

UMOWA NR UG/IR/ /2026

zawarta w dniu, w Regułach pomiędzy:

Gminą Michałowice z siedzibą w Regułach, ul. Aleja Powstańców Warszawy 1,
05-816 Michałowice, NIP: 5342480595, REGON: 013269290, reprezentowaną przez:

.....

- zwaną w dalszej części „Zamawiającym”

a

..... (imię i nazwisko) prowadzącą/prowadzącym działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej pod firmą (pełna nazwa firmy) z siedzibą w (miejscowość i kod pocztowy), ul....., NIP....., REGON

lub

„.....” z siedzibą w (miejscowość i kod pocztowy), ul., NIP, REGON, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem wysokość kapitału zakładowego zł., reprezentowaną przez: (Imię i nazwisko) - (stanowisko) zwaną/zwanym w dalszej części „Wykonawcą”, zaś wspólnie zwanych dalej „Stronami”, a odrębnie „Stroną”

w wyniku wyboru oferty bez stosowania ustawy – Prawo zamówień publicznych, w związku z art. 2 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2024 poz. 1320), o następującej treści:

§ 1

1. Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje do wykonania prace polegające na pełnieniu nadzoru inwestorskiego w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nad realizacją robót budowlanych: „Remont i zmiana sposobu użytkowania zabytkowego obiektu „Willi Marii i Edwarda Grabowskich” na funkcję użyteczności publicznej na potrzeby kultury wraz z infrastrukturą techniczną oraz zmiana sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek zaplecza sanitarnego” – zwane dalej Przedmiotem umowy.
2. Obiekt zlokalizowany jest przy ul. Krasińskiego 34, 05-806 Komorów na terenie dz. nr ew. 604/1, 604/2 obr. Komorów Osiedle, gm. Michałowice.
3. Obiekt wpisany jest do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego pod nr A 1672 decyzją z dnia 25 listopada 2016 r.

4. Na wykonanie Przedmiotu umowy Gmina Michałowice uzyskała dotację z budżetu Województwa Mazowieckiego na dofinansowanie realizacji zadania pn. „Dom Idei Miasta Ogrodu w Komorowie – Zielona willa Grabowskich” w ramach Instrumentu wsparcia zadań ważnych dla równomiernego rozwoju województwa mazowieckiego.
5. Na wykonanie Przedmiotu umowy Gmina Michałowice uzyskała grant na rewaloryzację obiektu Zielonej Willi i dostosowanie do docelowego sposobu użytkowania zgodnego z pomysłem zgłoszonym przez lokalną społeczność w ramach Konkursu „Nasz Zabytek” organizowanego przez Fundację Most the Most.

§ 2

1. Wykonawca oświadcza, że bezpośredni nadzór będzie pełnił Pan, posiadający uprawnienia nr ew. do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej oraz posiadający uprawnienia do pełnienia funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego wynikające z art. 37c ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zmianami).
2. Wykonawca oświadcza, że posiada uprawnienia do pełnienia funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego wynikające z art. 37c ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zmianami).
3. Strony ustalają, że do obowiązków Wykonawcy należy pełny zakres czynności określonych w odpowiednich przepisach Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz innych przepisach pokrewnych.
4. W przypadku niemożności wykonywania swoich obowiązków, Wykonawca jest zobowiązany zapewnić na swój koszt zastępcę, posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane i doświadczenie zawodowe.
5. O ustanowieniu zastępcy oraz o przyczynach uzasadniających jego ustanowienie Wykonawca jest zobowiązany powiadomić pisemnie lub elektronicznie Zamawiającego.
6. Zamawiający, w terminie 7 dni od dnia otrzymania powiadomienia, o którym mowa w ust. 5, jest uprawniony do zgłoszenia sprzeciwu co do osoby zastępcy. W takim przypadku, Wykonawca ustanawia innego zastępcę, który podlega zgłoszeniu Zamawiającemu, z zachowaniem procedury określonej w ust. 5-6.
7. Zakres obowiązków, o których mowa w § 1 ust. 1 obejmuje:
 - 1) nadzór inwestorski w zakresie robót budowlanych, zgodnie z ustawą Prawo budowlane, ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i przepisami pokrewnymi;
 - 2) kontrolę finansową związaną z realizacją robót;
 - 3) kontrolę i weryfikację przedkładanych kosztorysów oraz stanu realizacji budżetu inwestycji w nadzorowanej branży;
 - 4) potwierdzanie faktycznie wykonanego zakresu robót jako podstawy do fakturowania;
 - 5) uczestniczenie przy przeprowadzaniu wszystkich prób, pomiarów i sprawdzeń;

- 6) uczestniczenie w wizjach, odbiorach i kontrolach przeprowadzanych przez przedstawicieli Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 7) uczestniczenie w przeglądach i odbiorach w okresie trwania gwarancji;
- 8) zatwierdzanie materiałów budowlanych i instalacyjnych, urządzeń przewidzianych przez Wykonawcę do wbudowania, kontrola dokumentów jakości, aprobat, deklaracji zgodności, atestów;
- 9) informowanie Zamawiającego o wszystkich występujących i przewidywanych problemach, oraz podejmowanych działaniach zapobiegawczych i naprawczych,
- 10) współpracę z Zamawiającym w egzekwowaniu postanowień umowy na roboty, w tym ustalenie punktów krytycznych oraz dopilnowanie wdrożenia procedur zapewnienia jakości,
- 11) nadzór, kontrolę i działania prewencyjne, w tym w odniesieniu do monitoringu, sprawozdawczości obejmującej rzeczowe i finansowe postępy robót, kontrola kosztów,
- 12) weryfikację, sprawdzanie i opiniowanie dokumentacji budowy (w tym projektów budowlanych lub wykonawczych) w toku realizacji robót,
- 13) opiniowanie i zatwierdzanie zmian oraz korekt zgodnie z przepisami Prawo Budowlane, o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, przepisami pokrewnymi i przepisami technicznymi oraz ocena i weryfikacja propozycji robót zamiennych i/lub dodatkowych przedstawionych przez Wykonawcę robót budowlanych w zakresie finansowym i rzeczowym,
- 14) kontrolę niezbędnych dokumentów, posiadanych przez Wykonawcę robót tj. ubezpieczeń i gwarancji, oświadczeń o zatrudnieniu pracowników na umowę o pracę,
- 15) zatwierdzanie robót wraz z robotami zanikającymi i ulegającymi zakryciu w nieprzekraczalnym terminie do 3 dni od daty ich zgłoszenia do odbioru,
- 16) współdziałanie z Wykonawcą robót w celu uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu zrealizowanego w ramach budowy
- 17) doradztwo w zakresie roszczeń lub sporów dotyczących umów na roboty lub dostawy oraz rozwiązywanie problemów mogących pojawić się podczas robót, a także o ile to możliwe, zapobieganie roszczeniom i opóźnieniom, w przypadku powstania sporów związanych z realizacją Umowy na roboty, doprowadzenia w miarę możliwości do polubownego ich rozwiązania z Wykonawcą robót,
- 18) kontrolę sposobu składowania i przechowywania materiałów z kontrolowanej branży,
- 19) zapewnienie zachowania należytego poziomu bezpieczeństwa i ochrony pracowników robót zgodnie z przepisami prawa i odpowiednimi normami ochrony zdrowia i bezpieczeństwa podczas prowadzenia robót w kontrolowanej branży,
- 20) ścisłą współpracę z Projektantem w zakresie sprawowanego przez niego nadzoru autorskiego i uzyskiwania od Projektanta zgody na zmiany w zakresie projektu budowlanego oraz powiadamiania Zamawiającego i Projektanta w każdym przypadku stwierdzenia jakichkolwiek błędów, niejasności, sprzeczności i innych wad w dokumentacjach projektowych,
- 21) sprawdzenie i zatwierdzenie przygotowanych przez Wykonawców robót kompletnych dokumentacji powykonawczych,

22) uczestniczenie w naradach koordynacyjnych na budowach.

