

WZP.271.34.2026

wzór umowy**Przebudowa / zmiana sposobu użytkowania i dostosowanie budynku przy ul. Jana Pawła II 4 w Kobyłce do funkcji siedziby Urzędu Miasta**

Umowa została zawarta w dniu w Kobyłce/ zawarta elektronicznie*,
pomiędzy:

Miastem Kobyłka,

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

zwanym dalej „Zamawiającym”,

reprezentowanym przez,

przy kontrasygnacie Skarbnika Miasta

a

.....

z siedzibą w

zwanym dalej „Wykonawcą”,

reprezentowanym przez:

zwani 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 z możliwością negocjacji na podstawie art. 275 pkt 2 ustawy z 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2026 r., poz. 793 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą Prawo zamówień publicznych” lub „P.z.p.”, została zawarta umowa, zwana dalej „Umową” o następującej treści:

§ 1. Przedmiot Umowy

1. Przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie oraz wykonanie robót budowlanych (formuła „zaprojektuj–wybuduj”), polegających na przygotowaniu dokumentacji niezbędnej do wykonania robót oraz wykonanie robót budowlanych polegających na przebudowie budynku, zmianie sposobu użytkowania drugiego piętra z mieszkalnego na biurowy oraz dostosowanie całości obiektu do funkcji budynku administracyjnego – siedziby Urzędu Miasta w Kobyłce, ul. Jana Pawła II 4 (działka nr 126, obręb 30, jedn. ewid. 143401_1.0030.126).
2. Przedmiot umowy obejmuje:
 - 1) opracowanie dokumentacji technicznej i uzgodnienie jej z Zamawiającym;
 - 2) opracowanie kompletnej dokumentacji projektowej technicznej, w tym kosztorysów przedmiotowych robót w oparciu o istniejący projekt architektoniczno-budowlany, decyzję o pozwoleniu na budowę nr 144p/2026 z dnia 16.02.2026 r. oraz inną posiadaną dokumentację oraz zgodnie z PFU wraz z uzyskaniem wszelkich

- wymaganych uzgodnień opinii i decyzji administracyjnych, w tym pozwolenia na budowę, jeżeli będzie wymagane przepisami prawa;
- 3) pełnienie nadzoru autorskiego podczas realizacji inwestycji;
 - 4) wykonanie robót budowlanych na podstawie opracowanej dokumentacji projektowej technicznej/wykonawczej oraz w oparciu o wszelkie niezbędne opinie i uzgodnienia formalno-prawne niezbędne do zrealizowania prac;
 - 5) uzyskanie decyzji na użytkowanie zezwalającej na użytkowanie całego obiektu.
3. Szczegółowy zakres Przedmiotu Umowy określa program funkcjonalno-użytkowy, projekt architektoniczno-budowlany, decyzja o pozwoleniu na budowę nr 144p/2026 z dnia 16.02.2026 r.
4. Wykonawca jest zobowiązany do wykonania Przedmiotu Umowy w terminie 7 miesięcy od dnia podpisania umowy.
5. Za datę zakończenia realizacji Przedmiotu Umowy zostanie uznany dzień uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu oraz zakończenie wszelkich prac objętych przedmiotem umowy.

§ 2. Zobowiązania stron

1. Zamawiający zobowiązuje się względem Wykonawcy do:
 - 1) wprowadzenia na plac budowy (niedopuszczalne jest samodzielne przejęcie placu budowy przez Wykonawcę);
 - 2) zapewnienia nadzoru inwestorskiego;
 - 3) zapłaty wynagrodzenia na zasadach określonych Umową.
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 Umowy;
 - 2) opracowania i przekazania do zatwierdzenia Zamawiającemu harmonogramu rzeczowo-finansowego (zwany również HRF), zawierającego etapy prac projektowych i budowlanych, w tym okresy rozpoczęcia, wykonywania i terminy zakończenia prac (w ujęciu miesięcznym), procentowy i kwotowy udział kosztów wykonania danej części prac w łącznym wynagrodzeniu Wykonawcy, w terminie do 14 dni od dnia podpisania umowy;
 - 3) uzgodnienia z Zamawiającym dokumentacji projektowej technicznej/wykonawczej (w tym STWIOR, przedmiary i kosztorysy). Wykonawca zobowiązany jest do uzgadniania z Zamawiającym wszelkich rozwiązań technicznych i ekonomicznych, również w zakresie proponowanych materiałów oraz do uzyskania akceptacji Zamawiającego w tym zakresie. Uzgodnienia i akceptacje Zamawiającego wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności;
 - 4) wykonania prac projektowych oraz uzyskania wszystkich niezbędnych opinii, pozwoleń, map, uzgodnień i decyzji przewidzianych przepisami prawa, w tym decyzji niezbędnych do wykonania robót budowlanych, na podstawie stosownego pełnomocnictwa udzielonego przez Zamawiającego, wszelkie koszty w tym zakresie ponosi Wykonawca;

