

UMOWA NR (projekt)

zawarta w dniu 2026 r. w Osieku pomiędzy:

Miejsko-Gminnym Ośrodkiem Kultury w Osieku,
ul. Wolności 16, 28-221 Osiek,

NIP;,

reprezentowanym przez:

, zwanym dalej „Zamawiającym”,

a

....., NIP:,
reprezentowanym przez:, zwanym dalej „Wykonawcą”.

Zamawiający i Wykonawca są dalej łącznie zwani „Stronami”.

SPIS TREŚCI

Rozdział I – Postanowienia podstawowe: § 1–2

Rozdział II – Obowiązki Stron: § 3–9

Rozdział III – Wynagrodzenie i płatności: § 10–13

Rozdział IV – Odbiory: § 14–16

Rozdział V – Odpowiedzialność, gwarancja i zakończenie Umowy: § 17–20

Rozdział VI – Zmiany i postanowienia końcowe: § 21–25

Załącznik do Umowy – Karta Gwarancyjna

CZĘŚĆ NR 1 – ROBOTY BUDOWLANE

§ 1

/Przedmiot Umowy/

1. Umowę zawarto w wyniku postępowania nr MGOK.271.1.2026, prowadzonego w trybie podstawowym bez negocjacji, na realizację Części nr 1 zadania „Przebudowa części pomieszczeń Miejsko-Gminnego Ośrodka Kultury w Osieku w ramach zadania „Nowa Infrastruktura, Nowa Kultura M-GOK w Osieku”.
2. Przedmiotem Umowy jest kompletne wykonanie robót budowlano-adaptacyjnych i instalacyjnych etapu 2026, zgodnie z SWZ, OPZ, dokumentacją projektową, ofertą i zasadami wiedzy technicznej.
3. W zakres wchodzi w szczególności: rozbiórka i przebudowa układu pomieszczeń, elementy konstrukcyjne i nadproża, podjazd dostępnościowy, sufity, kompletna konstrukcja stopniowanej widowni, instalacje sanitarne, HVAC i elektryczne, podłoga i posadzki etapu 2026, stolarka, wykończenie i wyposażenie sanitarne, próby oraz dokumentacja powykonawcza.
4. Konstrukcja stopniowanej widowni wymaga inwentaryzacji, projektu warsztatowego z obliczeniami, układem poziomów, kotew, obciążeń, przejść, rewizji, stref foteli demontowalnych oraz przygotowaniem pod wykładzinę i profile LED. Dokumentację zatwierdza uprawniony projektant konstrukcji i przedstawiciel Zamawiającego przed produkcją.
5. Granice z Częścią nr 2 określa Załącznik nr 10 do SWZ. Część nr 1 obejmuje wykonanie przygotowanych i odebranych podłogi, konstrukcji oraz punktów zasilania potrzebnych do montażu elementów etapu 2027.
6. Dokumenty Umowy stosuje się w kolejności: Umowa i zmiany/wyjaśnienia SWZ; SWZ z OPZ; dokumentacja projektowa; oferta; przedmiar pomocniczy; zaakceptowany harmonogram i kosztorys rozliczeniowy.
7. Wykonawca wykonuje zakres z własnych materiałów, przy użyciu własnego sprzętu i personelu, na własne ryzyko, za wynagrodzeniem ryczałtowym.
8. Zamawiający przekaze miejsce robót protokołem w terminie do 3 dni roboczych od zawarcia Umowy, chyba że Strony uzgodnią późniejszy termin.
9. Wykonawca w ciągu 7 dni od zawarcia Umowy przedłoży harmonogram rzeczowo-finansowy. Harmonogram nie zmienia terminu końcowego ani ceny ryczałtowej.

§ 2

/Termin wykonania/

1. Wykonawca wykona cały Przedmiot Umowy od dnia jej zawarcia do 31 grudnia 2026 r.

2. Za wykonanie uważa się zakończenie robót, przeprowadzenie prób i pomiarów, usunięcie odpadów, przekazanie kompletnej dokumentacji powykonawczej oraz zgłoszenie gotowości do odbioru końcowego.
3. Terminy pośrednie wynikają z zaakceptowanego harmonogramu. Każde zagrożenie terminu Wykonawca zgłasza w ciągu 2 dni roboczych wraz z planem naprawczym.

