

## Projekt

### Szczegółowe Postanowienia Umowy

nr ...../2025

zawarta w dniu ..... r. w Ciechanowie, pomiędzy:

**Gminą Miejską Ciechanów, 06-400 Ciechanów Plac Jana Pawła II 6, REGON 130377824, NIP 566-187-65-36**, reprezentowaną przez:

**I Zastępcę Prezydenta Miasta Ciechanów – Iwonę Kowalczuk** – działającą na podstawie Zarządzenia Nr 143/2024 Prezydenta Miasta Ciechanów z dnia 1 sierpnia 2024 r.

przy kontrasygnacie **Skarbnika Miasta - Ewy Szelugi**

w dalszej treści umowy zwaną „**Zamawiającym**”,

a

SPÓŁKA AKCYJNA (S.A.) I SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA (S.K.A.)  
..... Spółka Akcyjna z siedzibą w ..... (kod pocztowy  
.....), przy ulicy ..... wpisana do Rejestru Przedsiębiorców  
Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy ....., pod  
nr KRS ....., o kapitale zakładowym w wysokości ..... zł,  
właconym w wysokości ....., NIP ....., REGON ....., zwana  
w dalszej części umowy ....., reprezentowana przez<sup>1</sup>:

SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ (sp. z o.o. lub spółka z o.o.)  
..... Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w .....  
(kod pocztowy .....), przy ulicy ....., wpisana do Rejestru  
Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy  
....., pod nr KRS ....., o kapitale zakładowym w wysokości  
..... zł, NIP ....., REGON ....., zwana w dalszej  
części umowy ....., reprezentowana przez<sup>2</sup> :

SPÓŁKI OSOBOWE: SPÓŁKA JAWNA (sp.j.), SPÓŁKA KOMANDYTOWA (sp.k.), SPÓŁKA  
PARTNERSKA (sp.p.) ..... Spółka Jawna z siedzibą w  
..... (kod pocztowy .....), przy ulicy ....., wpisana  
do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd  
Rejonowy ....., pod nr KRS ....., NIP ....., REGON  
....., zwana w dalszej części umowy ....., reprezentowana przez<sup>2</sup>:

OSOBA FIZYCZNA PROWADZĄCA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ .....  
zamieszkały w ..... (kod pocztowy .....), przy ul.  
....., prowadzący działalność gospodarczą pod firmą ..... w  
..... (kod pocztowy .....), przy ul. ...., wpisany do  
ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez ....., pod numerem  
.....; NIP ....., REGON ....., zwany w dalszej  
części umowy ....., reprezentowany przez<sup>3</sup>:

<sup>1</sup> Reprezentacja powinna być zgodna z aktualnym odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego.

<sup>2</sup> Reprezentacja powinna być zgodna z aktualnym odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego.

<sup>3</sup> Dotyczy tylko sytuacji, w których za stronę działa prawidłowo umocowany pełnomocnik; w przypadku osobistej reprezentacji należy wykreślić, w przypadku spółki cywilnej stroną umowy są jej wspólnicy a nie spółka.

SPÓŁKA CYWILNA (s.c.) ..... zamieszkały w ..... (kod pocztowy .....), przy ul. ...., wpisany do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez ....., pod numerem ..... i ..... zamieszkały w ..... (kod pocztowy .....), przy ul. ...., wpisany do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez ....., pod numerem ....., prowadzący wspólnie działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej pod firmą ..... w ..... (kod pocztowy .....), przy ul. ...., NIP ....., REGON....., zwani w dalszej części umowy ....., reprezentowani przez:

zwaną dalej „**Wykonawcą**”,

Zamawiający i Wykonawca zwani są dalej łącznie „**Stronami**” lub każdy z osobna „**Stroną**”.

### Tryb zawarcia Umowy

Umowa jest następstwem udzielenia zamówienia realizowanego na podstawie § 8 Regulaminu Udzielania Zamówień o wartości nieprzekraczającej równowartości kwoty 130 000 zł netto w Urzędzie Miasta Ciechanów wprowadzonego Zarządzeniem nr 1/2021 Prezydenta Miasta Ciechanów z dnia 4 stycznia 2021 r., do którego jednocześnie nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (tj.: Dz. U. z 2024 r., poz. 1320), dalej jako: „Ustawa Pzp”), w oparciu o art. 2 ust. 1 pkt 1) Ustawy Pzp,

oraz następstwem wyboru przez Zamawiającego oferty Wykonawcy w trybie zapytania ofertowego nr.....

