

UMOWA nr DKW/ 2026

Zawarta w dniu w Sztumie, pomiędzy:

Skarbem Państwa – Zakładem Karnym w Sztumie, Nowowiejskiego 14, 82-400 Sztum, NIP: 579-11-14-517, REGON: 000319724, reprezentowanym przez: płk Ireneusz Łepkowski — Dyrektora Zakładu Karnego w Sztumie, zwanym w dalszej części Umowy „Zamawiającym”;

a

....., wpisaną do rejestru przedsiębiorców Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy w, pod numerem KRS, NIP, REGON, zwaną w dalszej części Umowy „Wykonawcą”;

- łącznie zwanymi „Stronami”.

§ 1

Przedmiot Umowy

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania Zadanie remontowe, zwane również „Przedmiotem Umowy” pn.: „Remont pomieszczeń ambulatorium w Oddziale Zewnętrznym w Malborku Zakładu Karnego w Sztumie”, zgodnie z założeniami określonymi w postępowaniu – znak sprawy nr 2232.3.DKw.2026 .
2. Przedmiot Umowy obejmuje wykonanie wszystkich robót zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi, normami, zasadami najlepszej wiedzy technicznej oraz zgodnie ze sztuką budowlaną - na ustalonych niniejszą Umową warunkach.
3. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot Umowy przy użyciu materiałów własnych.
4. Materiały, o których mowa w ust. 4, co do jakości powinny odpowiadać wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie. Na każde żądanie Zamawiającego Wykonawca obowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych materiałów stosowny i prawem wymagany dokument (aprobatę techniczną, europejską aprobatę techniczną, krajową deklarację zgodności, znak budowlany, itp. dokumenty).

§ 2

Obowiązki Stron

1. Obowiązki Zamawiającego:
 - a) przekazanie Wykonawcy placu budowy w terminie do 7 dni od dnia podpisania Umowy;
 - b) uczestniczenie w odbiorach robót na zasadach określonych w §5 niniejszej Umowy;
2. Obowiązki Wykonawcy:
 - a) prawidłowe wykonanie wszystkich prac i robót objętych przedmiotem Umowy;
 - b) właściwe zorganizowanie placu budowy; Wykonawca jest zobowiązany zabezpieczyć i oznakować prowadzone roboty oraz dbać o stan techniczny i prawidłowość oznakowania placu budowy przez cały czas realizacji Umowy. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za plac budowy od chwili jego przejęcia od Zamawiającego;
 - c) systematyczny i zgodny z obowiązującymi przepisami wywóz i utylizację materiałów pochodzących z rozbiórki i innych odpadów powstałych przy budowie;
 - d) współpraca z właściwymi służbami Zamawiającego;
 - e) koordynacja prac i robót realizowanych przez podwykonawców;
 - f) przestrzeganie przepisów bhp i przeciwpożarowych na placu budowy;
 - g) korzystanie ze sprzętu spełniającego wymagania norm technicznych;
 - h) utrzymanie porządku na placu budowy w czasie realizacji robót i po ich zakończeniu;

- i) wykonanie dokumentacji powykonawczej robót wszystkich branż i przekazanie jej Zamawiającemu przed końcowym odbiorem Robót
 - j) likwidacja placu budowy i zaplecza własnego bezzwłocznie po zakończeniu robót.
3. Wykonawca w terminie do 7 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy dostarczy Zamawiającemu kopię polisy ubezpieczającej go od szkód osobowych i rzeczowych wyrządzonych osobom trzecim w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy wraz z dowodem opłacenia składki. Do czasu zawarcia Umowy ubezpieczenia lub zapłacenia składek, odpowiedzialność za szkodę bądź skutki nie zawarcia Umowy ubezpieczenia lub niezapłacenia składek ponosi Wykonawca w pełnej wysokości, nawet gdyby szkoda ta powstała bez jego winy. Wszelkie koszty Umowy ubezpieczenia obciążają Wykonawcę.

§ 3

Podwykonawcy

1. Do zawarcia przez Wykonawcę Umowy o roboty budowlane z podwykonawcą na realizację robót objętych przedmiotem Umowy wymagana jest pisemna zgoda Zamawiającego udzielona przed przystąpieniem podwykonawcy do realizacji robót. Zgoda Zamawiającego udzielona zostaje na pisemny wniosek Wykonawcy.
2. We wniosku, o którym mowa w ust. 1 Wykonawca jest zobowiązany wskazać zakres robót, który zamierza wykonać za pomocą podwykonawcy.
3. Wraz z wnioskiem, o którym w ust. 1 Wykonawca zobowiązany jest przedstawić Zamawiającemu Umowę z podwykonawcą lub jej projekt.
4. Wykonawca bierze pełną odpowiedzialność za Roboty powierzone podwykonawcom.
5. Przepisy niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do dalszych podwykonawców.

§ 4

Termin wykonania

1. Strony ustalają następujące terminy wykonania przedmiotu Umowy:
 - a) rozpoczęcie robót od dnia przekazania placu budowy (wrzesień 2026)
 - b) zakończenie robót budowlanych do dnia 14 grudnia 2026 r.
2. Umowne terminy określone w ust. 1 mogą ulec zmianie z powodu opóźnienia wywołanego:
 - a) procedurami administracyjnymi niezależnymi od Stron, pod warunkiem udokumentowania przez Stronę, iż nie ponosi odpowiedzialności za skutki opóźnienia przy zachowaniu należytej staranności;
 - b) kolizji robót z niezainwentaryzowanymi instalacjami w zakresie sieci na placu budowy;
 - c) wstrzymania lub opóźnienia prac lub robót ze względu na wystąpienie zdarzeń losowych;
 - d) wystąpienia warunków pogodowych uniemożliwiających prowadzenie robót przez okres co najmniej 7 dni
 - e) wystąpieniem robót dodatkowych, których wykonania nie było można przewidzieć w chwili zawarcia niniejszej Umowy przy zachowaniu należytej staranności, a które będą niezbędne do prawidłowej realizacji przedmiotu Umowy, przy czym konieczność wykonania robót dodatkowych powinna być potwierdzona protokołem konieczności, sporządzonym przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego i Zamawiającego.

§ 5

Odbiory

1. Odbiór Robót budowlanych nastąpi na podstawie protokołu odbioru, podpisanego przez przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy oraz ewentualnie podwykonawców w przypadku wykonywania przez nich poszczególnych Robót na odbieranym etapie.
2. Odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu nastąpi niezwłocznie po zgłoszeniu ich wykonania przez Wykonawcę Inspektorowi Nadzoru Inwestorskiego, nie później jednak niż 2 dnia od dnia zgłoszenia.
3. Przedmiotem Odbioru końcowego będzie wykonanie Remontu pomieszczeń ambulatorium w Oddziale Zewnętrznym w Malborku Zakładu Karnego w Sztumie w stanie gotowym do eksploatacji. Z czynności tego odbioru zostanie sporządzony protokół końcowy.