§ 3

/Wymagania dotyczące zatrudnienia/

1. Wykonawca i podwykonawcy zatrudniają na podstawie stosunku pracy osoby wykonujące czynności fizyczne przy robotach rozbiórkowych, murarskich, montażowych, instalacyjnych, wykończeniowych i porządkowych, jeżeli sposób wykonywania odpowiada art. 22 § 1 Kodeksu pracy.
2. Wymóg nie dotyczy osób samozatrudnionych wykonujących czynności osobiście ani osób pełniących funkcje projektowe, nadzorcze lub kierownicze.
3. Przed rozpoczęciem prac oraz po każdej zmianie personelu Wykonawca przedłoży oświadczenie o zatrudnieniu obejmujące liczbę osób, rodzaj czynności, rodzaj umowy i okres zatrudnienia. Na żądanie okaże zanonimizowane kopie umów, dokumenty ZUS lub inne dowody dopuszczone prawem.
4. Zamawiający może kontrolować spełnienie wymogu, w tym żądać wyjaśnień i dokonać kontroli na miejscu z poszanowaniem przepisów o ochronie danych.

§ 4

/Podwykonawstwo/

1. Wykonawca odpowiada za działania podwykonawców jak za własne. Podwykonawcami będą:
.....
2. Projekt umowy o podwykonawstwo robót budowlanych i projekt jej zmiany podlegają przedłożeniu Zamawiającemu. Zamawiający zgłasza pisemne zastrzeżenia w terminie 7 dni; brak zastrzeżeń oznacza akceptację.
3. Poświadczoną kopię zawartej umowy o podwykonawstwo robót, usług lub dostaw oraz jej zmian Wykonawca przekazuje w terminie 7 dni od zawarcia, z wyłączeniami dopuszczonymi Pzp.
4. Termin zapłaty w umowie podwykonawczej nie może przekroczyć 30 dni. Postanowienia dotyczące kar, zabezpieczenia i odpowiedzialności nie mogą być bardziej rygorystyczne niż analogiczne postanowienia Umowy.
5. Warunkiem zapłaty faktury obejmującej zakres podwykonawcy jest przedstawienie dowodów zapłaty wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom i dalszym podwykonawcom. Bezpośrednie płatności realizuje się zgodnie z art. 465 Pzp.

§ 5

/Nadzór i personel/

1. Przedstawicielem Zamawiającego jest: Inspektorzy nadzoru:
.....
2. Kierownikiem budowy jest:; kierownikiem robót elektrycznych:
.....; kierownikiem robót sanitarnych:
3. Zmiana osoby wskazanej w ofercie wymaga uprzedniej akceptacji Zamawiającego i zapewnienia kwalifikacji oraz doświadczenia nie niższych niż wymagane w SWZ.

§ 6

/Bezpieczeństwo i organizacja/

1. Wykonawca odpowiada za BHP, ochronę przeciwpożarową, zabezpieczenie stref robót, ochronę użytkowników i mienia oraz koordynację z działalnością obiektu.
2. Wykonawca opracuje wymagany plan BIOZ, instrukcje prac niebezpiecznych i zasady dostaw. Prace uciążliwe prowadzi w godzinach uzgodnionych z administratorem.
3. Od przejęcia miejsca robót do odbioru końcowego Wykonawca ponosi odpowiedzialność za teren, materiały i szkody związane z realizacją.

§ 7

/Obowiązki dodatkowe Wykonawcy/

1. zorganizowanie i utrzymanie zaplecza oraz tymczasowych zabezpieczeń;
2. wykonanie pomiarów, inwentaryzacji, projektów warsztatowych i uzgodnień wymaganych dokumentacją;

Nr referencyjny: MGOK.271.1.2026

3. bieżące raportowanie postępu i udział w naradach;
4. koordynacja branż i interfejsów z Częścią nr 2;
5. prowadzenie gospodarki odpadami i przekazanie kart/ewidencji wymaganych prawem;
6. wykonanie prób, pomiarów, regulacji i odbiorów branżowych;
7. przekazanie dokumentacji powykonawczej w 2 egzemplarzach papierowych oraz w wersji elektronicznej PDF i edytowalnej, jeżeli została wytworzona w takim formacie;
8. przeszkolenie personelu Zamawiającego w zakresie zainstalowanych urządzeń;

§ 8

/Materiały, urządzenia i równoważność/

1. Materiały i urządzenia muszą być nowe, kompletne, dopuszczone do obrotu i stosowania oraz odpowiadać dokumentacji lub zatwierdzonym rozwiązaniom równoważnym.
2. Przed wbudowaniem elementów widocznych, funkcjonalnie istotnych, konstrukcyjnych lub ppoż. Wykonawca przedkłada karty materiałowe, próbki i dokumenty zgodności.
3. Wbudowanie bez wymaganej akceptacji następuje na ryzyko Wykonawcy i nie ogranicza prawa żądania wymiany.

