

UMOWA NR [•]/2026 (PROJEKT)

zawarta w dniu [•] r. w [•] pomiędzy:

Zarządem Rodzinnego Ogrodu Działkowego [Nazwa ROD], z siedzibą w [•], zwanym dalej „Zamawiającym”,

a

[Pełna nazwa Wykonawcy], z siedzibą w [•], wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: [•], REGON: [•], reprezentowaną przez:

[•] – [•],

zwaną dalej „Wykonawcą”,

łącznie zwanymi w dalszej treści umowy „Stronami”.

W wyniku rozstrzygnięcia postępowania prowadzonego w formie zapytania ofertowego pn. „Wykonanie kompletnej dokumentacji projektowej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-tłocznej dla Rodzinnego Ogrodu Działkowego Pod Borem” (zwanego dalej „Zapytaniem ofertowym”), Strony zawarły umowę o następującej treści:

§ 1. PRZEDMIOT UMOWY I DEFINICJE

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania kompleksową dokumentację projektową kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-tłocznej dla terenu Rodzinnego Ogrodu Działkowego (ROD) o powierzchni około 7,2 ha, obejmującą 148 działek, zlokalizowaną w województwie kujawsko-pomorskim.
2. **Charakterystyka terenu:** teren lekko falisty, częściowo leśny, z istniejącym drzewostanem i zielenią urządzoną, alejki gruntowe o ograniczonej szerokości około 4 m, ograniczony dostęp dla ciężkiego sprzętu budowlanego. Ta charakterystyka terenu jest w pełni wiążąca dla całości niniejszej umowy – wszystkie wymagania techniczne, organizacyjne i kosztowe należy odczytywać z jej uwzględnieniem.
3. Ilekroć w niniejszej umowie oraz w zapytaniu ofertowym jest mowa o „dniu roboczym”, rozumie się przez to każdy dzień od poniedziałku do piątku, z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 r. o dniach wolnych od pracy. Jeżeli koniec terminu liczonego w dniach roboczych przypada na dzień niebędący dniem roboczym, za ostatni dzień terminu uznaje się najbliższy następujący po nim dzień roboczy.
4. Przedmiot zamówienia obejmuje w szczególności:
 - Sieć grawitacyjną, przewody tłoczne, przepompownie ścieków, 148 przyłączy do granic działek, studzienki przyłączeniowe, armaturę oraz instalacje elektryczne i automatykę przepompowni wraz z całą towarzyszącą infrastrukturą techniczną.
 - Mapę do celów projektowych oraz wszystkie opracowania geodezyjne niezbędne do zaprojektowania całej sieci, wykonania profili podłużnych, lokalizacji przepompowni i projektu wszystkich 148 przyłączy.
 - Analizę terenową, minimum dwa warianty koncepcji, analizę hydrauliczną, energetyczną i ekonomiczną.
 - Projekt budowlany i wykonawczy (w tym część technologiczną, sanitarną, elektryczną, automatyki, geotechniczną).
 - Kompleksową dokumentację kosztową: przedmiar robót, kosztorys inwestorski i STWiOR.
 - Wymagane uzgodnienia, decyzje administracyjne, dokumentację GIS (SHP/GeoJSON) oraz edytowalne pliki źródłowe CAD (DWG).
5. Integralną część umowy stanowią Zapytanie ofertowe wraz z załącznikami oraz Formularz ofertowy Wykonawcy (Załącznik nr 1 do umowy).

§ 2. SZCZEGÓŁOWE WYMAGANIA TECHNICZNE I PROJEKTOWE

1. **Podstawowe założenia projektowe i hierarchia układu:** System należy zaprojektować jako układ grawitacyjno-tłoczny z zachowaniem hierarchii: maksymalne wykorzystanie grawitacji, ograniczenie długości przewodów tłocznych, ograniczenie liczby przepompowni, zapewnienie niezawodności działania. Przewody tłoczne stosuje się wyłącznie, gdy brak jest ekonomicznej możliwości zastosowania grawitacji lub warunki wysokościowe uniemożliwiają odpływ grawitacyjny.
2. **Projekt sieci tłocznej:** Dla każdego odcinka tłoczego należy wykonać dobór średnicy, obliczenia hydrauliczne, analizę strat, dobór pomp oraz analizę czasu pracy i zużycia energii, z uwzględnieniem możliwości płukania, odpowiednich prędkości przepływu, ryzyka zamulania i cofki oraz konieczności odpowietrzenia i odwodnienia. Dobór materiałów, armatury i urządzeń uwzględnia trwałość, odporność na korozję oraz dostępność części zamiennych i możliwość napraw bez wymiany całych odcinków.
3. **Analiza ryzyka eksploatacyjnego:** Projektant analizuje ryzyko zamulania (minimalne prędkości przepływu, okresowe przepłukiwanie, rozwiązania eksploatacyjne) oraz ryzyko cofki (zabezpieczenia, zawory zwrotne, rozwiązania awaryjne).
4. **Przepompownie:**
 - Projektant określa liczbę, lokalizację, technologię, pojemność zbiorników, dobór pomp, automatykę i sposób sterowania przepompowni, ograniczając ich liczbę do minimum wynikającego z rzeczywistych warunków terenowych. Urządzenia wymagające okresowej obsługi projektuje się z zapewnieniem bezpiecznego dostępu serwisowego, bez konieczności robót rozbiórkowych, z uwzględnieniem dojazdu pojazdów serwisowych i asenizacyjnych.
 - Przepompownie należy wyposażyć w system rozdrabniania ścieków (maceratory lub pompy z systemem tnącym) bądź kosze na skrawki.
 - W punktach włączenia sieci ROD do kanalizacji gminnej należy zaprojektować układy pomiarowe (studzienki pomiarowe wraz z przepływomierzami lub wodomierzami ściekowymi). Stosowanie indywidualnych pomiarów na przyłączy poszczególnych działek jest wykluczone.
5. **Wentylacja kanalizacji i odpowietrzenie układu:** Projekt musi zapewniać skuteczną wentylację – z analizą wykorzystania przyłączy jako punktów wentylacyjnych, dodatkowych wywiewek oraz odpowietrzenia przewodów tłocznych.
6. **Rysunki sytuacyjne, dokumentacja wysokościowa i profile podłużne:**
 - Numeracja studni, przepompowni, przewodów, armatury i przyłączy musi być jednoznaczna i identyczna we wszystkich częściach dokumentacji (opis, rysunki, profile, zestawienia, CAD, GIS).
 - Profile podłużne (zawierające co najmniej: rzędną terenu, rzędną dna/przewodu, spadek/parametry przepływu, długość odcinka oraz lokalizację punktów charakterystycznych) wykonuje się dla wszystkich kolektorów głównych, przewodów rozdzielczych wymagających analizy wysokościowej, odcinków problemowych oraz dla wszystkich przewodów tłocznych.
7. **Projekt 148 przyłączy kanalizacyjnych:**
 - Obejmuje trasę każdego przyłączy, lokalizację studzienki przyłączeniowej, rzędne wysokościowe, sposób włączenia oraz zestawienie działek.
 - Standard techniczny przyłączy: średnica Ø160 mm, PVC/PP SN8 lub rozwiązanie równoważne, trasą najkrótszą, preferowany spadek 2,0% (dopuszczalne zmniejszenie do minimum 0,4% wyłącznie przy uzasadnieniu technicznym).
 - Każde przyłącze kończy studzienka Ø315 lub Ø400 mm z kinetą, zlokalizowana przy granicy działki. Włączenie do sieci głównej następuje wyłącznie do studzienki rewizyjnej lub rozdzielczej (zakaz włążeń bezpośrednich do przewodów tłocznych).
 - Profile podłużne przyłączy wykonuje się dla przyłączy powyżej 15 m, terenów o dużych różnicach wysokości oraz przyłączy problemowych.

- Lokalizacja zakończenia przyłącza może zostać wskazana przez Zamawiającego; w przypadku braku wskazań Projektant przyjmuje rozwiązanie optymalne technicznie. Każde przyłącze należy jednoznacznie oznaczyć numerem działki.
- 8. **Studzienki rewizyjne sieci głównej:** Projektuje się dla kolektorów głównych w miejscach zmiany kierunku, średnicy, włączeń oraz punktów wymagających kontroli (średnicy Ø1000–Ø1200 mm).
- 9. **Analiza kolizji infrastruktury:** Projektant analizuje kolizje z siecią wodociągową, energetyczną, instalacjami, drenami, zbiornikami, ogrodzeniami i drogami, dołączając mapę kolizji, opis rozwiązania oraz wymagane zabezpieczenia.
- 10. **Dokumentacja geotechniczna:** Obejmuje rozpoznanie warunków gruntowo-wodnych oraz ocenę warunków posadowienia przewodów i przepompowni w zakresie niezbędnym do realizacji inwestycji.
- 11. **Dokumentacja GIS i pliki źródłowe:** Przekazanie danych GIS (SHP, GeoJSON) oraz plików CAD (DWG, pełne warstwy, edytowalne, z jednolitą strukturą nazewnictwa).

§ 3. HARMONOGRAM REALIZACJI PRAC PROJEKTOWYCH

1. Łączny termin realizacji przedmiotu umowy wynosi **[•] dni roboczych** od dnia podpisania umowy (zgodnie z ofertą Wykonawcy).
2. Prace realizowane będą w następujących etapach:
 - **Etap 1 – Wizja lokalna i analiza terenowa:** termin realizacji do **[•] dni roboczych** od podpisania umowy. Zakres: wizja lokalna, dokumentacja fotograficzna, analiza zagospodarowania, dostępności wykonawczej, zieleni i możliwych tras kanalizacji. Przed rozpoczęciem projektowania Wykonawca wykonuje wizję lokalną (stanowiącą jedyną i wystarczającą wizję wymaganą zapytaniem).
 - **Etap 2 – Koncepcja i warianty:** termin realizacji do **[•] dni roboczych** od zakończenia Etapu 1. Zakres: minimum dwa warianty koncepcji różniące się liczbą przepompowni, przebiegiem sieci, zakresem grawitacyjnym/tłocznym i punktami włączenia, wraz z analizą hydrauliczną, wysokościową, profilami orientacyjnymi, analizą kosztów budowy i eksploatacji oraz wskazaniem wariantu rekomendowanego.
 - **Etap 3 – Projekt budowlany i wykonawczy:** termin realizacji do **[•] dni roboczych** od zatwierdzenia koncepcji. Zakres: kompletna dokumentacja projektowa, branżowa, uzyskanie uzgodnień.
 - **Etap 4 – Dokumentacja kosztowa i komplekacja:** termin realizacji do **[•] dni roboczych**. Zakres: przedmiary robót, kosztorys inwestorski, STWiOR, pliki GIS, CAD oraz komplet dokumentacji.
3. Projektant zobowiązany jest do przedstawienia Zamawiającemu postępu prac co najmniej na trzech etapach: po koncepcji, po projekcie wstępnym przed uzgodnieniami oraz przed przekazaniem kompletnej dokumentacji do odbioru.
4. Wykonawca niezwłocznie informuje Zamawiającego o ryzyku niedotrzymania terminów oraz przedstawia propozycję rozwiązania.

§ 4. WYNAGRODZENIE I WARUNKI PŁATNOŚCI

1. Za wykonanie przedmiotu umowy Strony ustalają łączne wynagrodzenie ryczałtowe brutto w kwocie **[•] zł** (słownie: [•]), w tym podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Wynagrodzenie ryczałtowe obejmuje cały zakres zamówienia, w tym wizję lokalną, mapy i opracowania geodezyjne, koncepcje i wariantowanie, projekt budowlany i wykonawczy, projekt 148 przyłączy, profile, analizy hydrauliczne, dokumentację geotechniczną, branżę elektryczną, uzgodnienia, decyzje administracyjne, kosztorysy, STWiOR, pliki źródłowe, GIS oraz nadzór autorski. Wykonawca nie może żądać dodatkowego wynagrodzenia za elementy, które przy zachowaniu należytej staranności powinien był przewidzieć w ofercie.
3. Wynagrodzenie ryczałtowe płatne jest w częściach, proporcjonalnie do postępu prac, na podstawie protokołów częściowego odbioru poszczególnych etapów:

- Po odbiorze Etapu 1 (wizja lokalna i analiza terenowa) – **10%** wynagrodzenia brutto.
 - Po odbiorze Etapu 2 (koncepcja wraz z rekomendacją wariantu) – **20%** wynagrodzenia brutto.
 - Po odbiorze Etapu 3 (projekt budowlany i wykonawczy wraz z uzgodnieniami) – **45%** wynagrodzenia brutto.
 - Po bezusterkowym odbiorze końcowym kompletnej dokumentacji (Etap 4) – pozostałe **25%** wynagrodzenia brutto.
4. Warunkiem wypłaty każdej części wynagrodzenia jest podpisanie przez Zamawiającego protokołu odbioru danego etapu bez zastrzeżeń albo z zastrzeżeniami nieistotnymi.

§ 5. ZESPÓŁ PROJEKTOWY I UBEZPIECZENIE OC

1. Wykonawca oświadcza, że dysponuje zespołem wskazanym w Formularzu ofertowym, w skład którego wchodzi co najmniej:
 - Projektant branży sanitarnej: [•]
 - Projektant branży elektrycznej: [•]
 - Kosztorysant: [•]
 - Geodeta: [•]
 - Osoby odpowiedzialne za uzgodnienia: [•]
2. Zmiana osób wskazanych w ofercie wymaga uprzedniej pisemnej akceptacji Zamawiającego.
3. Wykonawca posiada ubezpieczenie OC działalności projektowej na kwotę [•] zł (minimum wymagane: 200 000 zł). Dokument potwierdzający ubezpieczenie stanowiący załącznik do oferty jest wiążący przez cały okres realizacji umowy.

§ 6. UZGODNIENIA, DECYZJE ADMINISTRACYJNE I ODBIÓR DOKUMENTACJI

1. **Uzgodnienia:** Projektant uzyskuje wymagane uzgodnienia, w szczególności z przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym, zarządcą ROD oraz gestorami infrastruktury. Odpowiada za prowadzenie spraw w zakresie niezbędnym do uzyskania decyzji administracyjnych. Nie odpowiada za opóźnienia organów administracji lub gestorów sieci, o ile nie wynikają one z wad lub braków przygotowanej dokumentacji.
2. **Przekazanie i weryfikacja dokumentacji:**
 - Dokumentację należy przekazać w **2 egzemplarzach papierowych** oraz **2 egzemplarzach elektronicznych** na nośniku danych (pendrive) wraz z wysłką e-mail/linkiem, zawierających pliki PDF podpisane cyfrowo oraz pliki edytowalne (XLS/ATH, DWG, GIS). Pliki muszą być kompletne, czytelne i wolne od zabezpieczeń.
 - Przekazanie dokumentacji nie jest równoznaczne z jej odbiorem. Zamawiający weryfikuje dokumentację pod kątem kompletności i zgodności z zapytaniem.
3. **Poprawki i terminy reakcji:**
 - Bez dodatkowego wynagrodzenia Projektant wykonuje poprawki własnych błędów, uzupełnienia braków oraz poprawki wymagane przez organy administracji lub wynikające z niezgodności dokumentacji – standardowo w terminie do **5 dni roboczych**, a w przypadku zagrożenia realizacji robót – do **2 dni roboczych**.
 - Projektant reaguje na zgłoszenia Zamawiającego: w sprawach standardowych do **5 dni roboczych**, w sprawach pilnych (zatrzymanie robót, zagrożenie bezpieczeństwa) – do **2 dni roboczych**.
4. Za datę wykonania przedmiotu zamówienia uznaje się dzień podpisania przez Zamawiającego protokołu odbioru końcowego bez zastrzeżeń albo z zastrzeżeniami nieistotnymi.

§ 7. ODPOWIEDZIALNOŚĆ PROJEKTANTA, RĘKOJMIA I GWARANCJA

1. **Odpowiedzialność i rękojmia:** Projektant ponosi pełną odpowiedzialność, na zasadach rękojmi za wady dzieła (Kodeks cywilny) oraz z tytułu posiadanych uprawnień zawodowych, za kompletność, wzajemną zgodność i poprawność wszystkich elementów przekazanej dokumentacji – w szczególności za poprawność obliczeń hydraulicznych, doboru średnic, spadków, pomp, analizę zamulenia, cofki, kolizji oraz za rozwiązania niepowodujące nieuzasadnionych kosztów eksploatacji.
2. **Gwarancja:** Wykonawca udziela na dokumentację projektową **[•] miesięcy** gwarancji (minimum 24 miesiące). Odpowiedzialność z tytułu rękojmi oraz gwarancja są od siebie niezależne; Zamawiający może dochodzić roszczeń z wybranej podstawy.
3. Usunięcie wad wynikających z błędów Projektanta następuje na jego koszt.

§ 8. NADZÓR AUTORSKI

1. Nadzór autorski jest obowiązkowym elementem zamówienia, prowadzonym przez cały okres realizacji robót i obejmującym: wyjaśnianie dokumentacji, udział w naradach, opiniowanie rozwiązań zamiennych, ocenę zgodności wykonania z projektem oraz wsparcie techniczne Zamawiającego – w minimalnym zakresie **5 wizyt na budowie** oraz konsultacji telefonicznych i mailowych.
2. W okresie postępowania na wybór wykonawcy robót Projektant udziela wyjaśnień i odpowiedzi na pytania w terminach określonych w § 6 ust. 3. Jeżeli wyjaśnienia ujawnią konieczność zmiany dokumentacji wynikającą z błędu lub niekompletności, Projektant dokonuje zmian bez dodatkowego wynagrodzenia.

§ 9. WADIUM I ZWIĄZANIE OFERTĄ

1. Wykonawca wniósł wadium w wysokości **5 000,00 zł** (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100) w formie [pieniężnej / gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej] najpóźniej do dnia i godziny wyznaczonego jako termin składania ofert.
2. Wadium wniesione przez Wykonawcę, którego oferta została wybrana, podlega zatrzymaniu przez Zamawiającego w przypadku, gdy Wykonawca odmówi podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie lub wycofa ofertę w okresie związania ofertą.
3. Zamawiający zwraca wadium Wykonawcy niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni roboczych od dnia podpisania niniejszej umowy.
4. Wykonawca jest związany złożoną ofertą przez okres 90 dni kalendarzowych od dnia upływu terminu składania ofert, w którym to okresie cena i zakres świadczenia pozostały niezmiennie.

§ 10. KARY UMOWNE I WYKONANIE ZASTĘPCZE

1. Kary mają charakter zabezpieczający i dotyczą wyłącznie sytuacji zależnych od Projektanta. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć **20%** wynagrodzenia umownego brutto (co nie ogranicza dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość kar na zasadach ogólnych KC).
2. Strony ustalają następujące kary umowne:
 - **Opóźnienia:** Za opóźnienie w wykonaniu koncepcji, projektu, poprawek lub przekazaniu dokumentacji: **0,2%** wartości umowy za każdy dzień opóźnienia, maksymalnie 10% wartości umowy.
 - **Braki dokumentacji:** Za brak wymaganego rodzaju dokumentacji lub opracowania, w szczególności profili podłużnych, analiz, kosztorysu inwestorskiego, STWiOR albo plików źródłowych: **0,5%** wartości umowy za każdy brakujący rodzaj dokumentacji, maksymalnie do 10% wartości umowy.
 - **Nadzór autorski:** Za brak wymaganej reakcji w nadzorze autorskim: **0,2%** wartości umowy za każdy dzień zwłoki, maksymalnie 10% wartości umowy.
3. **Wykonanie zastępcze:** W przypadku uporczywego braku reakcji, odmowy wykonania obowiązków lub niewykonania poprawek, Zamawiający może zlecić wykonanie prac innemu podmiotowi na koszt i ryzyko Projektanta. Za uporczywe uchylanie się uznaje się sytuację, w której Projektant – mimo **trzech pisemnych wezwań przekazanych na adres mailowy w odstępach nie krótszych niż 3 dni robocze** – nie

wykona wymaganej czynności, nie usunie wskazanych wad, nie przedstawi konkretnego stanowiska ani nie określi realnego terminu wykonania obowiązku; ogólne deklaracje bez faktycznych działań nie stanowią wykonania obowiązku.

4. Siła wyższa i zdarzenia losowe: Kary umowne nie mają zastosowania w przypadku siły wyższej (w szczególności klęski żywiołowej, katastrofy, działań organów publicznych) – **wyłącznie pod warunkiem, że zdarzenie to miało bezpośredni wpływ na realizację prac i uniemożliwiało terminowe wykonywanie przedmiotu umowy**. Choroba lub wypadek Projektanta bądź kluczowej osoby ze strony Wykonawcy nie stanowią siły wyższej, lecz odrębną kategorię zdarzeń losowych, zwalniającą z kar umownych pod tym samym warunkiem, tj. za okres obiektywnego braku możliwości zapewnienia zastępstwa i przy jednoczesnym bezpośrednim wpływie tego zdarzenia na opóźnienie prac.

§ 11. USŁUGI DODATKOWE

1. Za usługi dodatkowe mogą zostać uznane wyłącznie: zmiany koncepcji na wyraźne żądanie Zamawiającego, dodatkowe warianty ponad wymagane minimum oraz opracowania wykraczające poza zakres zamówienia.
2. Nie są usługami dodatkowymi: poprawki błędów projektowych, uzupełnienia braków, poprawki wymagane przez organy oraz czynności konieczne do prawidłowego wykonania przedmiotu zamówienia.
3. Za usługę dodatkową nie uznaje się w szczególności formalnej inwentaryzacji dendrologicznej, wymaganej przepisami prawa w związku ze stwierdzonymi podczas realizacji zamówienia incydentalnymi kolizjami z drzewostanem w pasie przyłączy lub przepompowni (przy założeniu prowadzenia sieci głównej w pasie istniejących alejek pozbawionych drzew) – jej koszt stanowi element wynagrodzenia ryczałtowego.

§ 12. PRAWA AUTORSKIE I ARCHIWIZACJA

1. W ramach wynagrodzenia ryczałtowego Projektant przenosi na Zamawiającego, z chwilą odbioru końcowego, autorskie prawa majątkowe do wszystkich opracowań wykonanych w ramach zamówienia na wszelkich polach eksploatacji (w tym prawo do kopiowania, przekazywania wykonawcom robót, dokonywania zmian i modyfikacji oraz wykonywania praw zależnych).
2. Projektant przechowuje kompletną wersję źródłową dokumentacji przez okres co najmniej 2 lat od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego.

§ 13. DANE TELEADRESOWE I DORĘCZENIA

1. Strony ustalają, że wszelka korespondencja związana z realizacją umowy (wezwania, zawiadomienia, uzgodnienia, oświadczenia) będzie prowadzona na pisemnie wskazane adresy oraz adresy poczty elektronicznej (e-mail).
2. Zmiana danych teleadresowych wymaga niezwłocznego pisemnego poinformowania drugiej Strony. Korespondencja wysłana na ostatnie wskazane dane teleadresowe uznaje się za skutecznie doręczoną.

§ 14. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie ma prawo polskie, w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wszelkie spory rozstrzygane będą polubownie, a w braku porozumienia przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA:

.....

.....