### § 1

#### Nazwa zadania

Przedmiotem umowy jest wykonanie dokumentacji technicznej na potrzeby **remontu elewacji budynku Ratusza oraz muru przy ul. Wodnej, stanowiącego zachodnią część ogrodzenia dziedzińca Ratusza** wraz z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę z klauzulą ostateczności oraz pełnieniem nadzoru autorskiego – **zad. pn.: „Opracowanie dokumentacji technicznych dla budynków użyteczności publicznej.”** **Zamówienie realizowane w podziale na zadania:**

**Zadanie 1 - Opracowanie dokumentacji technicznej na potrzeby remontu elewacji budynku Ratusza w Ciechanowie.**

**Zadanie 2. Opracowanie dokumentacji technicznej na potrzeby remontu muru przy ul. Wodnej w Ciechanowie.**

### § 2.

#### Koncepcja

1. Wykonawca w terminie 20 dni roboczych od daty zawarcia umowy - przedłoży Zamawiającemu koncepcję uwzględniającą opinię dotyczącą stanu technicznego elewacji budynku Ratusza i muru ogrodzeniowego wraz z opisem wymaganych badań/analiz oraz wstępne założenia projektowe dotyczące remontu.
2. Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania akceptacji koncepcji w terminie do 30 dni roboczych od daty zawarcia Umowy.

### § 3.

#### Termin realizacji umowy

1. Wykonawca zobowiązany jest wykonać przedmiot umowy w zakresie, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt. 1-9 OPU-z, w terminie do 140 dni kalendarzowych od dnia podpisania Umowy, tj. do .....  
Termin, o którym mowa w zdaniu pierwszym Zamawiający uzna za dotrzymany z chwilą podpisania przez Przedstawiciela Zamawiającego protokołu odbioru częściowego przedmiotu umowy.
2. Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania w imieniu Zamawiającego decyzji o pozwoleniu na budowę w terminie do 60 dni kalendarzowych od terminu określonego postanowieniem ust. 1. Termin, o którym mowa w zdaniu pierwszym Zamawiający uzna za dotrzymany z chwilą podpisania przez Przedstawiciela Zamawiającego protokołu odbioru końcowego przedmiotu umowy.
3. Czynności związane z nadzorem autorskim Wykonawca będzie wykonywać do czasu przekazania przez Zamawiającego obiektu do użytku.

### § 4.

#### Wynagrodzenie

1. Wynagrodzenie z tytułu wykonania przedmiotu umowy wynosi łącznie .....  
PLN brutto (słownie ..... PLN), ..... PLN netto (słownie: .....  
PLN), podatek od towarów i usług (VAT): ..... PLN (słownie: .....  
PLN), w tym:
  - 1) Zadanie 1 - Opracowanie dokumentacji technicznej na potrzeby remontu elewacji budynku Ratusza w Ciechanowie. .... PLN brutto (słownie: ..... PLN), w tym:
    - a. opracowanie dokumentacji technicznej: ..... *PLN brutto (słownie: ..... PLN)*
    - b. *nadzór autorski*: ..... *PLN brutto (słownie: ..... PLN)*
  - 2) Zadanie 2 - Opracowanie dokumentacji technicznej na potrzeby remontu muru przy ul. Wodnej w Ciechanowie. .... PLN brutto (słownie: ..... PLN),
    - a. opracowanie dokumentacji technicznej: ..... *PLN brutto (słownie: ..... PLN)*
    - b. *nadzór autorski*: ..... *PLN brutto (słownie: ..... PLN)*
2. Na wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1) i 2) składa się wynagrodzenie z tytułu należytego wykonania:
  - 1) dokumentacji technicznej stanowiące 90% wynagrodzenia za realizację Zadania;
  - 2) nadzoru autorskiego stanowiące 10% wynagrodzenia za realizację Zadania.
3. Wynagrodzenie płatne będzie z budżetu miasta na 2026 rok.
4. Wynagrodzenie płatne będzie w ratach na podstawie faktur VAT, sporządzonych zgodnie z zasadami określonymi w OPU-z oraz ust. 5-8 (poniżej), w oparciu odpowiednio o protokół częściowy, końcowy lub – w zakresie nadzoru autorskiego - protokół odbioru usługi, podpisany przez przedstawiciela Zamawiającego.
5. Pierwsza faktura w wysokości 35% wynagrodzenia, wystawiona po złożeniu do właściwego organu administracyjnego wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę - zgodnie z obowiązującymi przepisami i dokonaniu odbioru częściowego na warunkach w szczególności określonych w § 5 ust. 1 OPU-z.
6. Druga faktura w wysokości 55% wynagrodzenia, wystawiona po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami i dokonaniu odbioru końcowego, na zasadach w szczególności określonych w § 5 ust. 2 OPU-z.
7. Trzecia faktura w wysokości 10% wynagrodzenia, wystawiona po zakończeniu pełnienia nadzoru autorskiego i dokonaniu odbioru końcowego, na zasadach w szczególności określonych w ust. 8 (poniżej).
8. Podstawą do wystawienia faktury za pełnienie nadzoru autorskiego będzie protokół odbioru usługi podpisany przez Przedstawiciela Zamawiającego po uzyskaniu przez Zamawiającego prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu będącego