§ 9

/Ubezpieczenie/

1. Od zawarcia Umowy do odbioru końcowego Wykonawca utrzymuje ubezpieczenie OC działalności oraz robót budowlano-montażowych na sumę nie niższą niż wartość brutto Umowy.
2. Kopię polisy i dowód opłacenia składki Wykonawca przedłoży w terminie 5 dni od zawarcia Umowy i każdorazowo przed upływem ochrony.

§ 10

/Wynagrodzenie/

1. Ryczałtowe wynagrodzenie wynosi netto zł, VAT zł, brutto zł (słownie:).
2. Wynagrodzenie obejmuje wszystkie koszty kompletnego wykonania Przedmiotu Umowy, również czynności niewymienione z nazwy, lecz konieczne do osiągnięcia rezultatu możliwego do ustalenia na podstawie dokumentów zamówienia.
3. Kosztorys ofertowy i harmonogram służą wyłącznie rozliczeniom częściowym, zmianom, robotom zaniechanym i zabezpieczeniu płatności; nie zmieniają ryczałtowego charakteru wynagrodzenia.

§ 11

/Zmiany wynagrodzenia/

1. Wynagrodzenie może ulec zmianie wyłącznie w przypadkach przewidzianych Umową i Pzp, w szczególności wskutek zmiany stawki VAT w części niezafakturowanej albo zatwierdzonej zmiany zakresu.
2. Roboty zamienne lub zaniechane wycenia się według cen jednostkowych kosztorysu ofertowego, a przy ich braku – na podstawie uzasadnionej kalkulacji i aktualnych danych rynkowych zaakceptowanych przez Zamawiającego.
3. Bez uprzedniego pisemnego zlecenia lub aneksu Wykonawca nie jest uprawniony do wynagrodzenia za rozszerzenie zakresu, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów.

§ 12

/Płatności/

1. Dopuszcza się faktury częściowe za odebrane elementy zgodnie z harmonogramem, łącznie do 90% wynagrodzenia brutto. Faktura końcowa obejmuje co najmniej 10% wynagrodzenia.
2. Termin płatności wynosi 30 dni od doręczenia prawidłowej faktury wraz z protokołem, dokumentami odbiorowymi i dowodami zapłaty podwykonawcom, jeżeli dotyczy.
3. Faktury wystawia się i przekazuje zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym za pośrednictwem KSeF, jeżeli ma zastosowanie. Zamawiający stosuje mechanizm podzielonej płatności, gdy jest wymagany.
4. Faktura ustrukturyzowana w postaci elektronicznej wystawiona przy użyciu KSeF musi zawierać następujące dane zamawiającego w strukturze logicznej FA (3):

Nabywca:

Nr referencyjny: MGOK.271.1.2026

Miejsko-Gminny Ośrodek Kultury w Osieku

ul. Wolności 16

28-221 Osiek

NIP: 8661018030

REGON: 830006862

Odbiorca:

Miejsko-Gminny Ośrodek Kultury w Osieku

ul. Wolności 16

28-221 Osiek

NIP: 8661018030

REGON: 830006862

5. Rachunek bankowy Wykonawcy musi znajdować się w wykazie podatników VAT, jeżeli przepisy tego wymagają.

§ 13

/Zabezpieczenie należytego wykonania/

1. Wykonawca wniósł zabezpieczenie w wysokości 5% ceny brutto, tj. zł, w formie
2. 70% zabezpieczenia zostanie zwrócone w terminie 30 dni od należytego wykonania i odbioru końcowego, a 30% – w terminie 15 dni po upływie okresu rękojmi za wady, z uwzględnieniem roszczeń Zamawiającego.
3. W razie wydłużenia terminu Wykonawca zapewni ciągłość zabezpieczenia co najmniej do wymaganego terminu.

§ 14

/Odbiory robót zanikających i częściowych/

1. Wykonawca zgłasza roboty zanikające i ulegające zakryciu co najmniej 2 dni robocze przed zakryciem. Zakrycie bez odbioru może skutkować żądaniem odkrycia na koszt Wykonawcy.
2. Odbiór częściowy potwierdza zakres faktycznie wykonany i nie wyłącza odpowiedzialności do odbioru końcowego.