4. Jeżeli w toku czynności Odbioru końcowego zostanie stwierdzone, że przedmiot zamówienia nie osiągnął zdolności odbiorowej z powodu niezakończenia Robót lub istotnych wad wykonawstwa, to Zamawiający odmówi odbioru z winy Wykonawcy.
5. Jeżeli w trakcie odbioru końcowego zostaną stwierdzone wady nieistotne przedmiotu zamówienia:
 - 6.1. nadające się do usunięcia, Zamawiający może zażądać usunięcia wad, wyznaczając na piśmie odpowiedni termin, nie dłuższy niż 14 dni; fakt usunięcia wad zostanie stwierdzony protokolarnie;
 - 6.2. nienadające się do usunięcia, to Zamawiający może:
 - a) jeżeli wady umożliwiają użytkowanie obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, obniżyć wynagrodzenie Wykonawcy odpowiednio do utraconej wartości użytkowej, estetycznej i technicznej;
 - b) jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie obiektu zgodnie z jej przeznaczeniem, zażądać wykonania przedmiotu Umowy po raz drugi, zachowując prawo do naliczania Wykonawcy zastrzeżonych kar umownych i odszkodowań na zasadach określonych w § 9 Umowy.
6. W przypadku niewykonania w ustalonym terminie przedmiotu Umowy po raz drugi w okolicznościach opisanych w ust. 6 pkt 2 lit. b, tj. braku usunięcia wad stwierdzonych przy Odbiorze końcowym, Zamawiający może odstąpić od Umowy z winy Wykonawcy z zachowaniem prawa do naliczania Wykonawcy zastrzeżonych kar umownych i odszkodowań na zasadach określonych w § 9 Umowy.
7. Jeżeli w trakcie realizacji Robót Zamawiający zażąda badań potwierdzających jakość wykonywanych Robót, które nie były przewidziane Umową, Wykonawca zobowiązany jest je przeprowadzić własnym staraniem. Jeżeli w rezultacie przeprowadzenia badań okaże się, że zastosowane materiały bądź wykonane roboty są niezgodne z Umową, to koszty badań dodatkowych obciążają Wykonawcę. W przeciwnym wypadku koszty badań obciążają Zamawiającego.

§ 6

Wynagrodzenie

1. Za wykonanie przedmiotu Umowy Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie ryczałtowe wynoszące netto zł (słownie netto: złotych netto), co stanowi wynagrodzenie brutto, tj. z należnym podatkiem VAT: zł (słownie brutto złotych).
2. Ustala się, że wynagrodzenie brutto Wykonawcy uwzględnia wszystkie obowiązujące w Polsce podatki, włącznie z podatkiem od towarów i usług oraz opłaty celne i inne opłaty związane z wykonaniem prac i robót. Wysokość podatku od towarów i usług została ustalona przez Wykonawcę z zachowaniem należytej staranności. Wynagrodzenie zawiera wszelkie koszty niezbędne do zrealizowania przedmiotu Umowy, wynikające z dokumentacji dołączonej do postępowania – znak sprawy 2232.3.DKw.2026, jak również wizji lokalnej terenu objętego Umową oraz wszelkie koszty związane ze sporządzeniem dokumentacji, koszty dokumentacji powykonawczej, a także wszelkie ryzyko i odpowiedzialność Wykonawcy za prawidłowe oszacowanie kosztów związanych z realizacją prac i robót.
3. Wynagrodzenie Wykonawcy jest ryczałtowe i nie będzie podlegało zmianie w okresie obowiązywania niniejszej Umowy. Wysokość wynagrodzenia obejmuje wszystkie koszty związane z prawidłową realizacją przedmiotu niniejszej Umowy. Niedoszacowanie, pominięcie oraz brak rozpoznania zakresu przedmiotu Umowy nie mogą być podstawą żądania zmiany wynagrodzenia. Wykonawca oświadcza, że Wynagrodzenie skalkulował w ofercie z należytą starannością, na podstawie własnych obliczeń, działań i szacunków oraz że przed podpisaniem Umowy upewnił się co do prawidłowości i kompletności wyceny prac i robót. Wynagrodzenie ulegnie zmianie jedynie w przypadku zmiany obowiązujących przepisów podatkowych, w tym zmiany stawki podatku od towarów i usług.
4. Rozliczenie za wykonanie robót budowlanych stanowiących przedmiot Umowy będzie dokonywane na podstawie rachunków lub faktur VAT częściowych i rachunku lub faktury VAT końcowej.
5. Wszelkie płatności za wykonywanie Umowy będą realizowane powykonawczo tj. na podstawie prawidłowo wystawionych rachunków lub faktur VAT popartych podpisanymi przez Strony protokołami odbioru prac

i robót, na konto bankowe wskazane przez Wykonawcę. Zapłata wynagrodzenia Wykonawcy będzie dokonywana w walucie polskiej i wszystkie płatności będą dokonywane w tej walucie.

6. Zamawiający nie przewiduje udzielania zaliczek.

§ 7

Warunki płatności

1. Rozliczenie za wykonane Roboty budowlane oraz zapłata Wynagrodzenie będzie następować w oparciu o prawidłowo wystawioną przez Wykonawcę fakturę VAT, na podstawie właściwego protokołu odbioru, o którym mowa w § 5 Umowy w terminie do 30 dni od daty doręczenia prawidłowo wystawionej przez Wykonawcę faktury VAT.
2. Strony postanawiają, że rozliczenia, o których mowa w ust. 1 mogą odbywać się także fakturami częściowymi na podstawie protokołu zaawansowania wykonanych i skutecznie odebranych Prac lub Robót, potwierdzonego i zaakceptowanego przez Zamawiającego.
3. Częściowe finansowanie elementów prac i robót w sposób opisany w ust. 2 nie może przekroczyć 95% Wynagrodzenia. Zapłata pozostałej części Wynagrodzenia (co najmniej 5%) nastąpi po odbiorze końcowym, w terminie 30 dni od doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury VAT końcowej.
4. Podstawą wystawienia faktury VAT końcowej i końcowego rozliczenia Zadania będzie protokół odbioru końcowego Zadania, potwierdzony w trybie określonym w ust. 2 powyżej.
5. Faktury VAT będą płatne w terminie 30 dni od daty ich doręczenia Zamawiającemu, przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany w fakturze.

§ 8

Gwarancja

1. Na prace i roboty objęte przedmiotem Umowy Wykonawca udziela miesięcznej gwarancji, licząc od daty odbioru końcowego z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Na zamontowane w budynku urządzenia Wykonawca udziela gwarancji na okres zgodny z okresem gwarancji przewidzianym przez producenta tych urządzeń, pod warunkiem przestrzegania przez Zamawiającego obowiązków gwarancyjnych określonych przez producenta.
3. Okres gwarancji ulega wydłużeniu o czas naprawy lub usunięcia wad w ramach udzielonej gwarancji.
4. Wykonawca ponosi koszty usunięcia wad ujawnionych w okresie gwarancyjnym za wyjątkiem uszkodzeń powstałych z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego.
5. Sposób usunięcia wad uzgadniają Strony przed przystąpieniem do naprawy gwarancyjnej.
6. Wykonawca zobowiązuje się przystąpić do usuwania wad w ramach gwarancji i rękojmi w miarę możliwości niezwłocznie po zgłoszeniu reklamacji przez Zamawiającego jednak nie później niż w terminie do 14 dni roboczych od zgłoszenia lub w innym, dłuższym terminie, uzgodnionym z Zamawiającym.
7. Zamawiający może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji także po terminie określonym w ust. 1, jeżeli zgłaszał wadę przed upływem tego terminu.
8. Zamawiający zastrzega sobie możliwość korzystania z uprawnień wynikających z rękojmi w okresie trwania gwarancji.
9. Wykonawca nie może odmówić usunięcia uznanych wad bez względu na wysokość związanych z tym kosztów.

§ 9

Kary umowne

1. Zamawiający może naliczyć Wykonawcy kary umowne w następujących okolicznościach i wysokościach:
 - a) odstąpienia od Umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi wyłącznie Wykonawca oraz okoliczności opisanych w § 10 ust. 1 w wysokości 10 % Wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust. 1;
 - b) opóźnienia w wykonaniu przedmiotu Umowy w wysokości 1 % Wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia;
 - c) opóźnienia w usunięciu wad ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi, w wysokości 5 % Wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia, licząc od upływu terminu wyznaczonego na usunięcie wad.

2. Wykonawca może naliczyć Zamawiającemu kary umowne w następujących okolicznościach i wysokościach:
 - a) w razie odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących wyłącznie po stronie Zamawiającego w wysokości 10% Wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust. 1;
 - b) za każdy dzień opóźnienia w odbiorze przedmiotu Umowy w stosunku do terminu w wysokości 1% Wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust. 1.
3. Strony zastrzegają sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody na zasadach ogólnych.
4. Niezależnie od naliczenia kar umownych Zamawiający może usunąć, w zastępstwie Wykonawcy i na jego koszt, wady nieusunięte w terminie oraz trybie przewidzianym niniejszą Umową.
5. Kary umowne mogą być potrącane z przysługującego Wykonawcy Wynagrodzenia na podstawie wystawionej przez Zamawiającego noty obciążeniowej, na co Wykonawca wyraża zgodę.
6. Każda ze Stron nie będzie ponosić odpowiedzialności za niedotrzymanie zobowiązań umownych w tym z tytułu kar umownych za zdarzenia wywołane siłą wyższą. Pojęcie siły wyższej oznacza wszelkie wydarzenia, istniejące lub mogące zaistnieć w przyszłości, które mają wpływ na realizację Umowy, znajdujące się poza realną kontrolą Stron i których nie można było przewidzieć lub które choć przewidywalne były nieuniknione, nawet po przedsięwzięciu przez Zamawiającego lub Wykonawcę wszelkich uzasadnionych kroków dla uniknięcia takich wydarzeń.

§ 10

Odstąpienie od Umowy

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w przypadku:
 - a) zwłoki Wykonawcy w przystąpieniu do realizacji Umowy powyżej 30 dni;
 - b) gdy Wykonawca wykonuje Prace lub Roboty niezgodnie z Umową, w szczególności, gdy nie wywiązuje się ze zobowiązań, o których mowa w § 2 ust. 2, pod warunkiem nie wykonania wezwania do prawidłowego wykonania Umowy w terminie 7 dni od doręczenia tego wezwania;
 - c) zaistnienia innych okoliczności, które nie były znane Zamawiającemu w dniu zawarcia Umowy, a które mogą wskazywać, że jakość i terminowość Prac lub Robót może budzić uzasadnione obawy, że nie zostaną zrealizowane zgodnie z Umową.
2. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie Umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy, Zamawiający może odstąpić od Umowy w terminie 1 miesiąca od daty powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. W takim przypadku Wykonawcy przysługuje zapłata wynagrodzenia brutto za dotychczas wykonane prace i roboty.

§ 11

Zmiana Umowy

1. Zmiana postanowień niniejszej Umowy może nastąpić za zgodą obu Stron w formie aneksu do Umowy, wyrażoną na piśmie, pod rygorem nieważności.

§ 12

Przedstawiciele stron

1. Wykonawca wyznacza koordynatora w osobie:, tel....., e-mail....., który będzie reprezentował Wykonawcę w kontaktach z Zamawiającym.
2. Zamawiający wyznacza koordynatorów w osobach:, tel....., e-mail....., które będą reprezentowały Zamawiającego w kontaktach z Wykonawcą.
3. Kontakt Stron odbywać się będzie w formie pisemnej na adresy wskazane w komparycji niniejszej Umowy bądź na podane wyżej adresy e-mail.

§ 13

Postanowienia końcowe

1. Ewentualne spory, wynikłe w związku z realizacją Umowy, Strony zobowiązują się rozwiązywać w drodze mediacji, a w przypadku braku możliwości ustalenia kompromisu będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową, mają zastosowanie:
 - a) przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 2026 r. poz.795);
 - b) przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2026 r. 2026 r. poz. 524, 605, 646).
3. Niniejszą Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.
4. Integralną częścią niniejszej Umowy jest oferta i przedmiar.
5. W przypadku zmiany adresu podanego przez Wykonawcę w komparycji Umowy, Wykonawca zobowiązuje się powiadomić o zaistniałej sytuacji Zamawiającego w terminie 3 dni od dnia dokonanej zmiany. Jeżeli Strona nie wykona zobowiązania określonego w zdaniu pierwszym, pisma wysyłane na adres dotychczasowy uważa się za skutecznie doręczone.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA

Załączniki:

1. Oferta