- 5) przedłożenia dokumentacji projektowej (technicznej/wykonawczej) celem zatwierdzenia przez Zamawiającego przed uzyskaniem ewentualnych zgód urzędów, jednostek i podmiotów zewnętrznych;
 - 6) wykonania przedmiotu Umowy zgodnie z przygotowaną dokumentacją techniczną/wykonawczą, aktualnym poziomem wiedzy technicznej, obowiązującymi normami oraz przepisami prawa budowlanego;
 - 7) zachowania bezpieczeństwa, porządku i czystości na terenie budowy;
 - 8) zapewnienia we własnym zakresie zaplecza organizacyjnego, personalnego i narzędzi koniecznych do wykonania Przedmiotu Umowy;
 - 9) pokrycia wszelkich kosztów dotyczących inwentaryzacji powykonawczej;
 - 10) przekazania Zamawiającemu oświadczenia o podjęciu obowiązków kierownika budowy;
 - 11) wykonania Przedmiotu Umowy z należytą starannością wynikającą z charakteru swojej działalności;
 - 12) 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;
 - 13) zgłoszenia na piśmie zakończenia robót oraz przekazania Zamawiającemu wszelkich dokumentów odnoszących się do wykonanego Przedmiotu Umowy w tym:
 - a) decyzji na użytkowanie,
 - b) dokumentacji powykonawczej,
 - c) zdjęć z przebiegu inwestycji,
 - d) niezbędnych protokołów odbiorów technicznych,
 - e) powykonawczej inwentaryzacji geodezyjnej,
 - f) niezbędnych atestów, certyfikatów, instrukcji, gwarancji itp. na użyte materiały i urządzenia wraz z oświadczeniem o miejscu ich wbudowania,
 - g) oświadczenia kierownika budowy,
 - h) innej niezbędnej dokumentacji powykonawczej i technicznej;
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 oraz operatorów sprzętu budowlanego (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 (tj. 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 Umowy pod warunkiem, że spełnione zostaną wymagania stawiane przez Zamawiającego, co do sposobu zatrudnienia na okres realizacji Przedmiotu Umowy.

§ 3. Podwykonawstwo

1. Strony (przy uwzględnieniu regulacji, o której mowa w art. 647 oraz art. 647¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tj. (Dz.U. z 2026 r. poz. 795), zwaną dalej „Kodeks cywilny” lub „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 budowy 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 P.z.p. 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 oraz podwykonawców.
4. Wykonawca zobowiązany jest w terminie do 7 dni 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

mniej 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 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. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy, gwarancja i rękojmia

1. Wykonawca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania Umowy w wysokości 5% wynagrodzenia brutto oznaczonego w § 7 ust. 1 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 lub gwarancji 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 lub zmiany wynagrodzenia poprzez jego zwiększenie, 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 (w tym na dokumentację projektową, roboty budowlane, materiały, urządzenia, instalacje i systemy zawarte w przedmiocie umowy) na okres miesięcy (zgodnie z ofertą) liczony od dnia dokonania odbioru końcowego Przedmiotu Umowy oraz równolegle biegnącej rękojmi za wady (trwającej miesięcy). Gwarancja obejmuje wady i usterki wykonanych prac, poprawność wykonanych prac, poprawność i kompletność wykonanej dokumentacji powykonawczej.
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. Do kierowania pracami projektowymi wyznacza sięjako głównego projektanta, tel., adres poczty elektronicznej:
2. Inspektorem nadzoru inwestorskiego jest:
3. Kierownikiem Budowy jest:
Osobą do kontaktu ze strony Wykonawcy jest: (*telefon, e-mail – jeśli posiada*).
4. Osobą do kontaktu ze strony Zamawiającego jest:
5. Osoba pełniąca funkcję inspektora nadzoru inwestorskiego może ulec zmianie w trakcie wykonywania Przedmiotu Umowy. Wówczas Zamawiający poinformuje o tym fakcie Wykonawcę.
6. Osoba pełniąca funkcję kierownika budowy może ulec zmianie w trakcie wykonywania Przedmiotu Umowy. Może to nastąpić wyłącznie po uprzedniej pisemnej (pod rygorem nieważności) zgodzie Zamawiającego, a na wcześniejszą pisemną prośbę Wykonawcy, w której Wykonawca poda uzasadnienie oraz przedłoży wszystkie dokumenty wymagane na stanowisku kierownika budowy (kopię uprawnień do wykonywania samodzielnych funkcji w budownictwie), odpowiadające wymaganiom art. 12 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2026 r. poz. 524 z późn. zm.), zwaną dalej „p.b.” , oraz kopię zaświadczenia o wpisie do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa (dokument stwierdzający przynależność do izby i ubezpieczenie), czy odpowiednich wcześniejszych przepisów lub uprawnień zagranicznych równoważnych, uznanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zgodnie z art. 12a p.b. tj. ustawą z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (Dz. U. z 2026 r., poz. 166).
7. Zmiana osób wymienionych w niniejszym paragrafie nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu do Umowy.
8. 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 odstąpienia od Umowy.