§ 15

/Gotowość do odbioru/

1. Gotowość do odbioru końcowego zgłasza się pisemnie po wykonaniu całości, przeprowadzeniu prób, uporządkowaniu miejsca robót i skompletowaniu dokumentacji.
2. Zamawiający w ciągu 5 dni roboczych potwierdzi gotowość lub wskaże braki uniemożliwiające rozpoczęcie odbioru.

§ 16

/Odbiór końcowy/

1. Odbiór rozpocznie się w terminie do 7 dni roboczych od potwierdzenia gotowości. Czynności dokumentuje protokół.
2. Wada istotna, uniemożliwiająca bezpieczne lub zgodne z przeznaczeniem użytkowanie, uprawnia do odmowy odbioru. Wady nieistotne wpisuje się do protokołu z terminem usunięcia i nie muszą blokować odbioru.
3. Warunkiem odbioru jest przekazanie dokumentacji powykonawczej, deklaracji, atestów, protokołów pomiarów i prób, instrukcji, gwarancji, dokumentów odpadów oraz – jeżeli wymagane – dokumentów do zawiadomienia organu lub pozwolenia na użytkowanie.

§ 17

/Wady/

1. Wykonawca usunie wady ujawnione przy odbiorze i w okresie odpowiedzialności w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego z uwzględnieniem technologii i bezpieczeństwa.
2. Po bezskutecznym upływie terminu Zamawiający może skorzystać z wykonania zastępczego na koszt i ryzyko Wykonawcy, bez konieczności uzyskania upoważnienia sądu.

§ 18

/Rękojmia i gwarancja/

1. Wykonawca udziela 60 miesięcy rękojmi za wady oraz miesięcy gwarancji jakości, zgodnie z ofertą, liczonych od odbioru końcowego.
2. Szczegółowe zasady określa Karta Gwarancyjna. Gwarancja obejmuje również wymagane przeglądy serwisowe, jeżeli od ich wykonania zależy zachowanie gwarancji.

§ 19

/Kary umowne/

1. za zwłokę w terminie końcowym lub wiążącym terminie pośrednim – 0,1% wynagrodzenia brutto za każdy dzień zwłoki;
2. za zwłokę w usunięciu wady – 0,2% wynagrodzenia brutto za każdy dzień zwłoki;
3. za nieprzedłożenie projektu lub kopii umowy o podwykonawstwo albo brak wymaganej zmiany terminu płatności – 2 000 zł za każdy przypadek;
4. za brak lub nieterminową zapłatę podwykonawcy – 2% wynagrodzenia brutto należnego temu podwykonawcy za każdy przypadek;
5. za naruszenie wymogu zatrudnienia na podstawie stosunku pracy – 2 000 zł za każdą osobę i każdy stwierdzony okres naruszenia;
6. za odstąpienie lub rozwiązanie Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy – 20% wynagrodzenia brutto;
7. łączna wysokość kar nie przekroczy 20% wynagrodzenia brutto. Zamawiający może dochodzić odszkodowania przewyższającego kary na zasadach ogólnych.

§ 20

/Odstąpienie i rozwiązanie/

1. Zamawiający może odstąpić od Umowy lub ją rozwiązać w przypadkach przewidzianych Pzp i Kodeksem cywilnym, a także gdy Wykonawca: nie rozpoczyna robót, przerwał je bez uzasadnienia na ponad 7 dni, pozostaje w zwłoce zagrażającej terminowi, powtarza istotne naruszenia, realizuje roboty niezgodnie z dokumentacją mimo wezwania albo narusza obowiązki wobec podwykonawców.
2. Uprawnienie umowne wykonuje się w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o podstawie, po bezskutecznym upływie dodatkowego terminu wyznaczonego na usunięcie naruszenia, chyba że naruszenie jest nieusuwalne lub zagraża bezpieczeństwu.
3. Po zakończeniu Umowy Wykonawca zabezpieczy teren, sporządzi inwentaryzację, przekaże dokumentację i rozliczy należycie wykonany zakres.

§ 21

/Dopuszczalne zmiany Umowy/

1. zmiana terminu o okres udokumentowanej przeszkody niezależnej od Wykonawcy, w tym działania organów, siły wyższej, kolizji, wady dokumentacji, odkrycia niezainwentaryzowanych instalacji albo koniecznych robót dodatkowych;
2. zmiana technologii, materiału lub urządzenia na rozwiązanie równoważne lub lepsze, gdy rozwiązanie pierwotne jest niedostępne, wycofane, niezgodne ze zmianą prawa albo zmiana obniża koszt lub zwiększa trwałość bez pogorszenia funkcji;
3. zmiana zakresu przez rezygnację z elementu niepotrzebnego, z odpowiednim zmniejszeniem wynagrodzenia, maksymalnie do granic dopuszczonych art. 455 Pzp;
4. zmiana personelu na osobę o kwalifikacjach i doświadczeniu nie niższych niż wymagane;
5. zmiana wynagrodzenia wskutek zmiany stawki VAT, zatwierdzonych robót zamiennych/dodatkowych/zaniechanych albo innej ustawowej podstawy;
6. zmiana harmonogramu i zasad płatności niewpływająca na zakres i cenę, uzasadniona finansowaniem lub kolejnością technologiczną;
7. Wniosek o zmianę zawiera opis, podstawę, wpływ na termin i koszt oraz dowody. Zmiana wymaga aneksu w formie pisemnej, chyba że stanowi wyłącznie nieistotną aktualizację danych kontaktowych.

§ 22

/Prawo właściwe i spory/

1. Stosuje się prawo polskie, w szczególności Pzp, Kodeks cywilny i Prawo budowlane.
2. Strony w pierwszej kolejności podejmą próbę polubownego rozwiązania sporu, w tym mediacji. Sądem właściwym jest sąd miejscowo właściwy dla siedziby Zamawiającego, z zastrzeżeniem właściwości ustawowej.

§ 23

/Komunikacja i forma/

1. Oświadczenia zmieniające lub kończące Umowę wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Bieżące zawiadomienia mogą być przekazywane pocztą elektroniczną na adresy: Zamawiający; Wykonawca
2. Zmiana danych kontaktowych nie wymaga aneksu, lecz wymaga niezwłocznego powiadomienia.

§ 24

/Egzemplarze/

1. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: dwa dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy, chyba że podpisano ją elektronicznie.

§ 25

/Załączniki/

1. SWZ wraz z wyjaśnieniami i zmianami;
2. oferta Wykonawcy;
3. OPZ i dokumentacja projektowa;
4. harmonogram rzeczowo-finansowy;
5. kosztorys ofertowy szczegółowy;
6. Karta Gwarancyjna;
7. polisa i dokument zabezpieczenia.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA:

KARTA GWARANCYJNA

dla robót budowlanych

„Przebudowa części pomieszczeń Miejsko-Gminnego Ośrodka Kultury w Osieku w ramach zadania „Nowa Infrastruktura, Nowa Kultura M-GOK w Osieku”

Część nr 1

§ 1 Przedmiot i okres gwarancji

1. Gwarant odpowiada za cały zakres wykonany na podstawie Umowy, w tym za świadczenia podwykonawców oraz elementy dostarczone przez producentów.
2. Okres gwarancji wynosi miesięcy i jest liczony od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego.
3. Gwarancja obejmuje nieodpłatną diagnostykę, robociznę, dojazd, materiały, części, demontaż, ponowny montaż, regulację, testy i przywrócenie pełnej funkcjonalności.
4. Uprawnienia z gwarancji nie wyłączają ani nie ograniczają uprawnień z tytułu rękojmi lub odpowiedzialności kontraktowej.

§ 2 Zgłaszanie i usuwanie wad

1. Zgłoszenia kieruje się na adres e-mail Gwaranta: oraz telefon:
2. Gwarant potwierdzi przyjęcie zgłoszenia w ciągu 1 dnia roboczego i przystąpi do diagnostyki nie później niż w ciągu 3 dni roboczych, a w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa – niezwłocznie.
3. Wada zostanie usunięta w terminie do 14 dni roboczych, chyba że względy technologiczne lub dostępność części uzasadniają inny termin zaakceptowany pisemnie przez Zamawiającego.
4. Po bezskutecznym upływie terminu Zamawiający może zlecić usunięcie wady osobie trzeciej na koszt i ryzyko Gwaranta, bez utraty pozostałych uprawnień.
5. Okres gwarancji elementu naprawianego przedłuża się o czas jego niesprawności; dla elementu wymienionego biegnie na nowo od dnia wymiany.

§ 3 Przeglądy i dokumentacja

1. Gwarant wykona wymagane przez producentów i Umowę przeglądy wliczone w cenę oraz przekaże protokoły i wpisy do dokumentacji serwisowej.
2. Zmiana danych kontaktowych wymaga powiadomienia drugiej Strony w terminie 7 dni.
3. Warunki producenta mogą rozszerzać, lecz nie ograniczać niniejszej gwarancji.

GWARANT / WYKONAWCA:

ZAMAWIAJĄCY: