

**UMOWA nr .....**

W dniu ..... w **Baranowie Sandomierskim** pomiędzy:

**Gminą Baranów Sandomierski**, z siedzibą: **39-450 Baranów Sandomierski, ul. Gen. Leopolda Okulickiego 1**, posiadającą nr NIP 867-20-79-650 oraz REGON 830409152, zwaną w dalszej części umowy „**Inwestorem**”, reprezentowaną przez:

.....

a

.....  
posiadającą/ym nr ..... oraz REGON....., zwaną w dalszej części umowy „**Inspektorem nadzoru**”, reprezentowaną/ym przez:

.....

została zawarta umowa o treści następującej:

**§ 1**

**PRZEDMIOT UMOWY**

Inwestor zleca a Inspektor nadzoru zobowiązuje się wykonać na rzecz Inwestora, stanowiące przedmiot umowy, **sprawowanie funkcji inspektora nadzoru**, o którym mowa w art. 17 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1332), przy realizacji zadania pn. „Przebudowa istniejącego budynku Miejsko-Gminnego Ośrodka Kultury w Baranowie Sandomierskim”.

**§ 2**

**OBOWIĄZKI INSPEKTORA NADZORU**

1. Inspektor nadzoru zobowiązuje się przedstawić Inwestorowi dokumenty potwierdzające posiadane kwalifikacje określone w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1332.) do realizacji przedmiotu umowy.
2. Kopie dokumentów wskazanych w ust. 1., potwierdzone za zgodność z oryginałem przez Inwestora, stanowią załącznik do niniejszej umowy.
3. W przypadku utraty uprawnień Inspektor nadzoru niezwłocznie poinformuje Inwestora o fakcie utraty uprawnień wynikających ze sprawowania funkcji inspektora nadzoru.
4. Strony ustalają, że zakres przedmiotu umowy obejmuje wykonywanie obowiązków Inspektora nadzoru określonych w art. 25 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1332), a w szczególności:
  - 1) udział w czynnościach przekazania Wykonawcy zadania terenu budowy;
  - 2) organizowanie i uczestnictwo w Radach Budowy zleczanych przez Zamawiającego (nie rzadziej niż 1 raz w miesiącu) z udziałem przedstawicieli Wykonawcy i Inwestora podczas prowadzenia robót na obiekcie;

- 3) bieżące nadzorowanie prowadzenia dziennika budowy oraz potwierdzanie swoich czynności wpisem w dzienniku budowy. W czasie każdorazowego pobytu na budowie Inspektor Nadzoru ma obowiązek dokonania bieżącego przeglądu dziennika budowy oraz potwierdzenia swojej bytności i dokonanych czynności stosownym zapisem;
- 4) wydawanie poleceń i instrukcji Wykonawcy robót budowlanych celem prawidłowego i rzetelnego wykonania prac określonych w umowie z wykonawcą robót budowlanych;
- 5) przyjmowanie wniosków od Wykonawcy robót budowlanych o wykonywanych pracach, opiniowanie i przedstawienie do akceptacji przez Inwestora;
- 6) wstrzymanie robót jeśli jest to konieczne dla ich prawidłowego wykonania oraz w przypadku, gdy Wykonawca robót budowlanych nie wypełnia swych obowiązków z należytą starannością, wiedzą techniczną postanowieniami zawartej z nim umowy;
- 7) wykonywanie kontroli jakości używanych materiałów zgodnie z prawem, żądania dodatkowych badań jakościowych, a w szczególności obowiązkowy odbiór przedstawionych przez Wykonawcę robót budowlanych certyfikatów i deklaracji zgodności materiałów przed ich wbudowaniem;
- 8) żądanie usunięcia przez Wykonawcę robót budowlanych ujawnionych wad w jakości prac oraz wnioskowanie o potrącenie z wynagrodzenia Wykonawcy kar umownych w przypadku nie usunięcia tych wad;
- 9) dokonywanie odbiorów częściowych, zwłaszcza prac zanikających i ulegających zakryciu;
- 10) w razie konieczności wykonania robót dodatkowych lub zamiennych Inspektor Nadzoru spisuje, wspólnie z Zamawiającym, Kierownikiem Budowy i przedstawicielem nadzoru autorskiego, protokół konieczności. W razie potrzeby wykonania robót dodatkowych, wynikających z konieczności zapobieżenia bezpośredniemu niebezpieczeństwu, zabezpieczenia robót już wykonanych lub uniknięcia strat, Inspektor Nadzoru jest obowiązany podjąć wiążącą decyzję co do natychmiastowego wykonania takich robót dodatkowych. Decyzję w tej sprawie Inspektor Nadzoru podejmuje w porozumieniu z Zamawiającym;
- 11) Inspektor Nadzoru ma obowiązek informować na bieżąco Zamawiającego o swoich czynnościach związanych z nadzorowaną inwestycją wraz z comiesięcznym raportowaniem kosztów i terminów oraz zaawansowania robót w odniesieniu do harmonogramu rzeczowo - finansowego. Na zakończenie każdego miesiąca Inspektor Nadzoru przekłada Zamawiającemu raport ze stanu zaawansowania finansowego budowy. Raport przekłada najpóźniej do 10 dnia następnego miesiąca;
- 12) udział w czynnościach odbioru końcowego, gwarancyjnego i pogwarancyjnego
  - a) przebudowanego budynku;
  - b) sprzętu nagłaśniającego oraz oświetlenia scenicznego;
  - c) wyposażenia pomieszczeń.

W ramach tych czynności Inspektor nadzoru zobowiązany jest do:

- a) stwierdzenia gotowości do odbioru,
  - b) przekazania Zamawiającemu protokołów odbioru oraz dokumentacji powykonawczej;
  - 13) dbanie o interesy Inwestora oraz podejmowanie czynności zapewniających techniczną poprawność realizowanej inwestycji;
  - 14) pobyt na terenie realizowanej inwestycji oraz bieżące reprezentowanie Inwestora na budowie poprzez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z przepisami prawa i umowy;
  - 15) potwierdzanie faktycznie wykonywanych robót oraz usunięcia wad;
  - 16) sprawdzanie obmiarów robót i kosztorysów powykonawczych oraz potwierdzenie wykonywanych robót jako podstawy do zapłaty wynagrodzenia Wykonawcy robót;
  - 17) kontrolowanie rozliczeń zadania, w tym zużycia materiałów i weryfikacji kosztów i sprawdzanie faktur;
  - 18) sygnalizowanie Inwestorowi o wszelkich okolicznościach mogących mieć wpływ na terminowość oraz poprawność wykonywanych robót budowlanych oraz o wystąpieniu okoliczności nieprzewidzianych w dokumentacji projektowej;
  - 19) wnioskowanie o nakładanie kar umownych po wcześniejszym pisemnym upomnieniu w przypadku naruszenia zobowiązania przez Wykonawcę do usuwania odpadów i minerałów nienadających się do dalszego użytku oraz nieprzestrzegania zaleceń utrzymania porządku i odpowiedniego zabezpieczenia terenu budowy.
  - 20) przejście od kierownika budowy i przekazanie Inwestorowi dokumentacji powykonawczej, dziennika budowy, książki obmiarów;
  - 21) wykonywanie innych czynności wynikających z przepisów Prawa budowlanego.
5. Inspektor nadzoru nie posiada prawa do składania oświadczeń woli i zaciągania zobowiązań w imieniu Inwestora.
  6. Każde polecenie, zawiadomienie, zgoda, decyzja, zatwierdzenie lub zaświadczenie Inwestora lub Inspektora nadzoru będzie dokonane w formie pisemnej, z zastrzeżeniem ust. 7.
  7. Korespondencja pomiędzy stronami umowy będzie sporządzana w formie pisemnej. Korespondencja wysłana telefaksem lub pocztą elektroniczną musi być dodatkowo każdorazowo potwierdzona pisemnie przez wysłanie pocztą lub przez doręczenie osobiste w terminie 2 dni od wysłania korespondencji telefaksem lub pocztą elektroniczną.
  8. Inspektor nadzoru na budowie reprezentuje interesy Inwestora i wszelkie kontakty z Wykonawcą robót budowlanych naruszające te interesy lub budzące uzasadnione podejrzenia o ich naruszenie są zabronione.
  9. Inspektor nadzoru będzie osobiście wykonywał Przedmiot umowy.

10. Zatrudnienie przez Inspektora innych branżowych inspektorów nadzoru inwestorskiego musi być uzgodnione z Inwestorem; Inspektor odpowiada za ich działania i zaniechania jak za własne.
11. Inspektor nadzoru oświadcza, że zlecone obowiązki będzie wykonywał z należytą starannością, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, standardami, zasadami sztuki inżynierskiej, etyką zawodową oraz postanowieniami niniejszej umowy.
12. Inspektor nadzoru zgodnie ze złożoną ofertą zobowiązuje się przybyć na plac budowy w ciągu ..... godzin od powiadomienia przez Zamawiającego.

### **§ 3**

#### **OSOBA DO KONTAKTU**

Osobą upoważnioną przez Inwestora do kontaktów z Inspektorem nadzoru oraz nadzorowania wykonania umowy w imieniu Inwestora jest .....

### **§ 4**

#### **TERMIN WYKONANIA PRZEDMIOTU UMOWY**

1. Umowę zawarto na czas określony: od podpisania umowy do ostatecznego odbioru robót wynikających z przedmiotu umowy i przekazania dokumentacji powykonawczej Inwestorowi.
2. Inspektor nadzoru uczestniczy w czynnościach odbioru gwarancyjnego i pogwarancyjnego wykonania przedmiotu umowy.

### **§ 5**

#### **WYNAGRODZENIE**

1. 1. Za wykonanie przedmiotu umowy Inspektor nadzoru otrzyma wynagrodzenie w łącznej wysokości ..... zł. brutto (słownie: .....).
- W kwocie tej mieści się obowiązujący podatek VAT.
2. Wynagrodzenie Wykonawcy rozliczane będzie okresowo, płatne w częściach proporcjonalnych do zaawansowania rzeczowego robót budowlanych, na koniec miesiąca kalendarzowego, w którym nadzór inwestorski był faktycznie pełniony przez Inspektora nadzoru i przeprowadzone były roboty budowlane, na podstawie faktur częściowych wystawionych na podstawie dokumentów, o których mowa w ust. 4 i 5.
3. Wynagrodzenie za sprawowanie nadzoru inwestorskiego płatne będzie w następujący sposób:
  - 1) faktury częściowe – wystawione po wykonaniu usługi nadzoru inwestorskiego za dany okres w kwotach proporcjonalnych do zaawansowania robót budowlanych, do wysokości 70% wynagrodzenia brutto, określonego w ust.1,
  - 2) faktura końcowa – po wykonaniu wszystkich prac w ramach sprawowanego nadzoru inwestorskiego oraz po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na

użytkowanie obiektu, w wysokości 30% wynagrodzenia brutto określonego w ust.1.

4. Podstawą wystawienia faktur częściowych będzie podpisany przez obie Strony protokół potwierdzający wykonanie przez Inspektora nadzoru usługi nadzoru inwestorskiego za dany okres, w tym określający procent zaawansowania prac objętych nadzorem (analogiczny z zaawansowaniem robót).
5. Podstawą wystawienia faktury końcowej będzie podpisany przez obie Strony protokół odbioru końcowego potwierdzający wykonanie przez Inspektora nadzoru wszystkich prac w ramach nadzoru inwestorskiego, uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu oraz wyposażenia obiektu w ramach zadania.
6. Strony postanawiają, że warunkiem wypłaty wynagrodzenia dla Inspektora nadzoru jest przedstawienie przez niego pisemnego zaświadczenia podwykonawców o uregulowaniu wszelkich zobowiązań, wynikających ze zlecenia podwykonawstwa usług objętych niniejszą umową.
7. W przypadku nie przedstawienia zaświadczenia, o którym mowa w ust. 6, po zakończeniu czynności przez podwykonawców, Inwestor wstrzymuje wypłatę wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 2 i 3, do chwili przedstawienia zaświadczenia podwykonawców o uregulowaniu wszelkich zobowiązań, wynikających ze zlecenia podwykonawstwa usług objętych niniejszą umową.
8. Za termin zapłaty uważa się dzień obciążenia rachunku bankowego Inwestora.

## **§ 6**

### **KARY UMOWNE**

Strony ustalają, że:

1. Odstąpienie od umowy, z przyczyn leżących po stronie odstępującego od umowy, upoważnia drugą stronę do żądania kary umownej w wysokości 20% kwoty określonej w § 5 ust. 1 umowy.
2. Inwestorowi przysługuje prawo wstrzymania wypłaty wynagrodzenia określonego w § 5 ust. 1 w przypadku niewykonania lub niewykonywania obowiązków określonych w § 2 przez Inspektora nadzoru.
3. Za każdy stwierdzony przypadek niewywiązania się z obowiązku, o którym mowa w § 2 ust. 12 Inspektor nadzoru zapłaci karę umowną w wysokości 200,00 zł.

## **§ 7**

### **ODPOWIEDZIALNOŚĆ**

1. Inspektor nadzoru ponosi pełną odpowiedzialność za szkody, które pozostają w związku z wykonywanym lub wykonanym przedmiotem umowy.
2. Inspektor nadzoru ponosi pełną odpowiedzialność za wykonywanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu umowy przez podwykonawców.
3. Inspektor nadzoru ponosi pełną odpowiedzialność za skutki niewłaściwego (niezgodnego z umową oraz niezgodnego ze sztuką budowlaną i przepisami prawa budowlanego) wykonania przedmiotu umowy.

## **§ 8 ODSTĄPIENIE OD UMOWY**

1. Zamawiający jest uprawniony do odstąpienia od umowy, jeżeli Inspektor nadzoru:
  - 1) nadzoruje roboty niezgodnie z umową, w szczególności powodując ich wadliwość i nie egzekwuje od Wykonawcy ich naprawy, pomimo pisemnego powiadomienia Zamawiającego określającego ich rodzaj i wyznaczającego odpowiedni termin do ich usunięcia;
  - 2) bez uzasadnionej przyczyny przerwał wykonywanie robót na okres dłuższy niż 30 dni i pomimo dodatkowego pisemnego wezwania Zamawiającego nie podjął ich w okresie 14 dni od dodatkowego wezwania,
  - 3) pozostaje w zwłoce tak dalece z realizacją robót, że wątpliwym będzie dochowanie terminu zakończenia robót
  - 4) zleca całość wykonania przedmiotu umowy podwykonawcom lub dokonuje cesji umowy, jej części lub wynikającej z niej wierzytelności bez zgody Zamawiającego.
2. Inspektor nadzoru będzie uprawniony do odstąpienia od umowy, jeżeli nie otrzyma kwoty należnej według protokołu potwierdzającego wykonanie przez Inspektora nadzoru usługi nadzoru inwestorskiego w terminie 30 dni od upływu terminu płatności, z wyjątkiem uzasadnionych potrąceń w szczególności z tytułu roszczeń Zamawiającego lub kar umownych.
3. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, zleceniodawca może odstąpić od umowy w terminie miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. W takim przypadku Inspektor nadzoru może żądać jedynie wynagrodzenia za należnego mu z tytułu wykonania części zamówienia.

## **§ 9 POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Zmiana warunków niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności oraz nie może wykraczać poza zakres określony w Warunkach zmiany umowy określonych w załączniku nr 1 do niniejszej umowy.
2. Inspektor nadzoru nie może dokonać cesji praw wynikających z niniejszej umowy na rzecz osoby trzeciej/osób trzecich bez zgody Inwestora.
3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy będą miały zastosowanie przepisy Prawa budowlanego i Kodeksu cywilnego.
4. Wszelkie spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy strony zobowiązują się rozstrzygać w sposób polubowny.
5. W przypadku braku porozumienia stron spór rozstrzygnie Sąd Powszechny, właściwy ze względu na miejsce wykonania przedmiotu umowy.
6. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Inspektora nadzoru, trzy dla Inwestora.

**INWESTOR**

**INSPEKTOR NADZORU**

## WARUNKI ZMIANY W UMOWIE

**Zamawiający przewiduje między innymi następujące możliwości dokonania zmian w umowie:**

1. Zmiana terminu wykonania umowy w przypadku:

- a) klęski żywiołowej;
- b) warunków atmosferycznych odbiegających od typowych, uniemożliwiających prowadzenie robót budowlanych, przeprowadzanie prób i sprawdzeń, dokonywanie odbiorów;
- c) zmiany spowodowanej nieprzewidywanymi w zapytaniu ofertowym warunkami geologicznymi, archeologicznymi lub terenowymi, w szczególności: niewypały i niewybuchy; wykopaliska archeologiczne;
- d) odmienne od przyjętych w dokumentacji projektowej warunki terenowe, w szczególności istnienie nie zinwentaryzowanych lub błędnie zinwentaryzowanych obiektów budowlanych;
- e) konieczność wykonania dodatkowych badań, ekspertyz, analiz itp.,
- f) odmowa wydania przez organy administracji lub inne podmioty wymaganych decyzji, zezwoleń, uzgodnień, z przyczyn niezawinionych przez Inspektora nadzoru lub wykonawcę robót budowlanych, w tym odmowa udostępnienia przez właścicieli nieruchomości do celów realizacji inwestycji;

2. Zmiana zakresu robót w przypadku:

- a) ograniczenia zakresu robót wynikające z braku środków finansowych lub z wprowadzenia zmian istotnych lub nieistotnych w rozumieniu Prawa budowlanego,
- b) zmiana finansowania robót w poszczególnych latach,
- c) wykonanie prac wynikających z zaleceń organów uprawnionych np. Nadzoru budowlanego, PIP itp.
- d) likwidacja lub rozwiązanie firmy,
- e) gdy Wykonawca robót przerwał realizację robót i przerwa ta trwa dłużej niż 1 miesiąc,

3. Pozostałe rodzaje zmian spowodowane następującymi okolicznościami:

- a) siła wyższa uniemożliwiająca wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z zapytaniem ofertowym;
- b) zmiana sposobu rozliczania umowy lub dokonywania płatności na rzecz Wykonawcy na skutek zmian zawartej przez Zamawiającego umowy o dofinansowanie projektu lub wytycznych dotyczących realizacji projektu.

4. Inne:

- a) zmiana harmonogramu w zakresie rzeczowo – finansowym, z uwzględnieniem zapisów j/w,
- b) zmiana finansowania robót w poszczególnych latach,
- c) zmiany w dokumentacji projektowej.

Zmiany mogą być dokonywane przy zachowaniu następującej kolejności postępowania:

- 1) pisemny wniosek strony umowy o zmianę umowy wraz z uzasadnieniem i wskazaniem podstawy zmiany umowy zawartej w warunkach zmiany umowy;
- 2) pisemna zgoda drugiej strony umowy na zmianę umowy;
- 3) sporządzenie aneksu do umowy i podpisanie przez strony umowy.

**INWESTOR**

**INSPEKTOR NADZORU**