

**UMOWA O PEŁNIENIE  
FUNKCJI INSPEKTORA NADZORU INWESTORSKIEGO**

zawarta dnia ..... roku ....., zwana dalej „Umową”, pomiędzy:  
Gminą Pasym, ul. Rynek 8, 12-130 Pasym, NIP: 7451841521 reprezentowaną przez :  
Cezarego Łachmańskiego Burmistrza Miasta Pasym, przy kontrasygnacie Skarbnika Miasta Pasym  
Arkadiusza Młyńczaka, zwaną dalej „**Zamawiającym**”,

a

firmą ..... reprezentowaną przez:

..... -  
..... -

zwaną dalej „**Wykonawcą**”.

**§ 1**

1. Wykonawca przyjmuje do realizacji usługę pełnienia funkcji kompleksowego nadzoru inwestorskiego zadania inwestycyjnego pn. „Utworzenie Centrum Wspierania Rodziny w przebudowanym i zmodernizowanym budynku Miejskiego Ośrodka Kultury, polegające na wykonaniu robót budowlanych i wyposażeniu obiektu oraz uzyskaniu prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu”, realizowanej na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę nr I/116/17 z dnia 23.03.2017 roku wydanej przez Starostę Szczycieńskiego.
2. Przedmiot umowy obejmuje nadzór inwestorski przebiegu realizacji inwestycji we wszystkich branżach robót budowlanych wynikających z opracowanego projektu budowlanego oraz wszystkie czynności wynikające z prawa budowlanego, rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 czerwca 2002r. w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia (Dz. U. z 2002r. Nr 108, poz. 953) i zawartej umowy z Wykonawcą robót budowlanych ww. inwestycji, w tym w szczególności:
  - 1) reprezentowanie Zamawiającego na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności realizacji inwestycji z projektem, warunkami pozwolenia na budowę, umową z Wykonawcą robót budowlanych, przepisami prawa, obowiązującymi normami państwowymi, wytycznymi branżowymi oraz zasadami wiedzy technicznej,
  - 2) sprawdzanie jakości wykonywanych robót, wbudowanych wyrobów budowlanych, a w szczególności zapobieganie zastosowaniu materiałów wadliwych i niedopuszczonych do obrotu i stosowania,
  - 3) sprawdzanie, odbiór (częściowy/końcowy) robót budowlanych w tym ulegających zakryciu lub zanikających, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych, oraz udział w czynnościach odbioru końcowego gotowego obiektu budowlanego i przekazanie go do użytkowania,
  - 4) potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad, a także kontrolowanie rozliczeń budowy i prawidłowości zafakturowania wykonanych robót,
  - 5) kontrola zgodności przebiegu robót z obowiązującym harmonogramem rzeczowo-finansowym oraz terminowości ich wykonania ,
3. Wykonawca ma prawo:

## **WZÓR UMOWY O PEŁNIENIE FUNKCJI INSPEKTORA NADZORU INWESTORSKIEGO**

- 1) wydawać kierownikowi budowy polecenia, potwierdzone wpisem do dziennika budowy, dotyczące: usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania 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) żądać od kierownika budowy 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 lub pozwoleniem na budowę.
4. Bez pisemnej zgody Zamawiającego, Wykonawca nie może wprowadzić żadnych zmian w zakresie realizacji umowy zawartej z Wykonawcą robót budowlanych.
5. Zakres robót i wymagania jakościowe, określa dostarczona dokumentacja projektowa budowlano-wykonawcza wraz z pozwoleniem na budowę, obowiązujące przepisy prawa i zawarta umowa o roboty budowlane wraz harmonogramem robót i załącznikami, które są znane Wykonawcy.

### **§ 2**

1. Wykonawca oświadcza, iż w ramach wykonywania obowiązków inspektora nadzoru inwestorskiego zapewni profesjonalny nadzór nad robotami przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje oraz uprawnienia budowlane we wszystkich branżach niezbędnych do prawidłowego, zgodnego z prawem wykonania przedmiotu zamówienia.
  - 1.1 Wykaz osób pełniących nadzory w poszczególnych branżach z podaniem imienia i nazwiska, branży, numeru uprawnień wraz z kopią dokumentu nadającego uprawnienia i kopii dokumentu potwierdzającego aktualną przynależność do odpowiedniej okręgowej izby samorządu zawodowego zawiera załącznik nr 1 do umowy.
2. Wykonawca oświadcza, iż zlecone obowiązki będzie wykonywał z należytą starannością, zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami, zasadami sztuki, etyką zawodową oraz postanowieniami umowy.
3. Wszystkie osoby wymienione w § 2 ust.1 przed podjęciem czynności złożą stosowne oświadczenia i kopie dokumentów potwierdzających przynależność do okręgowych izb samorządu zawodowego, o ile jest to wymagane przepisami prawa.
4. Wszelkie czynności związane z wykonywaniem zleconego niniejszą umową nadzoru, wykonywane będą tylko przez osoby wymienionym w § 2 ust.1 punkt 1.1. Powierzenie wykonania części nadzoru objętego niniejszą umową innym osobom bez zgody Zamawiającego jest zabronione. Wykonawca odpowiada za działania osób wymienionych w § 2 ust.1 punkt 1.1 jak za działania własne.

### **§ 3**

1. Termin zakończenia wykonania przedmiotu umowy ustala się na dzień uzyskania prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku tj. do **dnia 31 maja 2018 roku**.
2. W przypadku niedotrzymania terminu, o którym mowa w §3 ust. 1, z przyczyn niezależnych od Inspektora Nadzoru, Inspektorowi Nadzoru za każdy dodatkowy rozpoczęty miesiąc pełnienia

## **WZÓR UMOWY O PEŁNIENIE FUNKCJI INSPEKTORA NADZORU INWESTORSKIEGO**

jego funkcji, przysługiwać będzie dodatkowo wynagrodzenie w wysokości 1000,0 zł brutto.

### **§ 4**

Integralną częścią Umowy są w szczególności następujące dokumenty:

- 1) Umowa z wykonawcą robót budowlanych wraz z załącznikami.
- 2) Dokumentacja budowlano-wykonawcza wraz z załącznikami.
- 3) Projekt aranżacji wnętrz.

### **§ 5**

1. Strony ustalają, że obowiązującą ich formą wynagrodzenia będzie umowne wynagrodzenie ryczałtowe.
2. Ustalone w tej formie wynagrodzenie Wykonawcy wyraża się kwotą w wysokości: ..... zł brutto (słownie: ..... 00/000 ), w tym obowiązujący podatek VAT
3. W przypadku zmniejszenia zakresu robót objętych nadzorem z przyczyn niezależnych od Zamawiającego, wynagrodzenie Inspektora Nadzoru zostanie zmniejszone proporcjonalnie do zakresu zrealizowanych robót.
4. Zamawiający przewiduje sukcesywną zapłatę w trzech transzach, którą dokonywać będzie za wykonaną pracę proporcjonalnie do odebranych i wykonanych robót budowlanych na podstawie protokołu odbioru robót oraz faktury wystawionej przez Wykonawcę i zaakceptowanej przez Zamawiającego w terminie do 30 dni od daty jej otrzymania. W roku 2017 wartość wynagrodzenia brutto za wykonaną usługę nie może przekroczyć kwoty 30 % całkowitej wartości wynagrodzenia brutto.

### **§ 6**

1. Niezależnie od obowiązków wymienionych w poprzedzających paragrafach umowy, Wykonawca przyjmuje na siebie między innymi następujące obowiązki:
  - 1) Zapoznania się z dokumentacją budowlano-wykonawczą powierzonego zadania inwestycyjnego, w tym z warunkami pozwolenia na budowę oraz stanem obiektu będącego przedmiotem przebudowy i modernizacji;
  - 2) Udział w weryfikacji harmonogramu rzeczowo-finansowego zadania i jego ewentualnych aktualizacji;
  - 3) Zapoznanie się z terenem inwestycji, jego uzbrojeniem i istniejącymi urządzeniami;
  - 4) Sprawowanie kontroli w zakresie niezbędnym do zabezpieczenia interesów Zamawiającego, w tym:
    - a) reprezentowanie inwestora na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności realizacji umowy zawartej z Wykonawcą robót budowlanych z projektem i pozwoleniem na budowę, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej;
    - b) sprawdzanie jakości wykonywanych robót, wbudowanych wyrobów budowlanych i stosowanych materiałów (do obowiązków inspektora będzie należało egzekwowanie i odbiór od Wykonawcy robót budowlanych atestów i certyfikatów wyrobów i materiałów przed ich wbudowaniem oraz ich szczegółowa weryfikacja), a w

## **WZÓR UMOWY O PEŁNIENIE FUNKCJI INSPEKTORA NADZORU INWESTORSKIEGO**

- szczegółności zapobieganie zastosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych i niedopuszczonych do stosowania w budownictwie;
- c) sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych w tym windy oraz przygotowanie i udział w czynnościach odbioru gotowego obiektu budowlanego i przekazanie go do użytkowania;
  - d) kontrola wykonanego zakresu robót, terminowości ich wykonania i ich wartości zgodnie z obowiązującym harmonogramem rzeczowo-finansowym;
  - e) kontrola prawidłowości prowadzenia dziennika budowy i dokonywania w nim wpisów stwierdzających wszystkie okoliczności mające znaczenie dla oceny właściwego wykonania robót (ilości, jakości, wartości robót). W czasie każdorazowego pobytu na budowie inspektor nadzoru ma obowiązek bieżącego przeglądu dziennika budowy oraz potwierdzenia bytności poprzez dokonanie stosownego wpisu;
  - f) potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad, a także kontrolowanie rozliczeń budowy (w tym weryfikacja kosztów ewentualnych zmian w zakresie zadania i rodzaju materiałów w stosunku do oferty Wykonawcy robót budowlanych);
- 5) Rozstrzygnięcie, w porozumieniu z kierownikiem budowy i przedstawicielem Zamawiającego, wątpliwości natury technicznej powstałych w toku wykonywania robót, zasięgając w razie potrzeby opinii autora projektu budowlanego;
  - 6) Branie udziału w komisjach „technicznych” powołanych do oceny lub rozstrzygnięcia spraw budowy w toku jej trwania;
  - 7) Sprawdzanie posiadania przez kierownika budowy odpowiednich dokumentów (atestów, świadectw jakości, wyników badań), dotyczących elementów prefabrykowanych i innych wyrobów, których oceny jakości dokonuje się na placu budowy przed ich wbudowaniem. W razie braku wymaganych dokumentów stwierdzających właściwą jakość lub też w razie zastrzeżeń dotyczących jakości wyrobu przewidzianego do wbudowania, Inspektor nadzoru inwestorskiego ma obowiązek żądania od Wykonawcy robót budowlanych odpowiednich badań i przedstawienia ekspertyz technicznych lub zamiany wadliwego materiału z równoczesnym powiadomieniem Zamawiającego o zaistniałym fakcie;
  - 8) Czuwanie nad przestrzeganiem zakazu wbudowania materiałów i wyrobów niedopuszczonych do stosowania w budownictwie lub niewiadomego pochodzenia. W przypadku stwierdzenia niezgodności wykonywania robót budowlanych z dokumentacją techniczną, nieprawidłowości procesów technologicznych, użycia niewłaściwych materiałów, wad w wykonywaniu lub prowadzeniu robót w sposób powodujący i mogący narazić Zamawiającego na straty - Wykonawca zwraca na to uwagę kierownikowi budowy, zgłasza Zamawiającemu oraz podejmuje odpowiednie decyzje;
  - 9) Sprawdzanie kompletności przedstawionych przez Wykonawcę robót budowlanych dokumentów i zaświadczeń wymaganych przez Zamawiającego i niezbędnych do przeprowadzenia odbioru;
  - 10) Branie udziału w komisjach powołanych do stwierdzenia ujawnionych wad w okresie trwania gwarancji i rękojmi (w tym udział w odbiorach pogwarancyjnych);
  - 11) Kontrola usunięcia przez Wykonawcę robót budowlanych stwierdzonych wad potwierdzone protokołem;

## **WZÓR UMOWY O PEŁNIENIE FUNKCJI INSPEKTORA NADZORU INWESTORSKIEGO**

- 12) Nadzorowanie i pisemne informowanie Zamawiającego o zabezpieczeniach stosowanych na terenie budowy, przeciwdziałanie nieprawidłowościom mogącym spowodować zagrożenia dla osób przebywających na terenie, na którym realizowane będą prace budowlane;
  - 13) Pisemne informowanie Zamawiającego o konieczności wykonania robót odbiegających od założeń projektowych w terminie 3 dni od daty stwierdzenia konieczności ich wykonania,
  - 14) Pisemne (mailowe) informowanie Zamawiającego o terminach zakrycia robót podlegających zakryciu oraz o terminie wykonania robót zanikających;
  - 15) Pisemne informowanie Zamawiającego o problemach i możliwych nieprawidłowościach mogących powstać w wyniku realizacji przedmiotu umowy;
  - 16) Sprawowanie nadzoru nad realizacją robót zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (o ile jest to wymagane prawem).
  - 17) Informowanie Zamawiającego o wszelkich ustaleniach podjętych w trakcie rad budowy dotyczących przebiegu i zaawansowania usług/robót/dostaw, oraz informacje o istotnych zdarzeniach, jakie miały miejsce na terenie budowy, podjętych działaniach oraz ewentualnych zagrożeniach mogących mieć wpływ na termin realizacji robót;
  - 18) Sporządzanie protokołów konieczności, oraz protokołów negocjacji w ramach procedury wprowadzania zmian do Umowy na roboty budowlane;
  - 19) Uczestniczenie w organizowanych przez Zamawiającego przeglądach gwarancyjnych, raz na 12 miesięcy przez okres gwarancji, od dnia rzeczowego zakończenia inwestycji.
  - 20) Przechowywanie przez okres realizacji Umowy, a następnie protokolarne przekazanie Zamawiającemu, wszelkich zapisów dotyczących realizacji Umowy, w szczególności materiału dowodowego w przypadku powstania sporów, roszczeń Wykonawcy robót budowlanych, katastrof, wypadków i innych okoliczności;
  - 21) Udział, na żądanie Zamawiającego, w kontrolach dotyczących realizacji zadania inwestycyjnego, przeprowadzanych przez podmioty zewnętrzne i udzielanie na bieżąco wyjaśnień, informacji, oraz sporządzanie zestawień związanych z pełnioną funkcją inspektora nadzoru inwestorskiego.
  - 22) Sprawdzenie umów Wykonawcy z podwykonawcami i dalszymi podwykonawcami oraz wnioskowanie o akceptację umów przez Zamawiającego dla podwykonawców i dalszych podwykonawców.
  - 23) Kontrola na placu budowy wykonywania robót objętych Umową z Wykonawcą robót budowlanych, tylko przez podwykonawców i dalszych podwykonawców, którzy uzyskali akceptację Zamawiającego.
2. Wykonawca będzie nadzorował budowę (w trakcie jej realizacji) w takich odstępach czasu aby była zapewniona skuteczność nadzoru, nie rzadziej jednak niż **2 razy** w tygodniu (za wyjątkiem przestoju w robotach gdzie częstotliwość pobytu można ograniczyć do niezbędnego minimum) oraz na wezwanie kierownika budowy lub Zamawiającego.

### **§ 7**

1. Strony ustalają, odpowiedzialność odszkodowawczą w formie kar umownych z następujących tytułów i w podanych wysokościach:
  - 1) Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości 20% wynagrodzenia umownego brutto w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn

## **WZÓR UMOWY O PEŁNIENIE FUNKCJI INSPEKTORA NADZORU INWESTORSKIEGO**

niezależnych od Wykonawcy.

- 2) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 20% wynagrodzenia umownego brutto w przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn niezależnych od Zamawiającego.
2. Niezależnie od odpowiedzialności zawodowej Wykonawca ponosić będzie względem Zamawiającego odpowiedzialność materialną za szkody wynikłe z nienależytego wykonania umowy na podstawie przepisów kodeksu cywilnego.
3. Za nieterminowe wykonanie obowiązków wynikających z umowy Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 0,1 % wynagrodzenia brutto za każdy dzień zwłoki w wykonaniu powierzonych obowiązków.
4. W przypadku nieusprawiedliwionej nieobecności Inspektora Nadzoru na radzie budowy bądź niezorganizowanie rady budowy, Inspektor Nadzoru zapłaci Zamawiającemu każdorazowo karę umowną w wysokości 1000 zł.
5. Zamawiający może dochodzić od Wykonawcy odszkodowania przekraczającego wysokość zastosowanej kary umownej, na zasadach ogólnych.

### **§ 8**

1. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego ustawy Prawo budowlane i akty wykonawcze do tych ustaw.
2. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zamawiający może wypowiedzieć umowę w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. W takim wypadku Inspektor Nadzoru może żądać jedynie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy.
3. W przypadku wypowiedzenia umowy z przyczyn opisanych w ust. 2, Inspektorowi Nadzoru przysługuje wynagrodzenie odpowiednio za wykonany zakres prac, potwierdzony wpisami do dziennika budowy i protokołem przekazania placu budowy zawartym pomiędzy Zamawiającym i Inspektorem Nadzoru.
4. Zmiany dotyczące siedziby Inspektora Nadzoru lub jego formy organizacyjno-prawnej w trakcie obowiązywania niniejszej umowy, Inspektor Nadzoru zgłaszać będzie niezwłocznie Zamawiającemu w formie pisemnej. W razie zaniedbania przez Inspektora Nadzoru obowiązku złożenia informacji o zmianie siedziby, doręczenie wszelkiej korespondencji pod znany Zamawiającemu adres ma skutek prawny.
5. Inspektor Nadzoru bez pisemnej zgody Zamawiającego nie może przenieść wierzycelności wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią.
6. Wszelkie zmiany niniejszej umowy będą odbywały się w formie aneksów, sporządzanych na piśmie, pod rygorem nieważności.
7. Sądem właściwym do rozpatrywania spraw spornych, powstałych w związku z realizacją Umowy jest właściwy rzeczowo sąd powszechny właściwy dla Zamawiającego.

**WZÓR UMOWY O PEŁNIENIE FUNKCJI INSPEKTORA NADZORU INWESTORSKIEGO**

8. Umowę sporządzono w 3 egz., 1 egz. dla Wykonawcy oraz 2 egz. dla Zamawiającego.
9. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania jej przez obie Strony.

**ZAMAWIAJĄCY:**

**WYKONAWCA:**