

Umowa Nr .....

**zawarta w dniu ..... 2023 r.** w Kłobucku, w wyniku przeprowadzenia zamówienie poza ustawą *Prawo zamówień publicznych*, prowadzonego przez Zamawiającego na usługę nadzoru inwestorskiego nad robotami budowlanymi .....,  
pomiędzy:

Gminą Kłobuck reprezentowaną przez Burmistrza Kłobucka Jerzego Zakrzewskiego, zwaną w treści umowy „Inwestorem”,  
a ....., mającym swoją siedzibę przy ul. .... w ..... reprezentowanym przez ..... zwanym w treści umowy "Inspektorem"

### § 1

#### Przedmiot umowy

1. Inwestor zleca, a Inspektor zobowiązuje się do wykonywania funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego (w rozumieniu przepisów ustawy *Prawo budowlane* (Dz.U.2023.682 t.j. z dnia 2023.04.12), przy realizacji robót budowlanych dotyczących *budowy linii napowietrznej oświetlenia ulicznego przy ul. Ciasnej w Kłobucku*.
2. Zakres robót objętych nadzorem inwestorskim opisany jest projektem budowlanym, przedmiarem robót oraz specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych oraz zapisami zawartymi bezpośrednio w SWZ, w postępowaniu o roboty budowlane, opublikowanym pod linkiem:  
.....

### § 2

#### Termin wykonania umowy

1. Strony przewidują następujące terminy realizacji przedmiotu umowy:
  - 1) **rozpoczęcie** realizacji: od dnia podpisania umowy;
  - 2) **zakończenie** realizacji: ..... r., przy czym przewiduje się, że roboty budowlane zostaną zakończone do dnia ..... r., jednakże termin zakończenia prac inspektora upływa z chwilą dokonania odbioru końcowego, spisania komisyjnego protokołu odbioru końcowego robót i rozliczenia robót budowlanych.
2. Inspektor zobowiązany jest do pełnienia nadzoru inwestorskiego podczas przeglądów gwarancyjnych z wykonawcą robót budowlanych (raz w roku) – od dnia zakończenia robót protokołem odbioru końcowego oraz do dnia podpisania protokołu ostatecznego odbioru po usunięciu wszystkich wad ujawnionych w okresie gwarancji jakości.
3. Zmiany terminu wykonania robót budowlanych nie powodują konieczności sporządzenia stosownego aneksu do niniejszej umowy i nie powodują, z zastrzeżeniem określonym w § 6 ust. 3, zmiany wynagrodzenia inspektora.

### § 3

#### Obowiązki Inspektora

1. Inspektor pełniąc czynności inspektora nadzoru działa na rzecz Inwestora zgodnie z przepisami ustawy *Prawo budowlane*.
2. Inspektor ponosi wobec Inwestora odpowiedzialność za wyrządzenie szkody będącej normalnym następstwem nienależytego wykonania czynności określonych niniejszą umową, ocenianego w granicach przewidzianych dla starannego wykonania umów, z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru

wykonywanych obowiązków.

**3. Strony ustalają, że do szczegółowych obowiązków Inspektora należy:**

- 1) przekazanie Wykonawcy robót budowlanych zwanego dalej „Wykonawcą” terenu budowy wraz ze wszystkimi wymaganymi uzgodnieniami prawnymi i administracyjnymi - jakie są niezbędne dla przedmiotowych robót, dziennikiem budowy oraz dokumentacją projektową (projekt budowlano-wykonawczy) i STWiORB,
- 2) bieżące informowanie Inwestora o wszelkich zdarzeniach lub obszarach ryzyka, jakie zdaniem Inspektora mogą mieć wpływ na realizację Inwestycji lub jej przyszłą eksploatację,
- 3) bieżące sprawdzanie czy Wykonawca działa zgodnie z uzyskanymi pozwoleńiami wydanymi w związku z realizacją inwestycji oraz zgodnie z umową o roboty budowlane, a w przypadkach koniecznych podejmowanie działań korygujących,
- 4) monitorowanie i kontrolowanie terenu budowy oraz prowadzonych robót budowlanych pod kątem przestrzegania warunków technicznych wykonania prac budowlanych w celu zapewnienia wymaganej jakości prac w trakcie całego okresu realizacji robót,
- 5) dokonywanie czynności odbioru częściowego i końcowego (w tym przeglądu technicznego przed odbiorem) inwestycji określonej w umowie z Wykonawcą, w tym sprawdzenie i weryfikację przedstawianych przez wykonawcę robót, kalkulacji cenowych, dokumentów odbiorowych, spisanie protokołu odbioru;
- 6) pomoc w sporządzaniu niezbędnych dokumentów w procedurze związanej z dofinansowaniem zadania inwestycyjnego,
- 7) przekazanie inwestorowi dokumentacji fotograficznej z realizacji robót budowlanych w terminie 2 dni od ich wykonania oraz sporządzenie i przekazanie rozliczenia robót budowlanych po ich zakończeniu w terminie 7 dni od dnia odbioru końcowego,
- 8) dokonywanie przeglądów i odbiorów prac koniecznych do usunięcia wad i usterek w okresie gwarancji lub rękojmi.

**4. Do koordynowania spraw związanych z realizacją umowy, Inspektor ustanawia koordynatora realizacji robót budowlanych w osobie ..... – tel.: .....**

**5. Inspektor ustanawia następującego inspektora branżowego w specjalności instalacyjnej w zakresie instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, w osobie.....– tel.: .....**

**§ 4**

**Pozostałe obowiązki Inspektora**

**1. Niezależnie od obowiązków wymienionych w poprzedzających paragrafach umowy Inspektor przyjmuje na siebie między innymi następujące obowiązki:**

- 1) zapoznanie się z dokumentacją budowlaną powierzonego zadania inwestycyjnego;
- 2) zapoznanie się z terenem inwestycji;
- 3) sprawowanie kontroli w zakresie niezbędnym do zabezpieczenia interesów Inwestora, w tym:
  - a) kontroli prawidłowości prowadzenia dziennika budowy i dokonywania w nim wpisów stwierdzających wszystkie okoliczności mające znaczenie dla oceny właściwego wykonania robót w tym szczególnie ich jakości;
  - b) w czasie każdorazowego pobytu na budowie obowiązek bieżącego przeglądu dziennika budowy oraz potwierdzenia obecności poprzez dokonanie stosownego wpisu;
  - c) potwierdzenia faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad, a także końcowego rozliczenia finansowego i ilościowego budowy;
  - d) kontroli prawidłowości zafakturowania wykonanych robót;
  - e) skompletowania dokumentacji budowy i przekazania jej zamawiającemu przed odbiorem końcowym.
- 4) rozstrzyganie w porozumieniu z kierownikiem budowy i przedstawicielem Inwestora wątpliwości natury technicznej powstałych w toku wykonywania robót, zasięgając w razie potrzeby opinii autora projektu budowlanego;

- 5) 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 przez ich wbudowaniem; w razie braku wymaganych dokumentów stwierdzających właściwą jakość lub też w razie zastrzeżeń dotyczących „jakości” wyrobu przewidzianego do wbudowania, Inspektor ma obowiązek wstrzymania robót i żądania od wykonawcy robót budowlanych odpowiednich badań i przedstawienia ekspertyz technicznych lub zmiany „wadliwego” materiału z równoczesnym powiadomieniem Inwestora o zaistniałym fakcie;
- 6) 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 mogący narazić Inwestora na straty, dokonywanie odpowiednich wpisów w dzienniku budowy do wstrzymania robót włącznie, informując o tym fakcie Inwestora i kierownika budowy;
- 7) sprawdzanie przedstawionych przez wykonawcę dokumentów i zaświadczeń wymaganych przez Inwestora i niezbędnych do przeprowadzenia odbioru, w tym kalkulacji cenowych sporządzonych przez wykonawcę robót;
- 8) udział w komisjach powoływanych do stwierdzenia ujawnionych wad w okresie trwania gwarancji;
- 9) nadzorowanie i pisemne informowanie Inwestora o zabezpieczeniach stosowanych na terenie budowy, przeciwdziałanie nieprawidłowościom mogącym spowodować zagrożenia dla osób przebywających na terenie, na którym realizowane będą prace budowlane;
- 10) pisemne informowanie Inwestora o problemach i możliwych nieprawidłowościach mogących powstać w wyniku realizacji przedmiotu umowy;
- 11) przed wyznaczeniem terminu odbioru końcowego, złożenie oświadczenia, według załączonego wzoru, potwierdzającego prawidłowe wykonanie robót budowlanych i kompletności dokumentacji odbiorowej,
- 12) sporządzenie dokumentacji fotograficznej z wykonywania robót budowlanych (§ 3 ust.3 pkt 7); częstotliwość sporządzenia fotografii: raz w tygodniu i każde roboty zanikające; dokumentację należy przekazać na nośniku lub za pomocą poczty elektronicznej.

## § 5

### Warunki Inwestora

1. Inwestor zastrzega sobie prawo do uzyskania bezpośrednich informacji i danych co do postępu prac, aktualizacji lub korekt dokumentacji oraz postępu robót budowlanych na każdym etapie wykonania umowy. Jeżeli Inwestor zgłosi w tej materii uwagi lub zastrzeżenia do Inspektora, na Inspektorze będzie ciążył obowiązek zawiadomienia Inwestora niezwłocznie o zajęтым stanowisku, względnie o podjętych działaniach.
2. Jeżeli w okresie realizacji robót zajdzie konieczność wykonania robót dodatkowych nieprzewidzianych umową zawartą z wykonawcą, Inspektor powinien niezwłocznie zawiadomić o tym Inwestora celem umożliwienia mu podjęcia decyzji dotyczącej ich zlecenia Wykonawcy.
3. Inwestor upoważnia Inspektora, do udzielenia Wykonawcy zgody na wykonanie robót niezbędnych ze względu na bezpieczeństwo ludzi lub mienia, jeżeli sytuacja wymaga niezwłocznego podjęcia decyzji w tej sprawie. O zaistniałej sytuacji i podjętych decyzjach Inspektor zobowiązany jest powiadomić niezwłocznie Inwestora.
4. Z zastrzeżeniem ust. 3, bez zgody Inwestora, Inspektor nie jest upoważniony do wydania Wykonawcy polecenia wykonania robót dodatkowych lub zamiennych.

## § 6

### Wynagrodzenie

1. Wynagrodzenie Inspektora za pełnienie czynności objętych niniejszą umową wynosi brutto ..... zł (słownie:..... zł), w

tym podatek VAT w wysokości: 23%, tj. .... **zł** (słownie: ..... złotych). Wynagrodzenie netto wynosi ..... **zł** (słownie: ..... złotych).

2. Nie przewiduje się waloryzacji wynagrodzenia umownego.
3. Wynagrodzenie określone w ust. 1 nie może ulec zmianie bez względu na zaistniałą sytuację, w tym przedłużający się termin wykonania zadania przez Wykonawcę robót.
4. Wynagrodzenie Inspektora zostanie uregulowane na podstawie jednej faktury. Faktura końcowa może być złożona po dokonaniu przez Inspektora końcowego odbioru robót, przedstawieniu dokumentu o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 12 i przedstawieniu rozliczenia robót budowlanych.
5. Złożenie Inwestorowi faktury w sposób niezgodny z ustaleniami zawartymi w ust. 4, nie będzie stanowiło podstawy do zapłaty wynagrodzenia umownego i spowoduje ich zwrot Inspektorowi.
6. Faktury będą płatne w drodze przelewu, na rachunek wskazany przez Inspektora, przy czym faktura końcowa w terminie do 30 dni od daty jej doręczenia Inwestorowi.
7. Faktura wystawiona przez Wykonawcę musi zawierać wszystkie niezbędne elementy, o których mowa w ustawie o VAT i musi zawierać następujące wskazania:

Nabywca: Gmina Kłobuck  
Ul. 11 Listopada 6  
42-100 Kłobuck  
NIP: 574-205-53-06

Odbiorca: Urząd Miejski w Kłobucku  
Ul. 11 Listopada 6  
42-100 Kłobuck

## § 7

### Kary umowne

1. Inspektor zobowiązuje się zapłacić Inwestorowi następujące kary umowne:
  - 1) z tytułu rozwiązania lub wypowiedzenia umowy, wskutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Inspektor, w wysokości 30% wynagrodzenia umownego netto;
  - 2) z tytułu braku rzetelnej weryfikacji dokumentacji odbiorowej, w wysokości 100,00 zł za każdy brakujący, wymagany dokument;
  - 3) z tytułu braku rzetelnej weryfikacji robót, na skutek czego doszło do zastosowania urządzenia, materiału, wyrobu, niezgodnych z warunkami zamówienia, w wysokości 20% wynagrodzenia umownego netto;
  - 4) z tytułu braku dokumentacji fotograficznej, o której mowa w § 3 ust. 3 pkt 7, w wysokości 100,00 zł za brak fotografii z każdego okresu w którym występowała konieczność ich wykonania zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 12;
  - 5) z tytułu nieterminowego przekazania dokumentacji fotograficznej lub rozliczenia robót budowlanych po ich zakończeniu, w wysokości 100,00 zł za każdy dzień zwłoki;
  - 6) z tytułu ujawnienia wad w terminie 30 dni od odbioru końcowego, w sytuacji gdy Inspektor nie będzie w stanie wykazać Inwestorowi powstanie wady po terminie odbioru końcowego, w wysokości 100,00 zł za każdy przypadek wady.
2. Inwestor ma prawo potrącić należne kary umowne z wynagrodzenia Inspektora, na co Inspektor wyraża zgodę.

3. Inwestor ma prawo dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach Kodeksu Cywilnego, jeżeli szkoda przewyższy wysokość zastrzeżonej kary umownej.

## § 8

### Zmiany podmiotowe, rozwiązanie i wygaśnięcie umowy

1. Prawa i obowiązki wynikające z umowy mogą być przeniesione na rzecz osób trzecich wyłącznie za zgodą obu stron.
2. Inwestor ma prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w następujących wypadkach:
  - 1) jeżeli Inspektor nie przystąpił do wykonania obowiązków wynikających z umowy,
  - 2) jeżeli Inspektor wykonuje swe obowiązki w sposób nienależyty i pomimo dodatkowego wezwania Inwestora nie nastąpiła poprawa w wykonaniu tych obowiązków.
3. W razie rozwiązania umowy z przyczyn określonych w ust. 2, inspektorowi nie przysługuje w stosunku do inwestora roszczenie o wynagrodzenie.
4. Umowa może zostać rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy nie dojdzie do podpisania umowy z Wykonawcą. Sytuacja taka nie daje Inspektorowi prawa żądania wynagrodzenia lub odszkodowania.
5. Ewentualna zmiana terminu wykonania robót budowlanych, nie powoduje konieczności wprowadzenia zmiany umowy.

## § 9

### Postanowienia końcowe

1. Spory wynikłe na tle wykonania niniejszej umowy rozstrzygał będzie sąd powszechny właściwy dla Inwestora.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie właściwe przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają pod rygorem nieważności zachowania formy pisemnej.
4. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Inspektor a dwa Inwestor.

**INWESTOR:**

**INSPEKTOR:**