8. Inspektor nadzoru ma prawo w szczególności do:

- 1) Wydawania kierownikowi robót kontrolowanej branży poleceń, potwierdzonych wpisem do dziennika budowy, dotyczących: usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania obliczeń, pomiarów kontrolnych, prób lub badań, także wymagających odkrycia robót lub elementów zakrytych, oraz przedstawienia ekspertyz dotyczących prowadzonych robót budowlanych i dowodów dopuszczenia do stosowania w budownictwie wyrobów budowlanych oraz urządzeń technicznych,
- 2) Żądania od kierownika robót kontrolowanej branży dokonania poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót, a także wstrzymania dalszych robót budowlanych w przypadku, gdyby ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem, pozwoleniem na budowę lub podpisaną umową na wykonanie robót budowlanych.

§ 3

1. Termin rozpoczęcia wykonywania Przedmiotu umowy ustala się na: od dnia podpisania umowy.
2. Termin zakończenia wykonywania Przedmiotu umowy – 8 miesięcy od daty zawarcia umowy.
3. Termin określony w ust. 2 jest terminem szacunkowym i zależy od faktycznego okresu realizacji, dlatego termin, w zależności od potrzeb, może ulec wydłużeniu w przypadku wydłużenia realizacji robót budowlanych, na podstawie aneksu do umowy.

§ 4

1. Jeżeli w okresie realizacji robót budowlanych zajdzie konieczność wykonania robót dodatkowych nieprzewidzianych w umowie z wykonawcą robót budowlanych, to Wykonawca powinien niezwłocznie zawiadomić o tym Zamawiającego celem podjęcia decyzji, co do ich zlecenia wykonawcy robót budowlanych.
2. Bez zgody Zamawiającego Wykonawca nie jest upoważniony do wydania wykonawcy robót budowlanych polecenia wykonania robót dodatkowych.
3. Wykonawca jest zobowiązany do przedstawiania Zamawiającemu swojej opinii w sprawie możliwości wprowadzania rozwiązań zamiennych, wnioskowanych przez wykonawcę robót budowlanych. Bez osobnego upoważnienia Wykonawca nie jest upoważniony do podejmowania decyzji w tych sprawach.
4. Wykonawca jest zobowiązany każdorazowo informować Zamawiającego o okresach i przyczynach wstrzymania przez siebie pełnienia nadzoru.

§ 5

1. Za wykonanie Przedmiotu umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie w wysokości do kwoty: zł netto (..... zł), plus podatek 23% VAT w kwocie zł, co daje kwotę brutto zł

(..... zł) zgodnie z ofertą Wykonawcy, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

2. Zamawiający oświadcza, że jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT).
3. Faktury będą wystawiane na podstawie protokołów częściowych oraz protokołu końcowego z pełnienia nadzoru inwestorskiego. Protokoły te będą określały faktyczny okres pełnienia nadzoru.
4. Strony zgodnie oświadczają, że faktury będą wystawiane i odbierane za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Za dzień doręczenia faktury uznaje się dzień przydzielenia jej numeru identyfikującego w systemie KSeF.
5. Faktura wystawiona przez Wykonawcę powinna zawierać następujące dane:
 - 1) Nabywca/Podmiot2 w KSeF: Gmina Michałowice, ul. Aleja Powstańców Warszawy 1, 05-816 Reguły, NIP 534-24-80-595;
 - 2) Odbiorca/Podmiot3 w KSeF: Gmina Michałowice, ul. Aleja Powstańców Warszawy 1, 05-816 Reguły, NIP 534-24-80-595;
 - 3) Rola: JST odbiorca;
 - 4) w elemencie „warunki transakcji”: numer oraz data umowy.
6. Wynagrodzenie płatne będzie w częściach, nie częściej niż raz na dwa miesiące, na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze i ujawniony w wykazie o którym mowa w ust 9.
7. Wypłata wynagrodzenia nastąpi w terminie do 30 dni od dnia doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury, zgodnie z ust. 4, z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności, jeżeli obowiązek jego stosowania wynika z przepisów prawa.
8. W przypadku awarii KSeF faktury będą tymczasowo przesyłane w formie elektronicznej (plik PDF) z wykorzystaniem publicznej usługi rejestrowanego doręczenia elektronicznego (tzw. e-Doręczenia) lub na adres e-mail: sekretariat@michalowice.pl. W takim przypadku za dzień doręczenia faktury uznaje się dzień jej skutecznego doręczenia Zamawiającemu.
9. Wykonawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT i znajduje się w wykazie podmiotów, o którym mowa w art. 96b ust. 1 ustawy o podatku od towarów i usług. Numer rachunku bankowego wskazany do płatności jest zgodny z numerem rachunku ujawnionym w tym wykazie.
10. W przypadku wykreślenia Wykonawcy z wykazu, o którym mowa w ust. 9, lub zmiany numeru rachunku bankowego ujawnionego w tym wykazie, Wykonawca zobowiązuje się niezwłocznie poinformować o tym Zamawiającego.
11. Zamawiający może wstrzymać się z zapłatą należności do czasu ujawnienia w wykazie, o którym mowa w ust. 9, prawidłowego numeru rachunku bankowego. W takim przypadku Wykonawcy nie przysługują odsetki za opóźnienie.
12. Podstawą wystawienia faktury jest protokół odbioru wykonania prac składających się na Przedmiot umowy.
13. Za datę zapłaty wynagrodzenia uważa się datę zlecenia płatności przez Zamawiającego.

§ 6 (tryb naprawczy)

1. W przypadku nienależytego wykonywania obowiązków przez Wykonawcę, Zamawiający wzywa Wykonawcę do usunięcia naruszeń w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 3 dni robocze.
2. Po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w ust. 1, Zamawiający ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym.
3. W przypadku powtarzających się naruszeń obowiązków przez Wykonawcę, Zamawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym bez uprzedniego wezwania.
4. Każda ze Stron ma prawo wypowiedzieć umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia.
5. Postanowienia niniejszego paragrafu nie wyłączają uprawnień Stron do rozwiązania lub odstąpienia od umowy na zasadach określonych w przepisach prawa oraz w § 10 niniejszej umowy.

§ 7

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 0,2% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 5 ust. 1, za każdy dzień zwłoki, w przypadku wykonania czynności, określonych w § 2, z opóźnieniem w stosunku do terminu ustalonego przez Zamawiającego.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 2% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 5 ust. 1 za niewykonanie zleconych czynności, określonych w § 2.
3. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 5 ust. 1 w przypadku odstąpienia od przedmiotowej umowy lub jej rozwiązania z winy Wykonawcy.
4. Kara umowna, o której mowa w ust. 1-3, zostanie potrącona, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu do zapłaty, z wynagrodzenia Wykonawcy.
5. W przypadku, gdy wysokość kary umownej nie pokrywa szkody powstałej w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonania Przedmiotu umowy lub odstąpienia od umowy, Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia od Wykonawcy odszkodowania w pełnej wysokości na zasadach ogólnych.
6. Kary umowne sumują się, ale ich łączna wysokość nie może przekroczyć 45% kwoty wynagrodzenia, o której mowa w § 5 ust. 1.

§ 8

Wykonawca nie może, bez uprzedniej pisemnej zgody przedstawiciela Zamawiającego przenieść na osobę trzecią wierzytelności już wymaganych, a także przyszłych przysługujących Wykonawcy wobec Zamawiającego na podstawie niniejszej umowy. Powyższy zakaz dotyczy także praw związanych z wierzytelnością, w szczególności roszczeń o zaległe odsetki (art. 509 §1 i 2 Kodeksu Cywilnego).

§ 9

1. Potwierdzenia wykonania zakresu prac składających się na Przedmiot umowy, z ramienia Zamawiającego, będzie dokonywać:
....., tel.:, e-mail:
....., tel.:, e-mail:
2. Potwierdzenia wykonania zakresu prac składających się na Przedmiot umowy, ze strony Wykonawcy, będzie dokonywać:
....., tel.:, e-mail:
3. Zmiana osób, o których mowa w ust. 1-2, nie stanowi zmiany umowy. Strona dokonująca zmiany, zawiadamia drugą Stronę o zmianie.
4. Osoby wymienione w ust. 1 są uprawnione do uzgadniania form i metod pracy, udzielania koniecznych informacji, dokonywania odbioru usług stanowiących Przedmiot umowy, podejmowania innych niezbędnych działań wynikających z niniejszej umowy koniecznych do prawidłowego jej wykonywania. Każda z osób, o których mowa w ust. 1 uprawniona jest do samodzielnego działania.

§ 10 (tryb szczególny)

1. Zamawiający ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, bez uprzedniego wezwania, w przypadku:
 - 1) zaprzestania wykonywania obowiązków przez Wykonawcę,
 - 2) wykonywania umowy w sposób rażąco sprzeczny z jej postanowieniami,
 - 3) wykonywania obowiązków przez osoby nieposiadające wymaganych uprawnień,
 - 4) naruszenia przepisów prawa mogącego mieć wpływ na bezpieczeństwo robót lub zgodność inwestycji z przepisami,
 - 5) utraty przez Wykonawcę uprawnień niezbędnych do realizacji umowy.
2. Wykonawca ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku zwłoki Zamawiającego w zapłacie wynagrodzenia przekraczającej 60 dni od terminu płatności.
3. Zamawiający może odstąpić od umowy w przypadku wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy. W takiej sytuacji Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach, jednak nie później niż do dnia 31 grudnia 2026 r. Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonanej części umowy.
4. Oświadczenie o rozwiązaniu lub odstąpieniu od umowy wymaga formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności.

§ 11

Wszelkie zmiany, jakie strony chciałyby wprowadzić do ustaleń wynikających z niniejszej umowy wymagają formy pisemnej lub elektronicznej, zgody obu stron pod rygorem nieważności takich zmian.

§ 12

Ewentualne spory wynikłe na tle niniejszej umowy rozpatrywać będzie Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.

§ 13

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie właściwe przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wykonawca oświadcza, że znany mu jest fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności przedmiot umowy, wysokość wynagrodzenia, oraz imię i nazwisko Wykonawcy stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej, która podlega udostępnieniu w trybie przedmiotowej ustawy, jak również, iż dane o zawartej umowie publikowane są w rejestrze umów na stronie BIP Urzędu Gminy Michałowice.
3. Administratorem danych osobowych zawartych w umowie jest *Gmina Michałowice z siedzibą Reguły, ul. Aleja Powstańców Warszawy 1, 05-816 Michałowice, reprezentowaną przez Wójta*. Dane przetwarzane są w celu wykonania umowy, której stroną jest osoba, której dane dotyczą. Podanie danych niezbędnych do wykonania umowy jest konieczne, zgodnie z art. 353 [1] kodeksu cywilnego. Dane nie są przekazywane żadnym nieuprawnionym odbiorcom, ani też do państw trzecich. Odbiorcami danych mogą być jedynie osoby i podmioty upoważnione do przetwarzania danych oraz uprawnione na podstawie przepisów prawa organy publiczne. Dane są przechowywane przez czas niezbędny do wykonania umowy, a także określony w szczególnych przepisach prawa oraz przez okres przedawnienia roszczeń przysługujących administratorowi danych i w stosunku do niego. Osobie, której dane dotyczą, przysługuje prawo wglądu w swoje dane i prawo ich uzupełniania i poprawiania. Szczegółowe informacje dotyczące zasad przetwarzania i ochrony danych osobowych podane są w Polityce ochrony danych osobowych dostępnej na stronach [www.Administrатора](#).

§ 14

Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Zamawiającego i jeden egzemplarz dla Wykonawcy.

Załączniki:

1. Oferta Wykonawcy.

Zamawiający

Wykonawca