodzenie

1. Wynagrodzenie za realizację przedmiotu umowy jest wynagrodzeniem ryczałtowym i jest zgodne ze złożoną ofertą – załącznik nr 1 i wynosić będzie:

/netto / zł

słownie: złotych

/brutto / zł

słownie: złotych

2. W wynagrodzeniu określonym w ust. 1 mieszczą się wszelkie koszty wykonania przedmiotu umowy, określone w ofercie Wykonawcy, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Wynagrodzenie ryczałtowe obejmuje ryzyko Wykonawcy i jego odpowiedzialność za prawidłowe oszacowanie ilości prac oraz materiałów, robocizny i sprzętu koniecznych do wykonania przedmiotu umowy.
3. Wynagrodzenie za wykonane roboty będzie płatne na podstawie prawidłowo wystawionej faktury, po bezusterkowym odbiorze przez Zamawiającego robót budowlanych w terminie do 30 dni od daty otrzymania jej przez Zamawiającego.
4. Faktura będzie wystawiona po wykonaniu całego zakresu przedmiotu umowy. Podstawę jej wystawienia stanowią: protokół końcowego odbioru całości inwestycji (w którym nie stwierdzono wad istotnych w wykonaniu przedmiotu umowy), podpisany przez kierownika budowy i zatwierdzony przez inspektora nadzoru inwestorskiego. W przypadku gdy w realizacji przedmiotu umowy uczestniczyli podwykonawcy i dalsi podwykonawcy w protokołach odbioru należy uwzględnić wydzielone części robót wykonane przez podwykonawców i dalszych podwykonawców. Płatność uregulowana zostanie po spełnieniu warunków określonych w § 3 ust. 11 niniejszej umowy.
5. Faktura będzie wystawiona przez Wykonawcę zgodnie z poniższymi danymi:

Dane nabywcy:
MIASTO KOBYLKA
ul. Wołomińska 1
05-230 Kobyłka
NIP: 1251332390

Dane odbiorcy/płatnika:
URZĄD MIASTA KOBYLKA
ul. Wołomińska 1
05-230Kobyłka
NIP: 1250042307 lub IDwew: 1251332390-40001

6. Należność za przedmiot umowy zostanie uregulowana na rachunek Wykonawcy podany na fakturze.
7. Za dzień zapłaty uważa się datę obciążenia rachunku Zamawiającego.
8. Wynagrodzenie zostanie zapłacone z wykorzystaniem Mechanizmu Podzielonej Płatności, o którym mowa w art. 108a ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 775 z późn. zm.).
9. Wykonawca nie będzie rościć praw do odsetek od nieterminowej zapłaty należności w przypadku zwrotu przez bank środków z tytułu nieposiadania rachunku VAT lub trudności z weryfikacją w Białej Liście Podatników.

§ 8. Zmiany umowy

1. Zamawiający przewiduje możliwość zmiany terminu, o którym mowa w § 1 ust. 4 niniejszej umowy, w następujących przypadkach:
 - 1) robót dodatkowych, których Zamawiający nie mógł przewidzieć, a które są niezbędne do wykonania przedmiotu zamówienia;
 - 2) gdy wystąpi konieczność wykonania robót zamiennych lub innych robót niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia, ze względu na zasady wiedzy technicznej, które wstrzymują lub opóźniają realizację przedmiotu umowy;
 - 3) niedostępności na rynku materiałów lub urządzeń wskazanych w ofercie, dokumentacji projektowej lub technicznej spowodowanej zaprzestaniem produkcji, lub wycofaniem z rynku tych materiałów, lub urządzeń;
 - 4) wystąpienia okoliczności niezależnych od Wykonawcy, przy zachowaniu przez niego należytej staranności, skutkujących niemożnością dotrzymania terminu realizacji przedmiotu umowy;
 - 5) wstrzymania przez Zamawiającego wykonania prac niewynikających z okoliczności leżących po stronie Wykonawcy (nie dotyczy okoliczności wstrzymania wykonywania prac w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości zawinionych przez Wykonawcę);
 - 6) gdy nastąpi zmiana powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie mającym wpływ na realizację przedmiotu umowy lub świadczenia jednej lub obu stron, a realizacja zamówienia na dotychczasowych warunkach będzie niemożliwa lub będzie mniej korzystna dla Zamawiającego, niż w wyniku zmiany umowy (zmiana nastąpi jedynie w zakresie wynikającym z tych zmian);
 - 7) z powodu wystąpienia okoliczności technicznych, których Strony nie były w stanie przewidzieć, pomimo zachowania należytej staranności, a których wystąpienie uniemożliwia realizację zamówienia na pierwotnie ustalonych warunkach;
 - 8) z powodu działań osób trzecich uniemożliwiających wykonanie przedmiotu umowy, w tym w terminach pierwotnie przewidzianych, które to działania nie stanowią konsekwencji działań lub zaniechań którejkolwiek ze Stron lub nie stanowią działań osób trzecich zależnych od Wykonawcy lub Zamawiającego;

- 9) z powodu działania siły wyższej, niezależnej od Zamawiającego lub Wykonawcy, której nie można było przewidzieć i która nie pozwala na kontynuację prac będących przedmiotem umowy, w tym również wyłącznie części z nich;
 - 10) wystąpienia przyczyn organizacyjnych, tj. brak pełnego dostępu do terenu budowy czy innych przyczyn leżących po stronie Zamawiającego;
 - 11) wystąpienia konieczności realizacji zamówienia lub zamówień dodatkowych, których wykonanie jest niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia podstawowego, a których wykonanie stało się konieczne na skutek sytuacji niemożliwej wcześniej do przewidzenia.
2. Zamawiający przewiduje możliwość zmiany wynagrodzenia i/lub zakresu przedmiotu umowy, wynikających ze zmian spowodowanych lub związanych z zaistnieniem okoliczności, o których mowa w ust. 1, jak również:
 - 1) utrudnionej dostępności lub niedostępności na rynku materiałów lub urządzeń wskazanych w dokumentacji projektowej spowodowanej zaprzestaniem produkcji lub wycofaniem z rynku tych materiałów lub urządzeń;
 - 2) konieczności zrealizowania przedmiotu umowy przy zastosowaniu rozwiązań technicznych lub materiałowych ze względu na zmiany obowiązującego prawa;
 - 3) w przypadku konieczności wykonania robót zamiennych i dodatkowych;
 - 4) wystąpienia siły wyższej uniemożliwiającej wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z postanowieniami umownymi.
 3. W odniesieniu do robót zamiennych i dodatkowych wartość zostanie ustalona według następujących zasad:
 - 1) za podstawę kalkulacji przyjęte zostaną dane wyjściowe do kosztorysowania oraz ceny jednostkowe z kosztorysu ofertowego złożonego przed podpisaniem umowy;
 - 2) jeżeli roboty nie występowały w kosztorysie ofertowym, a są niezbędne do rozliczenia robót zamiennych, podstawą kalkulacji będą dane wyjściowe do kosztorysowania ceny materiałów i sprzętu nie wyższe niż średnie wg SEKOCENBUD podane dla danego kwartału w danym roku a w przypadku ich braku, dla materiałów lub dostaw specjalistycznych wg faktur zakupu, dla sprzętu wg kalkulacji własnej, nakłady rzeczowe z odpowiednich katalogów (KNR-ów), a w przypadku ich braku wg kalkulacji własnej.
 4. Jeżeli Wykonawca uzna konieczność dokonania zmian umowy, o których mowa w ust.1 lub ust. 2, zobowiązany jest do złożenia Zamawiającemu pisemnego wniosku dotyczącego zmiany umowy wraz z opisem zdarzenia oraz okoliczności stanowiących podstawę do żądania takiej zmiany.
 5. Wniosek, o którym mowa w ust. 4, powinien zostać złożony w terminie do 7 dni po zaistnieniu zdarzenia lub okoliczności, opisanych w ust. 1 lub 2.
 6. Zmiana umowy, w tym terminu, może nastąpić wyłącznie za uprzednią i pisemną zgodą Zamawiającego po zapoznaniu się z opinią inspektora nadzoru inwestorskiego.
 7. Zmiana terminu może nastąpić wyłącznie po wcześniejszym przedłożeniu Zamawiającemu do akceptacji nowego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, o którym mowa w § 4 niniejszej umowy.
 8. Wszelkie zmiany Umowy są dokonywane przez umocowanych przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy w formie pisemnej w drodze aneksu do umowy, pod rygorem nieważności.
 9. Nie stanowi zmiany umowy:
 - 1) zmiana adresów Zamawiającego i Wykonawcy;
 - 2) zmiana osób, o których mowa w § 5 ust. 1, 2 i 3;
 - 3) zmiana osób reprezentujących Zamawiającego i Wykonawcę;

- 4) utrata mocy lub zmiana aktów prawnych przywołanych w treści Umowy. W każdym takim przypadku Wykonawca ma obowiązek stosowania się do obowiązujących w danym czasie aktów prawa.

§ 9. Wypowiedzenie umowy ze skutkiem natychmiastowym oraz odstąpienie od umowy

1. Zamawiający może wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym w przypadku, gdy:
 - 1) Wykonawca złożył wniosek o postępowanie restrukturyzacyjne lub upadłościowe albo wniosek taki został złożony przez dowolną osobę trzecią;
 - 2) został wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy;
 - 3) w stosunku do Wykonawcy zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne, a Wykonawca uchylił się od uiszczenia należności dochodzonych w postępowaniu egzekucyjnym.
2. Wypowiedzenie umowy ze skutkiem natychmiastowym wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Zamawiający może odstąpić od umowy w przypadku, gdy:
 - 1) Wykonawca zaniechał realizacji zlecenia, tj. bez uzasadnionej przyczyny nie realizuje jego przez okres 14 dni kalendarzowych;
 - 2) pomimo uprzedniego pisemnego zastrzeżenia ze strony Zamawiającego, Wykonawca uporczywie nie wykonuje robót zgodnie z warunkami umowy lub w istotny sposób zaniedbuje zobowiązania umowne, co potwierdzi pisemnie inspektor nadzoru inwestorskiego;
 - 3) roboty stanowiące przedmiot umowy wykonywane są w sposób wadliwy, tj. niezgodnie z warunkami technicznymi wykonania robót lub sprzeczny z umową;
 - 4) Wykonawca nie wykonał robót w terminie określonym w § 1 ust. 4 niniejszej umowy;
 - 5) Wykonawca nie usunął dających się usunąć wad stwierdzonych w trakcie odbioru w terminie określonym przez Zamawiającego.
4. W przypadku wypowiedzenia umowy oraz odstąpienia przez Zamawiającego od umowy, Zamawiający winien ustalić wartość zrealizowanych przez Wykonawcę prac. W tym celu będzie współpracował z Wykonawcą.
5. W przypadku odstąpienia od umowy, odstąpienie jest dopiero wtedy skuteczne, jeżeli strona odstępująca od umowy wyznaczy drugiej stronie 7 dniowy termin do wypełnienia postanowień umowy i poinformuje ją, że po bezskutecznym upływie tego terminu odstąpi od umowy.
6. Odstąpienie od umowy wymaga formy pisemnej. Do oświadczenia o odstąpieniu od umowy należy dołączyć pisemne uzasadnienie. Odstąpienie przez Zamawiającego od umowy z przyczyn, o których mowa w ust. 3, musi nastąpić w terminie 7 dni od upływu terminu, o którym mowa w ust. 5.
7. W każdym przypadku odstąpienia od Umowy i wypowiedzenia umowy, co do części niewykonanych robót, Strony dokonają komisyjnej inwentaryzacji robót wykonanych, po czym Wykonawca na swój koszt zabezpieczy roboty i teren budowy oraz przekaże je Zamawiającemu. W takim przypadku Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy. Wykonawca nie może żądać wynagrodzenia za niewykonane roboty i niewykorzystane materiały.
8. W przypadku, gdy Wykonawca nie przystąpi w terminie wskazanym przez Zamawiającego do komisyjnej inwentaryzacji robót wykonanych, Zamawiający jest uprawniony do jednostronnej inwentaryzacji, która będzie stanowiła podstawę rozliczenia.
9. W przypadku niewykonania przez Wykonawcę obowiązków określonych w ust. 7 i 8, Zamawiający ma prawo zlecić wykonanie tych prac osobie trzeciej, a Wykonawca zobowiązuje się do pokrycia kosztów z tym związanych.

10. Niezależnie od przypadków, o których mowa w ust. 3, Zamawiający może odstąpić od umowy w sytuacji, gdy wykonanie umowy nie będzie służyło interesowi publicznemu, czego nie można było przewidzieć w chwili zawierania umowy, w terminie 30 dni, od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach. W takim wypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia z tytułu wykonanej części umowy.
11. Wykonanie prawa odstąpienia będzie wywoływało skutek na przyszłość. W przypadku wykonania prawa odstąpienia pozostają w mocy postanowienia umowne dotyczące gwarancji i rękojmi, kar umownych, prawa żądania odszkodowania przewyższającego kary umowne w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy oraz wzajemnych rozliczeń stron.