9. Wykonawca zobowiązany jest stosować się do wszystkich poleceń i instrukcji wydanych przez inspektora nadzoru.

§ 6. Odbiory robót budowlanych

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 inwestorskiego uzna odbiór robót zanikających oraz ulegających zakryciu za zbędny, ma obowiązek powiadomić o tym Wykonawcę. W sytuacji, gdy Wykonawca nie poinformuje inspektora nadzoru inwestorskiego o terminie dokonania ww. odbioru, na żądanie inspektora nadzoru inwestorskiego 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) odbiory częściowe;
 - 3) 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 (zwłaszcza kierownika budowy), 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 13 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 /
słownie:
/brutto /
słownie:
2. Wynagrodzenie, wymienione w ust. 1 nie ulega zmianie za wyjątkiem:
 - 1) zmiany wysokości podatku VAT;
 - 2) zmian dokonanych zgodnie z treścią Umowy;

- 3) przypadku zwaloryzowania wynagrodzenia należnego Wykonawcy na zasadach wynikających z Umowy.
3. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy, co oznacza, że kwota wynagrodzenia obejmuje wszystkie koszty ponoszone przez Wykonawcę, niezbędne do prawidłowego wykonania Umowy w szczególności: koszty opracowania dokumentacji projektowej wykonawczej, koszty sprawowania nadzoru autorskiego, koszty wykonania obowiązków i zobowiązań określonych w Umowie, koszty materiałów, urządzeń, narzędzi, zagospodarowania terenu budowy, zabezpieczeń na czas wykonywania robót, zapewnienia obsługi geodezyjnej, utrzymania porządku i czystości na terenie budowy i wokół niego, ubezpieczenia, zapewnienia, utrzymania i likwidacji zaplecza budowy, podłączenia i zużycia wody oraz energii elektrycznej w okresie realizacji robót, opracowania dokumentacji wykonawczej, powykonawczej i warsztatowej, wykonania inwentaryzacji geodezyjnej powykonawczej, w tym ryzyko Wykonawcy z tytułu niedoszacowania kosztów związanych z realizacją Przedmiotu Umowy, a także oddziaływania innych czynników mających lub mogących mieć wpływ na koszty prawidłowego wykonania Przedmiotu Umowy.
4. Wykonawca oświadcza, że wynagrodzenie opisane w ust. 1 wyczerpuje w całości jego roszczenia wynikające z wykonania Przedmiotu niniejszej Umowy oraz wszystkich jego obowiązków i zobowiązań określonych w Umowie i zrzeka się dochodzenia tych roszczeń w przyszłości.
5. Rozliczenie pomiędzy Stronami za wykonane roboty następować będzie na podstawie prawidłowo wystawionych przez Wykonawcę faktur częściowych i faktury końcowej, na podstawie bezusterkowych protokołów odbioru częściowego oraz protokołu odbioru końcowego, podpisanych przez upoważnionych przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy bez uwag oraz zastrzeżeń, raz na 2 miesiące. Wartość faktury częściowej wynikać będzie z wyliczenia procentowego zaawansowania stopnia realizacji danej grupy lub działu robót z harmonogramu rzeczowo-finansowego w stosunku do Przedmiotu Umowy, co zostanie potwierdzone przez nadzór inwestorski. Łączna wartość faktur częściowych nie może przekroczyć 80 % wartości Przedmiotu Umowy. Warunkiem zapłaty przez Zamawiającego faktur częściowych Wykonawcy za odebrane roboty budowlane jest przedstawienie dowodów zapłaty wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom i dalszym podwykonawcom, o których mowa w art. 465 Ustawy, biorącym udział w realizacji odebranych robót budowlanych. Faktura końcowa zostanie wystawiona przez Wykonawcę, po uzyskaniu na rzecz Zamawiającego ostatecznej w administracyjnym toku postępowania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu oraz zakończeniu wszelkich prac objętych Przedmiotem Umowy i po podpisaniu bezusterkowego protokołu odbioru końcowego. Pierwsza faktura częściowa może zostać wystawiona nie wcześniej niż po wykonaniu 10% wartości brutto ogólnego zakresu prac.
6. Podstawą do wystawienia faktury będzie protokół dokonany przez Zamawiającego odbioru częściowego lub końcowego, sprawdzony i zatwierdzony przez właściwego Inspektora Nadzoru Inwestorskiego. Faktury Wykonawcy będą regulowane w formie przelewu z konta Zamawiającego na konto Wykonawcy, w terminie do 30 dni od daty ich dostarczenia Zamawiającemu. Za datę zapłaty wynagrodzenia uznaje się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

7. W terminie do 14 dni od daty przekazania faktury obejmującej należność za roboty wykonane przez podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę i odebrane przez nadzór inwestorski, Wykonawca przekaże Zamawiającemu:
 - 1) pisemne oświadczenie podwykonawców, o którym mowa w § 3 ust. 11 wraz z dowodem potwierdzającym zapłatę;
 - 2) protokół odbioru danych robót potwierdzony za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę.Obowiązki Wykonawcy, o których mowa w zdaniu pierwszym, dotyczą tylko podwykonawców, którzy zawarli zaakceptowaną przez Zamawiającego umowę o podwykonawstwo.
8. W przypadku uchylenia się od obowiązku zapłaty odpowiednio przez Wykonawcę, podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę zamówienia na roboty budowlane Zamawiający dokonuje bezpośredniej zapłaty wymagalnego wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, który zawarł zaakceptowaną przez Zamawiającego umowę o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub który zawarł przedłożoną Zamawiającemu umowę o podwykonawstwo/dalsze podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi. Bezpośrednia zapłata dotyczy wyłącznie należności powstałych po zaakceptowaniu przez Zamawiającego umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane lub po przedłożeniu Zamawiającemu poświadczonych za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są dostawy lub usługi i obejmuje wyłącznie wymagalne wynagrodzenie, bez odsetek należnych podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy.
9. W przypadku nieprzedstawienia przez Wykonawcę wszystkich oświadczeń i dowodów zapłaty, o których mowa w ust. 7, Zamawiający wstrzymuje wypłatę należnego wynagrodzenia za odebrane roboty budowlane w części równej sumie kwot wynikających z nieprzedstawionych dowodów zapłaty.
10. Przed dokonaniem bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, Zamawiający umożliwi Wykonawcy zgłoszenie pisemnych uwag dotyczących zasadności bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, w terminie 7 dni od dnia doręczenia Wykonawcy pisma Zamawiającego.
11. W przypadku zgłoszenia uwag, o których mowa w ust. 10, Zamawiający może:
 - 1) nie dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, jeżeli Wykonawca wykaże niezasadność takiej zapłaty, albo
 - 2) złożyć do depozytu sądowego kwotę potrzebną na pokrycie wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy w przypadku istnienia zasadniczej wątpliwości Zamawiającego co do wysokości lub zasadności zapłaty lub podmiotu, któremu płatność się należy, albo
 - 3) dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy.
12. W przypadku dokonania bezpośredniej zapłaty podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy, Zamawiający potrąca kwotę wypłaconego wynagrodzenia z wynagrodzenia należnego Wykonawcy.
13. Faktury będą wystawione przez Wykonawcę zgodnie z poniższymi danymi:

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

Dane odbiorcy/płatnika:
URZĄD MIASTA KOBYŁKA
ul. Wołomińska 1
05-230 Kobyłka
NIP: 125-00-42-307 lub IDwew: 1251332390-40001

14. Należność za Przedmiot Umowy zostanie uregulowana na rachunek Wykonawcy podany na fakturze.
15. 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 (tj. Dz.U. z 2025 r. poz. 775 z późn. zm.).
16. 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.
17. Zakazuje się zbywania na rzecz osób trzecich wierzytelności wynikających z Umowy bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego.

§ 8. Zmiany umowy

1. Zmiany Umowy wymagają pisemnej formy w postaci aneksu podpisanego przez Strony pod rygorem nieważności za wyjątkiem zmian w Dokumentacji projektowej, która w uzasadnionych przypadkach może być zmieniana przez Zamawiającego za pisemnym powiadomieniem Wykonawcy. Wszelkie istotne zmiany Dokumentacji projektowej będą uzgadniane między Stronami, gdy mogą mieć wpływ na termin lub wysokość wynagrodzenia Wykonawcy.
2. Zamawiający, poza możliwością zmiany niniejszej Umowy w przypadkach określonych w art. 454 i art. 455 Ustawy przewiduje również możliwość dokonywania zmian postanowień Umowy także w stosunku do treści oferty, na podstawie, której dokonano wyboru Wykonawcy, w poniższych okolicznościach:
 - 1) **zmiana sposobu wykonania Przedmiotu Umowy/zmiana jego zakresu** spowodowana uzasadnionymi przyczynami leżącymi po stronie Zamawiającego, które sprawiają, że Przedmiot Umowy należy wykonać w inny sposób aniżeli pierwotnie to przewidział Zamawiający w Umowie, a ponadto zmiana sposobu wykonania Przedmiotu Umowy jest korzystna dla Zamawiającego, w szczególności:
 - a) zmiany przepisów podatkowych w zakresie wystawiania faktur, powstawania obowiązku podatkowego itp.,
 - b) zmiany w zakresie zasad rozliczeń i warunków płatności związanych ze zgłaszanymi przez Wykonawcę umowami o podwykonawstwo lub dalsze podwykonawstwo przy realizacji Przedmiotu Umowy,

- c) stwierdzenie wad lub braków Dokumentacji Zamawiającego uniemożliwiających realizację Umowy lub wprowadzenie do Dokumentacji projektowej zmian,
 - d) w wyniku rezygnacji Zamawiającego z realizacji części Przedmiotu Umowy lub potrzeby zaniechania poszczególnych robót z przyczyn nieleżących po stronie Wykonawcy,
 - e) konieczności zrealizowania Umowy przy zastosowaniu innych rozwiązań technicznych czy technologicznych niż wskazane w Dokumentacji przekazanej przez Zamawiającego (w szczególności w przypadku wycofania z rynku starych rozwiązań technologicznych/technicznych lub materiałowych),
 - f) zmiany lokalizacji budowanych urządzeń,
 - g) zmiany decyzji, postanowień lub uzgodnień dokonanych przez organy administracyjne i podmioty uzgadniające Dokumentację projektową,
 - h) konieczność zrealizowania Przedmiotu Umowy przy zastosowaniu innych rozwiązań technicznych lub materiałowych ze względu na zmiany obowiązującego prawa, czy wniosek użytkownika uzasadniony możliwością osiągnięcia wymaganego efektu czy korzyści w okresie eksploatacji poprzez zastosowanie innych rozwiązań technicznych lub materiałowych przy zachowaniu jakości i parametrów technicznych obiektu/ instalacji i urządzeń,
 - i) kolizje z planowanymi lub równolegle prowadzonymi przez inne podmioty inwestycjami
- w zakresie dostosowania Umowy do tych zmian, w tym m.in. w zakresie odpowiedniego zmniejszenia lub zwiększenia wynagrodzenia należnego Wykonawcy;

2) zmiana **terminu wykonania Przedmiotu Umowy** możliwa będzie na skutek okoliczności niezależnych od Wykonawcy, w szczególności takich, jak:

- a) brak możliwości uzyskania wymaganych uzgodnień, decyzji w terminie umownym z przyczyn niezależnych od Wykonawcy, przy zachowaniu przez Wykonawcę/ osoby którymi się posługuje należytej staranności,
- b) uwarunkowania formalno-prawne, w szczególności dotyczące wprowadzenia zmian do Dokumentacji projektowej na etapie wykonawstwa robót z przyczyn niezależnych od Wykonawcy;
- c) niekorzystne warunki atmosferyczne uniemożliwiające prowadzenie danego rodzaju robót, co zostanie potwierdzone przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego,
- d) przyczyny techniczne (np. kolizja z planowanymi lub równolegle prowadzonymi przez inne podmioty inwestycjami, kolizje z niezinwentaryzowanym uzbrojeniem podziemnym),
- e) przyczyny organizacyjne, tj. brak pełnego dostępu do terenu budowy, inne przyczyny zawinione przez Zamawiającego,
- f) przyczyny losowe (np. huragan, powódź, lub inne kataklizmy będące następstwem zaistnienia siły wyższej),
- g) ujawnienie się w trakcie wykonywania Przedmiotu Umowy wad w Dokumentacji projektowej Zamawiającego,

- h) konieczność wprowadzenia do Przedmiotu Umowy i do Dokumentacji zmian sposobu realizacji Umowy, przez co niemożliwe jest dotrzymanie terminu realizacji Przedmiotu Umowy,
 - i) konieczność wykonania robót zamiennych lub dodatkowych w zakresie niezbędnym do prawidłowego wykonania oraz zakończenia Przedmiotu Umowy,
 - j) odmowa wydania przez organy administracji lub inne podmioty wymaganych decyzji, zezwoleń, uzgodnień z przyczyn niezawinionych przez Wykonawcę,
 - k) inne przyczyny zewnętrzne niezależne od Zamawiającego oraz Wykonawcy skutkujące brakiem możliwości prowadzenia robót lub wykonywania innych czynności przewidzianych Umową, które spowodowały niezawinione i niemożliwe do uniknięcia przez Wykonawcę opóźnienie/przeszkodę w prowadzeniu prac/robót
- podstawą dokonania powyższych zmian będzie potwierdzenie w dokumentacji budowy, przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego oraz projektanta sprawującego nadzór autorski wystąpienia w/w okoliczności uzasadniających zmiany Umowy/wstrzymanie robót, z określeniem okresu wstrzymania robót wpływającego na zmianę terminu i sporządzenie protokołu konieczności – zatwierdzonego przez Zamawiającego, oraz podpisanie aneksu do Umowy;
3. Ewentualna zmiana wynagrodzenia wynikająca z powyższych zmian ustalona zostanie zgodnie z następującymi zasadami: (i) zmiana należnego Wykonawcy wynagrodzenia w odniesieniu do zmian wynikających z wad lub braków Dokumentacji projektowej Zamawiającego oraz robót zamiennych zaniechanych lub dodatkowych oraz wymienionych w ust. 2 pkt. 1 ustalona zostanie na podstawie sporządzonego przez Wykonawcę kosztorysu, (ii) jeśli kosztorys nie będzie przewidywał asortymentu robót, podlegającemu wycenie zmiana wynagrodzenia ustalona będzie na podstawie średnich cen wg INTERCENBUD podanych dla danego kwartału w danym roku, a w przypadku ich braku, dla materiałów lub dostaw specjalistycznych wg faktur zakupu, dla sprzętu wg kalkulacji własnej, natomiast dla nakładów rzeczowych z odpowiednich katalogów (KNR-ów), a w przypadku ich braku wg kalkulacji własnej.
 4. Strona wnioskująca o zmianę postanowień niniejszej Umowy zobowiązana jest do udokumentowania zaistnienia okoliczności, o których mowa powyżej wraz z wyceną zmian w odniesieniu do wynagrodzenia Wykonawcy. Wniosek o zmianę postanowień Umowy winien być złożony w formie pisemnej pod rygorem bezskuteczności.
 5. Wniosek, o którym mowa w ust. 4, powinien zostać złożony w terminie do 7 dni po zaistnieniu zdarzenia lub okoliczności, opisanych w ust 2.
 6. Zmiana Umowy, w tym terminu wykonania Przedmiotu Umowy określonego w § 1 ust. 4 Umowy, może nastąpić wyłącznie za uprzednią i pisemną zgodą Zamawiającego po zapoznaniu się z opinią inspektora nadzoru inwestorskiego.
 7. Zmiana terminu wykonania Przedmiotu Umowy określonego w § 1 ust. 4 Umowy oraz wynagrodzenia Wykonawcy (zwiększenie) 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, 3 i 4 Umowy;
 - 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 albo wniosek taki został złożony przez dowolną osobę третią;
 - 2) został wydany nakaz zajęcia majątku Wykonawcy;
 - 3) w stosunku do Wykonawcy zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne, a Wykonawca uchyliła 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 Umowy, tj. bez uzasadnionej przyczyny nie realizuje jej 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 Przedmiotu Umowy 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 Umowy 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 zwłokę w przedłożeniu harmonogramu rzeczowo-finansowego, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt 2) umowy, w wysokości 100, 00 zł za każdy rozpoczęty dzień zwłoki;
 - 2) 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;
 - 3) 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;
 - 4) 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;
 - 5) 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;

- 6) 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;
 - 7) 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;
 - 8) 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;
 - 9) w przypadku braku zmiany umowy o podwykonawstwo, w szczególności w zakresie terminu zapłaty lub wysokości wynagrodzenia (w przypadku zwaloryzowania wynagrodzenia Wykonawcy) w wysokości 200,00 zł za każdy dzień zwłoki;
 - 10) 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;
 - 11) w przypadku niezatrudnienia przez Wykonawcę osób (pracowników fizycznych i operatorów maszyn budowlanych) 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 (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 faktury.
 6. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

§ 11. Waloryzacja

1. Zamawiający, na podstawie art. 439 P.z.p., przewiduje możliwość zmiany wysokości wynagrodzenia w przypadku zmiany cen materiałów i kosztów związanych z realizacją zamówienia, mierzonej z wykorzystaniem wskaźnika zmiany cen produkcji budowlano-montażowej ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmiany wysokości wynagrodzenia będą dokonywane według zasad opisanych poniżej:
 - 1) każda ze Stron może żądać zmiany części wynagrodzenia należnej za wykonanie robót wchodzących w skład Przedmiotu Umowy (odpowiednio podwyższenia lub obniżenia) w przypadku zmiany cen materiałów lub kosztów wyrażającej się zmianą

wskaźnika zmiany cen produkcji budowlano-montażowej ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu statystycznego („Wskaźnik GUS”) o ponad 10%;

- 2) wartość zmiany Wskaźnika GUS ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w trakcie realizacji Przedmiotu Umowy porównywana będzie do wartości Wskaźnika GUS ogłoszonego w terminie bezpośrednio poprzedzającym dzień otwarcia ofert w postępowaniu („Bazowy Wskaźnik GUS”);
 - 3) ewentualna zmiana wynagrodzenia nastąpi począwszy od kwartału, którego dotyczył będzie komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego podający Wskaźnik GUS większy albo mniejszy o 10% niż Bazowy Wskaźnik GUS;
 - 4) ewentualna zmiana wynagrodzenia dotyczyć będzie części wynagrodzenia przypadającej do zapłaty po zaistnieniu zdarzenia opisanego w pkt 3) powyżej;
 - 5) ewentualna zmiana kwoty wysokości wynagrodzenia, o którym mowa w pkt 4) powyżej, pod warunkiem zaistnienia zdarzenia opisanego w pkt 3) powyżej, nastąpi o procent stanowiący połowę wartości wzrostu albo spadku Wskaźnika GUS;
 - 6) zmiana wynagrodzenia z tytułu zmiany poziomu cen i materiałów będzie możliwa po upływie 6 miesięcy realizacji Umowy na uzasadniony wniosek strony, zgłoszony najpóźniej w dniu podpisywania protokołu odbioru. Wniosek powinien zawierać wyczerpujące uzasadnienie faktyczne, wskazanie podstaw prawnych i okoliczności faktycznych oraz dokładne wyliczenie kwoty wynagrodzenia po zmianie Umowy. Strony nie dokonują waloryzacji części wynagrodzeń już zapłaconych i ujętych we wcześniejszych protokołach odbioru;
 - 7) Strony ustalają maksymalną wartość zmiany wynagrodzenia w efekcie zastosowania powyższych postanowień na poziomie do 5% kwoty wynagrodzenia brutto określonej w dniu zawarcia Umowy;
 - 8) zmiana wysokości części wynagrodzenia nastąpi w formie pisemnej pod rygorem nieważności, w protokole odbioru częściowego i końcowego. Strony w formie aneksu wprowadzą zmianę wynagrodzenia łącznego Wykonawcy, o którym mowa w § 7 ust. 1 Umowy, w terminie 14 dni od dnia sporządzenia protokołu z adnotacją o waloryzacji. Zmiana wynagrodzenia, o którym mowa w § 7 ust. 1 Umowy, będzie proporcjonalna do zwaloryzowanej części wynagrodzenia Wykonawcy.
2. Wykonawca, którego wynagrodzenie zostało zmienione zgodnie z zasadami określonymi w ust. 1, zobowiązany jest do zmiany wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy, z którym zawarł umowę, w zakresie odpowiadającym zmianom cen materiałów lub kosztów dotyczących zobowiązania podwykonawcy.

§ 12. Prawa autorskie

1. Do elementów przedmiotu umowy, będących utworami w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 24 z późn. zm.) zwanej dalej „Prawo autorskie”, Wykonawca, w ramach wynagrodzenia, o którym mowa w § 7 ust. 1, przenosi na Zamawiającego pełnię autorskich praw majątkowych, w szczególności prawo do korzystania i rozporządzania dokumentacją lub jej części, na niżej wymienionych polach eksploatacji:

- 1) w zakresie utrwalania i zwielokrotniania dokumentacji, w tym do wytwarzania egzemplarzy techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego, techniką cyfrową lub inną techniką;
 - 2) w zakresie rozpowszechniania i publikowania dokumentacji w sposób inny, niż określony w pkt 1, w tym publiczne wykonanie, wystawienie, wyświetlenie, odtworzenie oraz nadawanie i reemitowanie, w tym w radio, telewizji lub w Internecie, w ramach utworów multimedialnych, prezentacji itp. a także publiczne udostępnianie dzieła w taki sposób, aby każdy mógł mieć do niego dostęp w miejscu i w czasie przez siebie wybranym, w tym w Internecie, wraz z udzieleniem upoważnienia do wykonywania praw zależnych do dokumentacji oraz prawem zezwalania na wykonywanie praw zależnych do dokumentacji;
 - 3) w zakresie obrotu oryginałem lub egzemplarzami, na których utwór utrwalono, w tym do wprowadzenia ich do obrotu, użyczenia lub najmu;
 - 4) wykorzystania utworów do realizacji robót i wykorzystania w celu wykonania innych projektów dotyczących przedmiotu umowy.
2. Wykonawca przenosi na Zamawiającego autorskie prawa majątkowe do elementów przedmiotu umowy, o których mowa w ust. 1, na polach eksploatacji, o których mowa w ust. 1, z chwilą podpisania odpowiedniego protokołu przekazania.
 3. Wykonawca z chwilą przekazania Zamawiającemu poszczególnych elementów przedmiotu umowy przenosi na Zamawiającego prawo własności materialnych nośników, na których dany element przedmiotu umowy został utrwalony.
 4. Wykonawca zapewni zgodę wszystkich projektantów - będących twórcami elementów przedmiotu umowy, o których mowa w ust. 1 - na dokonywanie w ww. elementach, do których służą projektantom autorskie prawa osobiste, zmian wynikających z uzasadnionych potrzeb Zamawiającego bez dodatkowego wynagrodzenia.
 5. Zamawiający nabywa prawo do przeniesienia praw autorskich majątkowych na rzecz osób trzecich.
 6. Wykonawca upoważnia Zamawiającego do wykonywania w jego imieniu autorskich praw osobistych do dokumentacji, a w szczególności do:
 - 1) wkraczania w integralność dokumentacji oraz wyboru sposobu i zakresu naruszania treści lub formy dokumentacji;
 - 2) decydowania o pierwszym i każdym następnym publicznym udostępnieniu dokumentacji (sposobach, formach, terminach i miejscach);
 - 3) uprawnień osobistych przysługujących Wykonawcy na podstawie stosownych przepisów prawa.
 7. Wykonawca zobowiązuje się do niewykonywania przysługujących mu osobistych praw autorskich do opracowanej dokumentacji w sposób ograniczający Zamawiającego w wykonywaniu jego praw. Jednocześnie Wykonawca upoważnia wybranego przez Zamawiającego innego projektanta do wykonywania przysługujących Projektantowi autorskich praw osobistych w zakresie dokonywania twórczych przeróbek, adaptacji oraz opracowań dokumentacji, w tym w zakresie usuwania wad dokumentacji, jeżeli Wykonawca odmówi ich wykonania bądź z innych względów nie będzie w stanie ich wykonać.

8. Wykonawca zezwala Zamawiającemu na rozporządzanie i korzystanie z opracowań powstałych na podstawie elementów przedmiotu umowy, o których mowa w ust. 1, na polach eksploatacji określonych w ust. 1. Wykonawca udziela Zamawiającemu wyłącznego i nieodwołalnego prawa do dokonywania zmian, przeróbek, uzupełnień, skrótów, aranżacji i opracowań dokumentacji.
9. Wykonawca przenosi na Zamawiającego prawo do zezwalania na wykonywane praw zależnych do opracowań, o których mowa w ust. 8, przez osoby trzecie, a także do korzystania i rozporządzania, z zachowaniem praw tych osób, tymi opracowaniami na polach eksploatacji określonych w ust. 1.
10. Wykonawca oświadcza i zapewnia, że w chwili przejścia na Zamawiającego praw, o których mowa w ust 1:
 - 1) będą mu przysługiwać wyłączne majątkowe prawa autorskie, o których mowa w ust.1;
 - 2) jego uprawnienia, o których mowa w pkt 1, nie będą obciążone jakimikolwiek prawami osób trzecich;
 - 3) jest w pełni uprawniony do zawarcia i wykonania przedmiotu umowy;
 - 4) zawarcie umowy nie narusza i nie naruszy jakichkolwiek praw osób trzecich oraz postanowień umów zawartych z osobami trzecimi.
11. Wykonawca zobowiązuje się naprawić jakąkolwiek szkodę poniesioną przez Zamawiającego lub innych wykonawców w związku z jakimikolwiek roszczeniami osób trzecich, postępowaniami sądowymi lub innymi, w tym pokryje uzasadnione koszty obsługi prawnej poniesione przez Zamawiającego w związku z powyższym, o ile taka szkoda będzie wynikiem złożenia przez Wykonawcę oświadczeń lub zapewnień, o których mowa w ust. 10, niezgodnych z rzeczywistym stanem faktycznym lub prawnym. W przypadku wniesienia jakiegokolwiek powództwa przeciwko Zamawiającemu, a także wszczęcia jakiegokolwiek innego postępowania przeciwko Zamawiającemu w związku z naruszeniem jakichkolwiek praw osób trzecich w wyniku korzystania z utworów, Zamawiający zawiadomi o tym Wykonawcę, który na żądanie Zamawiającego weźmie na swój koszt udział w postępowaniu w zakresie niezbędnym do ochrony ich przed odpowiedzialnością tej osoby trzeciej.
12. Wykonawcy przysługuje prawo do korzystania w celach dokumentacyjnych (archiwizacyjnych), referencyjnych i promocyjnych, dla celów publikacji, z utworów powstałych w wykonaniu umowy i opracowań.
13. Wynagrodzenie za przeniesienie autorskich praw majątkowych, w tym praw zależnych jest zawarte w wynagrodzeniu za wykonanie przedmiotu umowy określonym w §7 ust. 1 umowy.

§ 13. Dane osobowe

1. Wykonawca oświadcza, że:
 - 1) na podstawie art. 6 ust. 1 lit b, Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych „RODO” Dz. Urz. UE. L Nr 119 z 04.05.2016 r.), Pełnomocnik Wykonawcy, osoby fizyczne wskazane w umowie, osoby fizyczne zatrudnione przez Wykonawcę

na podstawie umowy o pracę przy realizacji niniejszej umowy, osoby fizyczne działające w imieniu podmiotów trzecich udostępniających zasoby w ramach realizacji niniejszej umowy na podstawie art. 118 ustawy Pzp, osoby fizyczne działające w imieniu podwykonawców realizujących część przedmiotu umowy lub inne osoby fizyczne – wykonujące lub które będą wykonywać czynności związane z realizacją przedmiotowej umowy wyrażają zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych przez administratora danych – Burmistrza Miasta Kobyłka w celu realizacji przedmiotowej umowy, w zakresie danych niezbędnych do jej realizacji;

- 2) osoby wymienione w punkcie wyżej podają dane osobowe dobrowolnie i że są one zgodne z prawdą;
- 3) wykonał obowiązki informacyjne wynikające z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych „RODO” Dz. Urz. UE. L Nr 119 z 04.05.2016 r.) wobec osób wskazanych w pkt. 1 powyżej, w tym też o klauzulach dotyczących tego przedmiotu zawartych w niniejszej umowie.
2. Dane osobowe w Urzędzie Miasta Kobyłka są przetwarzane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa Unii Europejskiej (w szczególności z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE zwanym dalej „RODO”) i przepisami krajowymi z zakresu ochrony danych osobowych.
3. Administratorem jest Burmistrz Miasta Kobyłka, ul. Wołomińska 1, 05-230 Kobyłka, tel. 22 760 70 45; e-mail: urząd@kobyłka.pl;
4. Z Inspektorem Ochrony Danych można się skontaktować pod adresem email: iod@kobyłka.pl.
5. Podstawą przetwarzania danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. b Rozporządzenia RODO tj. w celu realizacji niniejszej umowy.
6. Odbiorcami danych osobowych będą organy i instytucje uprawnione do otrzymania danych osobowych na podstawie przepisów prawa.
7. Osoba, której dane osobowe są przetwarzane:
 - 1) ma prawo żądać od administratora dostępu do swoich danych osobowych,
 - 2) ich sprostowania, przenoszenia danych oraz ograniczenia przetwarzania,
 - 3) ma prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, czyli Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
8. Dane osobowe będą przechowywane do czasu przedawnienia ewentualnych roszczeń oraz zgodnie z przepisami dotyczącymi archiwizacji dokumentów.
9. Przy przetwarzaniu danych osobowych Administrator nie stosuje zautomatyzowanego podejmowania decyzji i profilowania.

§ 14. Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy Prawo zamówień publicznych.

2. W przypadku powstania sporu wynikającego z Umowy (roszczenie cywilnoprawne), Strony w pierwszej kolejności podejmą negocjacje pojednawcze w celu rozwiązania tego sporu. W szczególności, Strony zobowiązują się do poddania ewentualnych sporów mediacjom lub innemu polubownemu rozwiązaniu sporu przed Sądem Polubownym przy Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, wybranym mediatorem albo osobą prowadzącą inne polubowne rozwiązanie sporu.
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 Umowy 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.
7. Umowę sporządzono w pięciu jednobrzmiących egzemplarzach (cztery dla Zamawiającego, jeden dla Wykonawcy) / Umowa została podpisana elektronicznie i wchodzi w życie z dniem jej podpisania przez ostatnią ze stron*.

ZAŁĄCZNIKI:

- | | |
|------------------|--------------------------------|
| załącznik nr 1 – | kopia oferty |
| załącznik nr 2 - | opis przedmiotu zamówienia |
| załącznik nr 3 – | harmonogram rzeczowo-finansowy |

Wykonawca:

Zamawiający:

* - niewłaściwe zapisy usunąć i pozostawić właściwe