przedmiotem zadania.

## **§ 5.**

### **Podwykonawcy**

Przedmiot umowy realizowany będzie z udziałem następujących podwykonawców/dalszych podwykonawców oraz w następującym zakresie:

- 1) ..... – zakres .....
- 2) ..... – zakres .....

## **§ 6.**

### **Rękojmia oraz gwarancja**

Termin gwarancji ustala się na 60 miesięcy od daty odbioru końcowego przedmiotu umowy bez zastrzeżeń.

## **§ 7.**

### **Nadzór autorski**

1. Wykonawca zobowiązuje się sprawować nadzór autorski do czasu uzyskania przez Zamawiającego prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku, którego dokumentacja techniczna dotyczy.
2. Nadzór będzie realizowany w zależności od potrzeb poprzez:
  - 1) bieżący kontakt telefoniczny lub za pośrednictwem poczty elektronicznej z Zamawiającym / przedstawicielem Zamawiającego, wykonawcą robót budowlanych oraz inspektorem nadzoru inwestorskiego lub/i
  - 2) osobistą obecność Wykonawcy na budowie, w terminach wskazanych przez Zamawiającego (nie więcej niż 10 pobyków w okresie od rozpoczęcia robót do uzyskania pozwolenia na użytkowanie), która będzie potwierdzana w dzienniku budowy.
3. Wykonawca zobowiązany jest sprawować nadzór autorski w zakresie, o którym mowa w art. 20 ust.1 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. — Prawo budowlane (t.j. Dz. U. 2025.418). Ponadto, w ramach nadzoru autorskiego Wykonawca zobowiązany będzie w szczególności do:
  - 1) przygotowania w terminie określonym przez Zamawiającego dokumentacji zamienniej oraz uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę lub jej zmiany - w przypadku konieczności wprowadzenia zmian istotnych;
  - 2) udzielanie w terminie określonym przez Zamawiającego wyjaśnień w zakresie wszelkich wątpliwości dotyczących rozwiązań projektowych które pojawią się w trakcie postępowań o udzielenie zamówień publicznych prowadzonych w przyszłości, związanych z realizacją przedmiotu umowy lub w toku realizacji robót, w tym wykonywanie ewentualnych szkiców/rysunków uszczegóławiających problemowe kwestie;
  - 3) zapewnienie udziału przedstawicieli poszczególnych branż w sprawowaniu nadzoru autorskiego,
  - 4) niezwłoczne informowanie Zamawiającego o realizacji inwestycji niezgodnie z dokumentacją techniczną,
  - 5) opiniowanie i uzgadnianie zmian nieistotnych wraz z opracowaniem rysunków zamiennych.
4. Nadzór autorski będzie realizowany zgodnie z postępowaniem robót budowlanych oraz w terminach zapewniających niezachwianą ciągłość robót, z tym zastrzeżeniem, że – w ramach wynagrodzenia należnego Wykonawcy - nadzór autorski będzie realizowany również na każde wezwanie Zamawiającego.
5. Wezwanie, o którym mowa w ust. 4 może wskazywać branże, co do których wymagana jest stawiennictwo autora lub autorów opracowania w danej branży i winno być dokonane:
  - 1) telefonicznie i niezwłocznie tj. najpóźniej w następnym dniu roboczym - potwierdzone e-mailem lub
  - 2) za pośrednictwem poczty elektronicznej.

Stawiennictwo – co do zasady – musi nastąpić nie później niż w ciągu 2 dni roboczych od daty wezwania, chyba że Zamawiający / przedstawiciel Zamawiającego wskaże w wezwaniu inny termin, również krótszy, stosownie do potrzeb.

6. W ramach sprawowanego nadzoru autorskiego, Wykonawca nie może - bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego - podejmować decyzji dotyczących zakresu wykonywanych robót budowlanych i wysokości wynagrodzenia w tym wprowadzania rozwiązań zamiennych i/lub zmiany materiałów w stosunku przyjętych w dokumentacji.

## **§ 8.**

### **Kary umowne**

Poza sytuacjami, o których mowa w §14 OPU-z, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w następujących okolicznościach i w określonej wysokości:

- 1) za zwłokę w wykonywaniu obowiązków w ramach sprawowania nadzoru autorskiego - wysokości 0,05 % kwoty, o której mowa w § 4 ust. 1, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki,
  - 2) za nienależyte lub nieprawidłowe wykonywanie obowiązków w ramach sprawowanego nadzoru autorskiego w wysokości 0,5% kwoty, o której mowa w § 4 ust. 1, za każde stwierdzone nienależyte lub nieprawidłowe wykonanie obowiązku.
  - 3) za uzgodnienie bez wiedzy i akceptacji Zamawiającego rozwiązań zamiennych i/lub zmiany materiałów w stosunku przyjętych w dokumentacji – 5 000,00 zł za każdy przypadek naruszenia.
2. Jeżeli kara naliczona zgodnie z pkt. 1 ust. 3) nie pokrywa poniesionej szkody, Zamawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego, do wysokości odpowiadającej rzeczywiście poniesionej szkody, na zasadach ogólnych.

## **§ 9.**

### **Współpraca Stron**

1. Osobami uprawnionymi do kontaktu są:
  - 1) po stronie Wykonawcy: ....., tel. ...., e-mail .....
  - 2) po stronie Zamawiającego:  
Sylwia Herner - tel. 23 674-92-13 wew. 213; e-mail [s.herner@umciechanow.pl](mailto:s.herner@umciechanow.pl)  
Wioleta Niemierzycka – tel. 23 674-92-14 wew. 214; e-mail: [inwestycje@umciechanow.pl](mailto:inwestycje@umciechanow.pl)
2. Strony ustalają, że dokumenty podpisane podpisem kwalifikowanym, przesłane na adresy e-mail wskazane w ust.1 pkt 1) i 2 ) uznaje się za skutecznie doręczone drugiej Stronie.

## **§ 10.**

### **Postanowienia końcowe**

1. Niniejsze Szczegółowe Postanowienia Umowy (SPU-z) oraz Ogólne Postanowienia Umowy (OPU-z) dla umów na opracowanie dokumentacji technicznych zawieranych w wyniku rozstrzygnięcia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, prowadzonego zgodnie z Regulaminem udzielania zamówień publicznych o wartości nieprzekraczającej kwoty 130 000 złotych netto w Urzędzie Miasta Ciechanów stanowią łącznie treść umowy. Wykonawca oświadcza, że znane mu są postanowienia OPU-z i nie wnosi do nich zastrzeżeń.
2. Strony zgodnie oświadczają, że dla stosowania OPU-z nie jest wymagane ich podpisanie przez Strony, a umowa wchodzi w życie z dniem podpisania przez Strony SPU-z.
3. Strony wyłączają następujące postanowienia OPU-z: nie dotyczy
4. SPU-z sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden otrzymuje Wykonawca, trzy Zamawiając

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**

\*niepotrzebne skreślić

Załącznik nr 1 – Ogólne Postanowienia Umowy (OPU-z)  
Załącznik nr 2 – Opis Przedmiotu Zamówienia (OPZ).  
Zaangażowanie 2026 rok - 921,92120\$6050