§ 10. Kary umowne

1. Zamawiający naliczy Wykonawcy karę umowną:
 - 1) za przekroczenie terminu, o którym mowa w § 1 ust. 4 umowy, w wysokości 0,1% wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki do 7 dnia zwłoki;
 - 2) za przekroczenie terminu, o którym mowa w § 1 ust. 4 umowy, w wysokości 0,5% wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki – począwszy od 8 dnia zwłoki;
 - 3) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze (a które nie uniemożliwiały odbioru) lub ujawnionych w okresie rękojmi lub gwarancji w wysokości 0,2% wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust. 1 niniejszej umowy za każdy dzień zwłoki od upływu terminu wyznaczonego przez Zamawiającego na usunięcie wad;
 - 4) w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego lub Wykonawcę z przyczyn dotyczących Wykonawcy, Zamawiający obciąży Wykonawcę karą umowną w wysokości 10% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 7 ust. 1 niniejszej umowy;
 - 5) w przypadku braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom w wysokości 0,5% zaległego wynagrodzenia brutto, za każdy dzień zwłoki w wypłacie należnego wynagrodzenia;
 - 6) w przypadku nieprzedłożenia do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub projektu jej zmiany w wysokości 200,00 zł za każdy dzień zwłoki w złożeniu kopii projektu umowy lub kopii jej zmiany;
 - 7) w przypadku nieprzedłożenia poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany w wysokości 200,00 zł za każdy dzień zwłoki w złożeniu kopii umowy lub kopii jej zmiany;
 - 8) w przypadku braku zmiany umowy o podwykonawstwo, w szczególności w zakresie terminu zapłaty w wysokości 200,00 zł za każdy dzień zwłoki;
 - 9) w przypadku nieprzedłożenia kopii umów lub innych dokumentów, o których mowa w § 2 ust. 5 niniejszej umowy w wysokości 200,00 zł za każdy dzień zwłoki w ich przedłożeniu;
 - 10) w przypadku niezatrudnienia przez Wykonawcę osób (pracowników fizycznych) wykonujących czynności w zakresie realizacji przedmiotu zamówienia, jeżeli wykonanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 277 z późn. zm.) w wysokości 500,00 zł dziennie za każdy taki przypadek.
2. W przypadku odmowy lub nieusunięcia wad/usterek (ujawnionych również w okresie gwarancji i rękojmi) przez Wykonawcę w wyznaczonym terminie przez Zamawiającego, Zamawiający może zlecić ich usunięcie osobie trzeciej na koszt Wykonawcy zachowując prawo do dochodzenia od Wykonawcy kary umownej.

3. Wykonawca może naliczać odsetki ustawowe w przypadku zwłoki w wypłacie należnego mu wynagrodzenia przez Zamawiającego.
4. Kary umowne wymienione w ustępach niniejszego paragrafu nie mogą łącznie przekroczyć 20% wartości brutto określonej w § 7 ust. 1 umowy.
5. Strony postanawiają, że należności określone w ust. 1-2 będą potrącone z należnego Wykonawcy wynagrodzenia.
6. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

§ 11. Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 795), ustawy Prawo zamówień publicznych.
2. Spory wynikające z umowy rozpatrywać będzie sąd powszechny, miejscowo właściwy dla siedziby Zamawiającego.
3. Zmiany umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Strony uznają wszystkie postanowienia umowy za ważne i wiążące. Jeżeli jednak jakiegokolwiek postanowienie umowy okaże się lub stanie się nieważne albo niewykonalne, pozostaje to bez wpływu na ważność pozostałych postanowień umowy, chyba, że bez tych postanowień Strony umowy by nie zawarły, a nie jest możliwa zmiana lub uzupełnienie umowy w sposób określony w ust. 5.
5. W przypadku, gdy jakiegokolwiek postanowienie umowy okaże się lub stanie nieważne albo niewykonalne, Strony zobowiązane będą do niezwłocznej zmiany lub uzupełnienia umowy w sposób oddający możliwie najwierniejszy zamiar Stron wyrażony w postanowieniu, które uznane zostało za nieważne albo niewykonalne.
6. Poza przypadkami określonymi w paragrafach poprzedzających, zmiany umowy będą mogły nastąpić w następujących przypadkach:
 - 1) zaistnienia omyłki pisarskiej lub rachunkowej;
 - 2) zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie mającym wpływ na realizację przedmiotu zamówienia lub świadczenia Stron;
 - 3) powstania rozbieżności lub niejasności w rozumieniu pojęć użytych w umowie, których nie będzie można usunąć w inny sposób, a zmiana będzie umożliwiać usunięcie rozbieżności i doprecyzowanie umowy w celu jednoznacznej interpretacji jej zapisów przez Strony;
 - 4) w przypadku zmian podmiotowych po stronie Wykonawcy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
 - 5) zmiany stawki podatku VAT.
7. Umowę sporządzono w pięciu jednobrzmiących egzemplarzach (cztery dla Zamawiającego, jeden dla Wykonawcy).

ZAŁĄCZNIKI:

- załącznik nr 1 – kopia oferty
załącznik nr 2 – opis przedmiotu zamówienia

Wykonawca:

Zamawiający: