

**U M O W A Nr ...../2018/IK**  
**na świadczenie usługi nadzoru inwestorskiego**

zawarta w dniu ..... 2018 roku pomiędzy:

Gminą Kobylanka, ul. Szkolna 12, 73-108 Kobylanka, zwaną w dalszej części umowy „Zamawiającym” reprezentowanym przez

Mirosława Przysiwka – wójta Gminy Kobylanka

a

.....

zwanym w dalszej części umowy Inspektorem

o następującej treści:

Strony zawierają niniejszą umowę zgodnie z art. 4 pkt 8 ustawy – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017, poz. 1579 t.j.), bez stosowania ustawy.

**§ 1**

Zamawiający zleca, a Inspektor przyjmuje obowiązki Inspektora nadzoru inwestorskiego przy realizacji zadania inwestycyjnego pn. „Rozbudowa Szkoły Podstawowej w Kobylance”.

**§ 2**

1. Inspektor zobowiązuje się zlecony nadzór inwestorski wykonywać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, a w szczególności zgodnie z art. 25, art. 26 i art. 27 Prawa budowlanego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 tj.).
2. Nadzór inwestorski będzie sprawowany przez powołany przez Inspektora zespół inspektorów budowlanych zdolnych do prowadzenia powierzonych zadań posiadających uprawnienia budowlane bez ograniczeń w następujących specjalnościach:
  - a) konstrukcyjno- budowlanej - ..... , nr tel ..... - koordynator
  - b) branży sanitarnej ..... nr tel .....
  - c) elektrycznej - ..... nr tel .....
3. Koordynatorem wszystkich branż będzie przedstawiciel Inspektora nadzoru posiadający uprawnienia w specjalności konstrukcyjno- budowlanej, który:
  - a) ponosi odpowiedzialność za działania i/lub zaniechania inspektorów budowlanych, którymi się będzie posługiwał przy wykonywaniu niniejszej Umowy.
  - b) dostosuje czas pracy zespołu do czasu pracy wykonawców, podwykonawców, oraz przedstawicieli Zamawiającego, w ten sposób aby nie następowały z jego winy opóźnienia w realizacji Inwestycji wynikające z harmonogramu rzeczowo – finansowego.
4. Nadzór autorski będzie sprawowany przez firmę projektową COMPONO Sp. z o.o. ze Szczecina, autora dokumentacji projektowej, którego koordynatorem jest architekt Pani Sylwia Kołowiecka, tel. 91 462 40 91
5. Zamawiający wyznacza następujące osoby do kontaktów w sprawie realizacji Umowy:
  - a) Iwonę Wróbel – iwona\_wrobel@kobylanka.pl, nr tel. 91 578 85 31,
  - b) Anitę Ziębińską-Nowak – anita\_nowak@kobylanka.pl, nr tel. 91 578 85 23.

**§ 3**

Szczegółowy opis i zakres robót będących przedmiotem nadzoru inwestorskiego zawierają:

1. projekt budowlano – wykonawczy
2. specyfikacja techniczna
3. przedmiar robót

## § 4

Zakres obowiązków Inspektora należy:

1. Przed przystąpieniem do realizacji robót przez Wykonawcę robót budowlanych, Inspektor jest upoważniony i zobowiązany do:
  - a) zapoznania się z dokumentacją posiadaną przez Zamawiającego;
  - b) przeprowadzenia inspekcji terenu budowy w celu sprawdzenia zgodności stanu istniejącego z dokumentacją projektową;
  - c) zgłaszanie projektantowi zastrzeżeń do dokumentacji i wyegzekwowanie od projektanta stosownych poprawek,
  - d) udział w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego zgodnie z przepisami ustawy Prawo zamówień publicznych na wykonawcę robót budowlanych, polegające na:
    - zaakceptowanie harmonogramu rzeczowo-finansowego przedstawionego przez wykonawcę robót budowlanych,
    - udzielaniu odpowiedzi na zapytania które wpłyną od Wykonawców robót budowlanych,
    - uczestniczenie w procedurze wyboru Wykonawcy robót budowlanych,
  - e) poinformowanie Zamawiającego o możliwości wystąpienia potencjalnych problemów podczas realizacji zadania inwestycyjnego i zaproponowania sposobu rozwiązania tych problemów;
2. Na etapie realizacji robót budowlanych Inspektor jest upoważniony i zobowiązany do:
  - a) przekazania wyłonionemu w przetargu Wykonawcy robót dokumentacji projektowej i terenu budowy;
  - b) powiadomienie organu nadzoru budowlanego o terminie rozpoczęcia robót, z załączeniem oświadczenia kierownika budowy i inspektorów nadzoru, stwierdzających przejęcie obowiązków przypisanych tym funkcjom na budowie oraz rejestracja dziennika budowy;
  - c) weryfikacja uprawnień budowlanych osób wykonujących samodzielne funkcje techniczne,
  - d) wyegzekwowanie od Wykonawcy bieżącego utrzymania czystości na placu budowy oraz przyległym terenie.
  - e) wyegzekwowanie od Wykonawcy prawidłowej obsługi geodezyjnej.
  - f) kontrola zgodności realizacji inwestycji z dokumentacją projektową, techniczną, warunkami technicznymi wykonania robót, obowiązującymi przepisami, aktualną wiedzą techniczną, prawem budowlanym oraz umową o realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego,
  - g) sprawdzanie jakości wykonywanych robót i wbudowywanych materiałów, kontrola i archiwizacja dokumentów potwierdzających dopuszczenie tych materiałów do obrotu i stosowania w budownictwie,
  - h) sprawdzanie i dokonywanie odbiorów robót zanikających i ulegających zakryciu,
  - i) sprawdzanie protokołów odbioru stanu zaawansowania robót i akceptowanie ich w zakresie rzeczowym i finansowym,
  - j) współpraca z projektantem, zgłaszanie projektantowi zastrzeżeń do dokumentacji i wyegzekwowanie od projektanta stosownych poprawek,
  - k) bieżące informowanie Zamawiającego o przebiegu i stopniu zaawansowania robót oraz dokonywanie analizy kosztów w terminach wynikających z harmonogramu rzeczowo-finansowego.
  - l) kontrolowanie zgodności realizacji z zapisami umowy, w szczególności z harmonogramem rzeczowo-finansowym,
  - m) opiniowanie i przedstawianie Zamawiającemu do zatwierdzenia harmonogramu rzeczowo – finansowego, przedstawionego przez Wykonawcę robót oraz wnioskowanie o ewentualne jego zmiany
  - n) kwalifikowanie zasadności wykonania ewentualnych robót dodatkowych w uzgodnieniu z Zamawiającym,
  - o) w przypadku zaistnienia robót dodatkowych (nieprzewidzianych lub koniecznych), zamiennych i uzupełniających, sporządzanie komisyjnego protokołu konieczności, będącego podstawą do rozpoczęcia procedury zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych lub do dokonania kompensacji robót zamiennie po zatwierdzeniu go przez Zamawiającego.

- p) stawianie się na terenie budowy bez dodatkowego wezwania na czas wykonywania robót nie rzadziej niż razy w tygodniu. Ponadto inspektor nadzoru jest zobowiązany stawić się na budowie na każde dodatkowe i uzasadnione wezwanie Zamawiającego.
  - q) przybycie na budowę powinno nastąpić najpóźniej następnego dnia roboczego od powiadomienia, w godzinach pracy Zamawiającego i Wykonawcy Robót budowlanych;
  - r) prowadzenie narad koordynacyjnych na budowie w terminach uzgodnionych z Zamawiającym i Wykonawcami robót nie rzadziej niż raz w miesiącu,
  - s) wydawanie kierownikowi budowy lub kierownikowi robót poleceń, potwierdzonych wpisem do dziennika budowy, dotyczących usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania prób lub badań, także tych wymagających odkrycia robót lub elementów,
  - t) żądanie od kierownika budowy lub kierownika robót, dokonania poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót,
  - u) wstrzymywanie robót budowlanych w przypadku gdyby ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie, bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę,
  - v) uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych związanych z przedmiotem zamówienia, udział w rozruchu oraz archiwizacja wszystkich protokołów prób i badań przeprowadzonych w trakcie budowy,
  - w) potwierdzanie faktycznie wykonanych robót , bądź ich elementów podlegających odbiorowi częściowemu, przygotowanie dokumentów do odbioru końcowego.
3. Na etapie po zakończeniu robót Inspektor jest upoważniony i zobowiązany jest do:
- a) przygotowania do odbioru końcowego robót, sprawdzenia kompletności i prawidłowości przedłożonych przez Wykonawcę robót dokumentów wymaganych do odbioru końcowego. W ramach tych czynności Inspektor jest obowiązany do:
    - przeglądu robót zgłoszonych do odbioru, stwierdzenia gotowości do odbioru lub wykazania braku gotowości,
    - zaplanowania i obsługi pracy komisji odbiorowej powołanej przez Zamawiającego,
    - zapewnienia sprawnego i terminowego przejęcia robót objętych protokołem odbioru od Wykonawcy Robót oraz przekazania ich Zamawiającemu – zgodnie z postanowieniami zawartymi w tym protokole;
  - b) weryfikacji kompletności dokumentacji odbiorowej przygotowanej przez Wykonawcę Robót (przeglądu i zatwierdzenia dokumentów odbiorowych oraz geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej dokumentacji powykonawczej robót budowlanych w szczególności w zakresie ilości, jakości i zgodności wykonanych robót z umową, jako podstawy odbioru oraz zapłaty wynagrodzenia) ;
  - c) uczestnictwa w odbiorze końcowym robót i przygotowania „Końcowego protokołu odbioru robót”;
  - d) dostarczenia Zamawiającemu wszelkich dokumentów, aprobat technicznych, certyfikatów, dokumentacji - przygotowanych przez Wykonawcę Robót po zakończeniu robót;
  - e) dokonania odbioru wykonanych robót związanych z usunięciem wad ujawnionych podczas odbioru końcowego albo w okresie rękojmi;
  - f) uczestniczenia w procedurze uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu. Zamawiający wymaga:
    - aby Inspektor przygotował komplet dokumentów niezbędnych do złożenia w imieniu Zamawiającego wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na użytkowanie obiektu i brał udział w obowiązkowej kontroli obiektu przeprowadzanej przez właściwy organ.
    - Zamawiający niezwłocznie po otrzymaniu zawiadomienia od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego powiadomi Inspektora o terminie przeprowadzenia kontroli.
    - aby na dzień podpisania „Końcowego protokołu odbioru robót” została uzyskana ostateczna decyzja o pozwoleniu na użytkowanie obiektu;
  - g) powiadomienia Zamawiającego o wszelkich roszczeniach Wykonawcy robót oraz rozbieżnościach między dokumentacją Zamawiającego, a stanem faktycznym na terenie budowy;
  - h) rozliczenia umowy z Wykonawcą robót, a w przypadku jej rozwiązania, lub odstąpienia od niej - sporządzenia protokołu inwentaryzacyjnego, odbioru, ustalenia ilości i wartości robót wykonanych i robót w toku;

- i) uczestniczenie wraz z Zamawiającym i wspieranie Zamawiającego w negocjacjach dotyczących nierozstrzygniętych roszczeń i sporów z Wykonawcą robót budowlanych;
  - j) przygotowania dla potrzeb Zamawiającego danych potrzebnych do sporządzenia dokumentów PT, OT;
  - k) sporządzenia rozliczenia rzeczowo - finansowego zadania inwestycyjnego;
4. Czynności w okresie gwarancyjnym i rękojmi.
- a) wykonywanie czynności wynikających z praw i obowiązków Zamawiającego w zakresie gwarancji i rękojmi za wady fizyczne obiektu.
  - b) nadzór nad usuwaniem wad i usterek przez Wykonawcę w okresie gwarancyjnym i okresie rękojmi.
  - c) udział w przeglądach budowlanych w okresie udzielonych gwarancji oraz w okresie rękojmi a w szczególności przed zwolnieniem zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
  - d) naliczanie kar umownych od Wykonawcy za niezgodne z umową wykonanie robót,
  - e) dokonanie odbioru po upływie terminu gwarancji i rękojmi ustalonego w umowie z Wykonawcą.

#### **§ 5**

Inspektor Nadzoru nie może zaciągać w imieniu Zamawiającego żadnych zobowiązań, które wymagałyby zwiększenia nakładów finansowych przewidzianych w umowie z Wykonawcą robót, mogących narazić Zamawiającego na straty materialne i finansowe. Jeżeli takie sytuacje wystąpią, zwiększenie kosztów musi być zatwierdzone przez Zamawiającego.

#### **§ 6**

Nadzór będzie pełniony od dnia zawarcia niniejszej umowy do dnia uzyskania przez Zamawiającego ostatecznego pozwolenia na użytkowanie obiektu, jak również w okresie gwarancji i rękojmi.

#### **§ 7**

1. Za czynności wykonywane w ramach umowy Inspektor otrzyma wynagrodzenie ryczałtowe na kwotę netto: ..... zł, (słownie złotych: .....)
- plus 23 % podatek VAT : .....zł, (słownie złotych : .....)
- co łącznie stanowi kwotę brutto : ..... zł (słownie złotych: .....)
2. Wynagrodzenie określone w ust. 1 wypłacane będzie Inspektorowi na podstawie faktur częściowych, w następujący sposób:
  - a) do 80% umówionego wynagrodzenia – zgodnie z zaawansowaniem prac dokonanych w zgodzie z harmonogramem rzeczowo-finansowym (zał. nr 2 do niniejszej umowy), który zostanie dostosowany do przerobów wykazanych w umowie z Wykonawcą robót związanych z inwestycją.
  - b) 20 % umówionego wynagrodzenia – na podstawie faktury końcowej, wystawionej po zakończeniu Inwestycji, podpisaniu protokołu końcowego odbioru robót objętych nadzorem, rozliczenia Inwestycji i uzyskaniu przez Zamawiającego pozwolenia na użytkowanie.
3. Podstawą do wystawienia faktur będzie zatwierdzony przez Zamawiającego protokół odbioru prac wykonanych przez Inspektora.
4. Faktury opłacane będą w ciągu 21 dni od dnia otrzymania faktury, na rachunek bankowy nr..... wskazany przez Inspektora.
5. Za datę zapłaty uważa się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
6. W przypadku zwłoki z zapłatą wynagrodzenia Wykonawcy przysługuje prawo żądania odsetek w ustawowej wysokości.

#### **§ 8**

1. Zamawiający ma prawo odstąpić od umowy w następujących wypadkach:
  - a) W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, Zamawiający zapłaci Inspektorowi za wykonane czynności do dnia odstąpienia od umowy.
  - b) Jeżeli Inspektor wykonuje swoje obowiązki w sposób nienależyty i pomimo dodatkowego pisemnego wezwania Zamawiającego nie nastąpiła poprawa w wykonywaniu tych obowiązków.
  - c) W razie postawienia firmy Inspektora w stan likwidacji lub upadłości.

2. W razie odstąpienia od umowy z winy Inspektora, Zamawiający ma prawo do zryczałtowanej kary umownej w wysokości 5% wynagrodzenia umownego.
3. Inspektor ma prawo odstąpić od umowy w następujących wypadkach:
  - a) Jeżeli Zamawiający nie wywiązuje się z obowiązku zapewnienia środków na finansowanie inwestycji,
  - b) Zamawiający zawiadomi Inspektora, iż wobec zaistnienia uprzednio nieprzewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Inspektora.
4. W przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego Inspektor Nadzoru ma prawo do zryczałtowanej kary umownej w wysokości 5% wynagrodzenia umownego.
5. Jeżeli kwota kar nie pokryje poniesionych szkód strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego.

#### **§ 9**

Spory wynikłe na tle wykonania niniejszej umowy rozstrzygał będzie Sąd Rejonowy właściwy dla siedziby Zamawiającego.

#### **§ 10**

1. Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności takiej zmiany.
2. Zmianę niniejszej umowy jest dopuszczalna, jeżeli konieczność wprowadzenia takich zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, lub zmiany te są korzystne dla Zamawiającego.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### **§ 11**

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Zamawiającego i jeden egzemplarz dla Inspektora Nadzoru.

**INSPEKTOR NADZORU**

**ZAMAWIAJĄCY**