

WZÓR**Umowa****o pełnienie wielobranżowego nadzoru inwestorskiego**

zawarta w dnia2021r
pomiędzy, NIP:

....., zwanym w treści umowy „Zamawiającym”,
a

.....
reprezentowanym/reprezentowaną przez:

.....
zwany/zwaną dalej **Nadzorem Inwestorskim**,
łącznie zwanymi **Stronami**, a odrębnie **Stroną**.

§ 1. Przedmiot umowy i sposób świadczenia usług

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca zobowiązuje się do pełnienia wielobranżowego nadzoru inwestorskiego nad robotami budowlanymi obejmującymi:

Budowę budynku Gminnego Centrum Opiekuńczo - Mieszkalnego w Przechlewie.

2. Zakres przedmiotu zamówienia określają szczegółowo zapisy zawarte w niniejszej umowie. Zakres i rodzaj robót budowlanych przewidzianych do nadzorowania określono w złożonej Ofercie Nadzoru Inwestorskiego, stanowiące odpowiednio załącznik nr 1 do umowy. Sposób wykonywania robót budowlanych opisano w dokumentacji projektowo-kosztorysowej obejmującej projekt budowlany, projekty wykonawcze, przedmiary robót stanowiącej załącznik nr 2 do umowy oraz w specyfikacjach techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych, stanowiącej załącznik nr 3.

Zakres nadzoru inwestorskiego obejmuje nadzór nad robotami budowlanymi tj.:

Budowa budynku Gminnego Centrum Opiekuńczo – Mieszkalnego w Przechlewie wraz z urządzeniami budowlanymi z nim związanymi :

- przyłącze wodociągowe
- przyłącze kanalizacji sanitarne
- przyłącze kanalizacji deszczowej
- przyłącze elektryczne zalicznikowe
- przyłącze do sieci ciepłej

Parametry budynku

Budynek niepodpiwniczony, parterowy z poddaszem użytkowym:

- kubatura 2424,00 m³
- powierzchnia zabudowy 314,98m²
- powierzchnia użytkowa 440,84 m²
- powierzchnia całkowita 591,35 m²

Instalacje i urządzenia wewnętrzne:

- instalacja wody zimnej
- instalacja ciepłej wody użytkowej
- instalacja kanalizacji
- instalacja centralnego ogrzewania z węzłem cieplnym
- instalacja wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej
- instalacja oświetleniowa i gniazdowa
- instalacja oświetlenia awaryjnego , sygnalizacji pożaru i oddymiania
- instalacja teletechniczna , rtv , strukturalna
- instalacja fotowoltaiczna
- instalacja monitoringu

-instalacja odgromowa

Zagospodarowanie terenu :

Działki nr 560/52 o pow. 3713,00 m²

-powierzchnia projektowanych terenów utwardzonych 689,00 m²

-powierzchnia zieleni biologicznie czynnej 1421,30 m²

- ogrodzenie

- oświetlenie zewnętrzne.

3. Nadzór Inwestorski pełnić będzie nadzór inwestorski poprzez uczestniczenie we wszelkich czynnościach związanych z kompleksowym nadzorem całego procesu budowlanego i kontrolą prowadzonych robót, a także wykonywanie pozostałych obowiązków określonych w umowie, przy czym:

1) przez pobyt/kontrolę należy rozumieć fizyczną obecność i wykonywanie wszelkich niezbędnych czynności nadzoru inwestorskiego na terenie budowy,

2) pobyty/kontrole powinny odbywać się nie rzadziej niż 2 razy w tygodniu – pobyty mogą być łączone z jednoczesnym udziałem w naradach koordynacyjnych.

Uwaga: obowiązek pobytu/kontroli nie rzadziej niż 2 razy w tygodniu dotyczy Kierownika Nadzoru – inspektora wiodącego odpowiedzialnego za koordynację prac całego zespołu inspektorów nadzoru lub inspektora nadzoru danej branży.

3) każdy pobyt/kontrolę należy potwierdzić wpisem do dziennika budowy opisującym wykonane czynności.

4. Niezależnie od ustalonej umownej, obowiązującej ilości pobytów na budowie, Inspektor nadzoru inwestorskiego zobowiązany jest do przybycia na plac budowy także w sytuacjach wynikających wprost z technologii prowadzonych robót, by umożliwić Wykonawcy robót budowlanych płynną realizację robót.

5. Nadzór Inwestorski reprezentuje Zamawiającego (Inwestora) na budowie w całym procesie inwestycyjnym realizacji budowy (zadania/inwestycji), dlatego zobowiązany jest w szczególności sposób chronić i dbać o szeroko rozumiany interes Zamawiającego, na każdym etapie realizacji inwestycji.

6. Nadzór Inwestorski, jako przedstawiciel Zamawiającego, działa w jego imieniu w zakresie nadzoru merytorycznego, sprawozdawczego, monitoringu, kontroli. Podejmuje decyzje we wszelkich sprawach związanych z interpretacją dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych oraz w sprawach dotyczących wypełniania warunków umowy przez Wykonawcę robót budowlanych, właściwej interpretacji prawnej wszelkich zaistniałych faktów i zdarzeń.

7. Nadzór Inwestorski zobowiązuje się przestrzegać bieżących poleceń, uwag instrukcji i wskazówek Zamawiającego oraz podmiotu sprawującego nadzór autorski, a także informować Zamawiającego o wszystkich istotnych sprawach, zwłaszcza o dostrzeżonych uchybieniach w realizacji robót budowlanych.

8. Nadzór Inwestorski w ramach sprawowanych obowiązków i wykonywanych czynności nie jest umocowany i uprawniony do samodzielnego, tzn. bez pisemnej zgody Zamawiającego, podejmowania jakichkolwiek decyzji i wydawania Wykonawcy robót budowlanych poleceń, skutkujących wystąpieniem przez w/w wykonawcę z zadanie, dodatkowej zapłaty od Zamawiającego.

9. Nadzorowi Inwestorskiemu nie wolno, bez zgody Zamawiającego wydawać Wykonawcy robót budowlanych poleceń wykonywania robót dodatkowych, nieobjętych umową na roboty budowlane. Konieczność wykonywania robót dodatkowych wraz z określeniem szacunkowej wartości robót dodatkowych, zgodnie z zapisami umowy o wykonanie robót budowlanych musi zostać stwierdzona w protokole konieczności robót dodatkowych (przygotowanym przez Nadzór Inwestorski) zatwierdzonym przez Zamawiającego.

10. Pełnienie/sprawowanie nadzoru inwestorskiego realizowane w imieniu i na rzecz Zamawiającego obejmuje wszelkie obowiązki związane z:

1) profesjonalnym i kompleksowym nadzorem nad wykonywanymi robotami budowlanymi;

2) kontrolą jakości wykonywanych robót;

3) częściową kontrolą finansową całego zadania inwestycyjnego;

4) wykonywaniem pozostałych czynności określonych w umowie.

11. Sprawowanie nadzoru inwestorskiego powinno zapewnić wykonanie całej inwestycji zgodnie z aktualnymi, obowiązującymi przepisami i wymogami techniczno-budowlanymi, przeciwpożarowymi oraz wymaganiami instalacyjnymi i technologicznymi i przepisami BHP.

12. Nadzór Inwestorski, w ramach podejmowanych obowiązków zobowiązany jest także do:

- 1) wykonywania wszelkich czynności, w celu należytego wykonania obowiązków opisanych w § 6 pkt. 42 umowy, mających na celu zapewnić merytoryczne wsparcie Zamawiającemu na etapie uzyskiwania pozwolenia na użytkowanie obiektu;
- 2) wykonywania wszelkich czynności w celu należytego wykonania obowiązków opisanych w § 6 pkt. 43 umowy, w czasie trwania umownego okresu rękojmi i gwarancji udzielonej przez Wykonawcę robót budowlanych.

§ 2. Interpretacja umowy i dokumentów

1. Interpretacje umowy i dokumentów jej integralnych załączników:

1) Dla celów interpretacji będą miały pierwszeństwo dokumenty zgodnie z następującą kolejnością:

- a) umowa,
- b) projekt budowlany wraz z wydaną decyzją o pozwoleniu na budowę,
- c) projekty wykonawcze,
- d) specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych (STWiORB),
- e) przedmiary robót budowlanych
- f) pozostałe dokumenty oraz wszystkie inne materiały niezbędne do prawidłowej realizacji postanowień niniejszej umowy, w tym także dokumenty i materiały przekazywane w trakcie jej realizacji.

W celu wyeliminowania stwierdzonych rozbieżności pomiędzy dokumentami, o których mowa w zdaniu poprzednim, Zamawiający jest zobowiązany niezwłocznie przekazać informację na piśmie występującemu o wyjaśnienie rozbieżności, z zachowaniem przy interpretacji rozbieżności zasady pierwszeństwa kolejności dokumentów.

2) Cała dokumentacja wymieniona w ust. 1 w punktach od 1b) do 1e) oraz wszelkie dokumenty urzędowe, administracyjne i inne formalno-prawne będą przekazane w formie kopii lub w oryginale drugiej stronie za potwierdzeniem ich odbioru. Dokumentacja przekazywana w oryginale podlega zwrotowi w stanie kompletnym i nie zniszczonym za zwrotnym protokołem zdawczo-odbiorczym po zakończeniu inwestycji.

3) Wszelkie dokumenty dostarczane drugiej Stronie w trakcie realizacji umowy będą sporządzane w języku polskim.

2. Solidarna odpowiedzialność konsorcjantów.

1) Jeżeli Nadzór Inwestorski jest konsorcjum, wówczas podmioty wchodzące w skład konsorcjum są solidarnie odpowiedzialne przed Zamawiającym za wykonanie umowy.

2) Członkowie Nadzoru Inwestorskiego wchodzący w skład konsorcjum są zobowiązani do pozostawania w konsorcjum przez cały czas trwania umowy, łącznie z okresem gwarancji jakości i rękojmi za wady Wykonawcy robót budowlanych.

3) Konsorcjum zobowiązuje się do przekazania Zamawiającemu kopii umowy regulującej współpracę podmiotów wchodzących w skład konsorcjum, które wspólnie podjęły się wykonania przedmiotu umowy, i jej zmian, w tym zawierającej informacje, za wykonanie jakich usług w ramach umowy odpowiada każdy z uczestników konsorcjum.

4) Lider konsorcjum jest upoważniony do podejmowania decyzji, składania i przyjmowania oświadczeń woli w imieniu i na rzecz każdego z podmiotów wchodzących w skład konsorcjum w zakresie wskazanym w pełnomocnictwach potrzebnych do realizacji umowy i przedłożonych Zamawiającemu. Upoważnienie to może zostać zmienione za zgodą Zamawiającego.

5) W przypadku rozwiązania umowy konsorcjum przed upływem okresu gwarancji jakości i rękojmi za wady wykonawcy robót budowlanych Zamawiający jest uprawniony do żądania wykonania całości lub części usług wynikających z umowy od wszystkich, niektórych lub jednego z członków konsorcjum.

§ 3. Terminy

1. Zamawiający prześle Nadzorowi Inwestorskiemu 1 egzemplarz Dokumentacji projektowo-kosztorysowej w dniu podpisania umowy.

2. Zamawiający prześle Nadzorowi Inwestorskiemu 1 egzemplarz umowy z Wykonawcą robót budowlanych w terminie do 3 dni od jej zawarcia.

3. Nadzór Inwestorski będzie sprawowany od dnia przekazania Wykonawcy robót budowlanych terenu budowy do dnia odbioru końcowego robót budowlanych, tj. do zakończenia prac komisji odbiorowej i podpisania protokołu końcowego odbioru robót.

Uwaga: przewidywany termin zakończenia robót budowlanych – 15.12.2022r. Termin ten może ulec zmianie w przypadkach przewidzianych w umowie z wykonawcą robót budowlanych.

4. Obowiązki określone w § 6 pkt. (42 i (43 umowy Nadzór Inwestorski będzie wykonywał do uzyskania pozwolenia na użytkowanie wykonanych obiektów budowlanych oraz do upływu terminów odpowiedzialności Wykonawcy robót budowlanych z tytułu rękojmi i gwarancji.

Uwaga: termin upływu rękojmi i gwarancji wykonawcy robót budowlanych – wynosi 96 miesięcy od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego robót budowlanych.

§ 4. Podwykonawcy

1. Nadzór Inwestorski może powierzyć wykonanie części działań realizowanych w ramach umowy podwykonawcy wyłącznie za wiedzą i pisemną zgodą Zamawiającego.

2. Za działania lub zaniechania podwykonawców, ich przedstawicieli lub pracowników Nadzór Inwestorski ponosi odpowiedzialność jak za własne działania lub zaniechania.

3. W razie naruszenia przez Nadzór Inwestorski postanowień ust. 1 umowy Zamawiający może odstąpić od umowy.

§ 5. Obowiązki Zamawiającego

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:

1) przekazanie Nadzorowi Inwestorskiemu Dokumentacji projektowo-kosztorysowej, umowy z Wykonawcą robót oraz wszystkich innych informacji lub dokumentów będących w jego posiadaniu, niezbędnych do prawidłowej realizacji umowy,

2) współpraca z Nadzorem Inwestorskim w celu prawidłowej realizacji przedmiotu umowy, w tym wyznaczenie przedstawicieli do kontaktów z Nadzorem Inwestorskim

3) uczestniczenie w naradach koordynacyjnych (tzw. Radach Budowy),

4) uczestniczenie w odbiorze końcowym robót oraz w czynnościach inwentaryzacji robót w toku, w przypadku odstąpienia od umowy z Wykonawcą robót,

5) zapłata wynagrodzenia należnego Nadzorowi Inwestorskiemu za wykonanie przedmiotu umowy.

2. Zamawiający ustanawia przedstawicieli w osobach:

1).....

§ 6. Obowiązki Nadzoru Inwestorskiego

Do podstawowych obowiązków Nadzoru Inwestorskiego należy, w szczególności:

1) Zapewnienie personelu posiadającego zdolności, doświadczenie, wiedzę oraz wymagane uprawnienia, w zakresie niezbędnym do wykonania przedmiotu umowy.

2) Ustanowienie inspektorów nadzoru we wszystkich koniecznych specjalnościach, zgodnie z przepisami prawa budowlanego tak, by zapewnić całościową kompleksową kontrolę robót oraz nadzór nad wszystkimi rodzajami robót (według branż) przewidzianymi do realizacji w ramach umowy zawartej z Wykonawcą robót.

3) W składzie zespołu inspektorów powinny znajdować się osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane wykonawcze, przynajmniej:

- a) w specjalności robót konstrukcyjno-budowlanych,
- b) w specjalności robót sanitarnych,
- c) w zakresie robót elektrycznych.

4) Ustanowienie i wskazanie inspektora wiodącego – tzw. Kierownika Nadzoru, który odpowiedzialny będzie za koordynację prac całego zespołu inspektorów nadzoru. Kierownik Nadzoru w ramach wykonywanych czynności zobowiązany jest do zorganizowania pracy całego zespołu inspektorów nadzoru inwestorskiego w

sposób umożliwiający wykonawcy robót płynną realizację poszczególnych elementów robót i całego procesu inwestycyjnego. Kierownik Nadzoru zobowiązany jest również do stałej, ścisłej współpracy oraz kontaktu z Zamawiającym i Kierownikiem Budowy, a także do bieżącego rozwiązywania wszelkich problemów związanych z realizacją inwestycji, za które odpowiada Inwestor.

Nadzór inwestorski ustanawia:

-Pan/PaniKierownik Nadzoru

- Pan/Paniinspektor nadzoru w specjalności robót konstrukcyjno-budowlanych .

- Pan/Pani inspektor nadzoru w specjalności robót sanitarnych

- Pan/Pani inspektor nadzoru w zakresie robót elektrycznych.

Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany osób sprawujących nadzór inwestorski jedynie za jego wiedzą i zgodą w przypadku zaistnienia niżej opisanych okoliczności:

a) śmierci, choroby lub innych zdarzeń losowych;

b) jeżeli zmiana tej osoby stanie się konieczna z jakichkolwiek innych przyczyn niezależnych od Nadzoru Inwestorskiego.

Jeżeli w trakcie wykonywania robót obiektywnie konieczna będzie zmiana inspektora nadzoru inwestorskiego, Nadzór Inwestorski powiadomi o tym fakcie Zamawiającego, wskazując przyczynę zmiany oraz imię i nazwisko proponowanego zastępcy, a także przedstawiając jego kwalifikacje, co najmniej równe kwalifikacjom wymaganym przez Zamawiającego w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego prowadzącym do zawarcia umowy.

Zamawiający zastrzega, że zmiana którejkolwiek osoby wskazanej w umowie i sprawującej nadzór dopuszczalna będzie pod warunkiem wykazania, że nowa osoba obejmująca funkcje inspektora nadzoru posiada uprawnienia budowlane w zakresie co najmniej takim, jakie wymagano w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia.

Zmiana w/w osób wymaga pisemnej zgody Zamawiającego.

Zamawiający może również zażądać od Nadzoru Inwestorskiego zmiany osoby sprawującej nadzór nad robotami, jeżeli osoba ta nie wykonuje należycie swoich obowiązków. Nadzór Inwestorski w takim przypadku obowiązany jest dokonać zmiany tej osoby w terminie nie dłuższym niż 7 dni od daty otrzymania stosownego pisma od Zamawiającego.

Zmiana w/w osób nie wymagać będzie zmiany zawartej umowy.

5) Analiza dokumentacji technicznej pod względem kolejności wykonywania robót dostępności na rynku zastosowanych materiałów i przyjętych rozwiązań technicznych oraz zgłaszanie w tym zakresie uwag do opracowanej dokumentacji, celem zapewnienia właściwej i sprawnej realizacji inwestycji.

6) Nadzór nad prawidłowością rozpoczęcia procesu budowy, w tym m.in.:

a) weryfikacja wszystkich dokumentów przekazywanych przez wykonawcę na tym etapie robót,

b) szczegółowa kontrola pomiarów geodezyjnego wytyczenia oraz posadowienia obiektów,

c) uczestniczenie w sprawdzeniu, przez geologa warunków gruntowo-wodnych.

7) Kontrola doraźna całego procesu budowy pod względem zgodności z obowiązującymi przepisami prawa, ze szczególnym zwróceniem uwagi na zapewnienie należytej organizacji budowy w zakresie: bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przestrzegania przepisów p.poż i ochrony środowiska.

8) Stała kontrola realizacji robót w zakresie zgodności wykonawstwa z wymaganiami Zamawiającego, w tym m.in.: zawartą umową o wykonanie robót budowlanych, dokumentacją projektową, warunkami technicznymi opisanymi w specyfikacjach technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz sztuką budowlaną, w zakresie rozwiązań funkcjonalno-użytkowych, technicznych, technologicznych i materiałowych, jakości, trwałości i estetyki wykonania.

9) Bieżąca kontrola sposobu prowadzenia dziennika budowy i zapisów w nim dokonywanych przez osoby do tego upoważnione, a także dokonywanie w nim wpisów stwierdzających wszystkie okoliczności mające znaczenie dla właściwego procesu budowlanego.

10) Bieżące informowanie Zamawiającego o przebiegu i stanie realizacji robót, oraz zawiadamianie o ewentualnych wszelkich zdarzeniach mogących mieć wpływ na realizację zadania, w tym na jego terminowe zakończenie i prawidłowe wykonanie.

11) Sprawdzanie jakości materiałów i wyrobów budowlanych, a także dostarczanych urządzeń, sprzętów, wyposażenia oraz systemów przewidzianych do wbudowania w obiektach budowlanych.

12) Sprawdzanie, czy stosowane przez wykonawców robót materiały i wyroby budowlane, a także dostarczane urządzenia, sprzęt, wyposażenie oraz systemy są dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie, zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym.

13) Zapobieganie wbudowaniu materiałów i wyrobów budowlanych, urządzeń, sprzętów, wyposażenia oraz systemów, itp. niezgodnych z dokumentacją techniczną, używanych, wadliwych, uszkodzonych lub niedopuszczonych do zastosowania przez prawo oraz niezgodzonych z Zamawiającym.

14) Sprawdzanie jakości wszystkich wykonywanych elementów robót budowlanych oraz potwierdzenie prawidłowości ich wykonywania, osiągnięcia zakładanych parametrów i właściwości wraz z oceną ich bezpieczeństwa w eksploatacji i użytkowaniu.

15) Zapewnienie należytej kontroli w trakcie prowadzonych robót betonarskich w celu zagwarantowania wbudowania betonu o odpowiednich właściwościach, zastosowania prawidłowych przerw technologicznych i zapobiegania popełnieniu błędów wykonawczych podczas betonowania elementów konstrukcyjnych i w celu zapewnienia należytej jakości prac konstrukcyjnych.

16) Sprawdzanie w sposób szczególny jakości robót zanikających i ulegających zakryciu oraz dokonywanie odbiorów tych robót przy udziale kierownika budowy, kierownika robót podwykonawcy i Zamawiającego.

17) Opiniowanie przedkładanych koncepcji proponowanych do wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w dokumentacji projektowej – w zakresie materiałów, konstrukcji, systemów, urządzeń, sprzętu, wyposażenia, rozwiązań technicznych, technologicznych i użytkowych, jednak o jakości i standardzie nie niższym niż przewidziano w dokumentacji projektowej.

18) Informowanie Zamawiającego o zmianach istotnych koniecznych do wprowadzenia w opracowanej dokumentacji projektowej oraz jednocześnie przekazywanie projektantowi uwag dotyczących dokumentacji technicznej zgłaszanych przez uczestników procesu budowlanego i egzekwowanie od projektanta wprowadzenia stosownych poprawek .

19) Kontrolowanie zgodności realizacji inwestycji z postanowieniami zawartej umowy z wykonawcą robót, w szczególności z harmonogramem rzeczowo-finansowym.

20) Potwierdzanie faktycznie (fizycznie) wykonanych ilości i elementów robót budowlanych podlegających odbiorowi częściowemu wraz z oszacowaniem wykonanego zakresu rzeczowego i finansowego oraz określanie procentowego stopnia ich zaawansowania.

21) Sporządzanie w porozumieniu z Zamawiającym i kierownikiem budowy protokołów odbiorów częściowych elementów robót oraz ich akceptowanie pod względem rzeczowym i finansowym w zakresie zgodności z harmonogramem rzeczowo-finansowym.

22) Wydawanie Kierownikowi Budowy poleceń, potwierdzonych wpisem do dziennika budowy, dotyczących:

a) jakości i estetyki oraz ilości wykonywanych robót,

b) usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości lub zagrożeń,

c) utrzymanie w należyтым porządku, stanie i czystości użytkowanych nieruchomości i dróg komunikacyjnych, oraz innych poleceń – mających zapewnić prawidłowe i należyte wykonanie robót budowlanych.

23) Wydawanie Kierownikowi Budowy poleceń dotyczących: przedstawienia ekspertyz, prób lub badań dla prowadzonych robót budowlanych (także elementów robót zakrytych lub wymagających odkrycia) oraz przedkładania informacji, dokumentów oraz próbek wykorzystywanych do celów budowy: materiałów, wyrobów budowlanych i urządzeń technicznych potwierdzających posiadanie właściwości użytkowych zgodnych z dokumentacją techniczną oraz ich dopuszczenie do stosowania przy wykonywaniu robót budowlanych.

24) Żądanie od Kierownika Budowy dokonania poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót.

25) Wstrzymanie prowadzenia dalszych robót budowlanych w przypadku, gdyby ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie, bądź spowodować niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę.

26) Uczestniczenie we wszystkich kontrolach, testach, badaniach, próbach, sprawdzeniach i pomiarach oraz odbiorach technicznych – określonych prawem oraz przepisami szczegółowymi, dotyczących: wykonanych robót budowlanych i instalacyjnych oraz w uruchomieniach wykonanych sieci, instalacji, w rozruchach zamontowanych urządzeń i systemów, a także w kontroli przewodów kominowych.

27) Inicjowanie, organizowanie oraz prowadzenie w porozumieniu z kierownikiem budowy narad koordynacyjnych na budowie/tzw. Rady Budowy/ w terminach uzgodnionych z Zamawiającym i wykonawcami robót, co najmniej raz w tygodniu oraz sporządzanie protokołów z tych narad.

28) Stała współpraca z Kierownikiem Budowy w celu prawidłowego wykonania i zakończenia wszystkich robót oraz przygotowania inwestycji do odbioru końcowego.

29) Sprawdzenie pod względem kompletności i prawidłowości dokumentacji odbiorowej sporządzonej przez kierownika budowy (przedłożonej przez wykonawcę robót do zgłoszenia o zakończeniu robót i gotowości do odbioru końcowego) oraz przedłożenie Zamawiającemu stosownego oświadczenia o jej sprawdzeniu i kompletności, w terminie nie dłuższym niż 3 dni robocze od dnia jej przekazania przez Zamawiającego.

30) Potwierdzenie stosownym wpisem w dzienniku budowy:

a) przeprowadzenia kontroli i dokonania czynności odbioru (z udziałem kierownika budowy i kierowników robót podwykonawców) robót zanikających i ulegających zakryciu – każdorazowo przed ich zakryciem – w terminie do 3 dni roboczych, licząc od dnia dokonania przez kierownika budowy odpowiedniego zgłoszenia w dzienniku budowy,

b) przeprowadzenia kontroli i dokonania odbiorów częściowych robót (z udziałem kierownika budowy i kierowników robót podwykonawców) – w terminie do 5 dni roboczych, licząc od dnia dokonania przez kierownika budowy odpowiedniego zgłoszenia w dzienniku budowy,

c) gotowości zadania do odbioru końcowego – w terminie nie dłuższym niż 3 dni robocze od wpisu dokonanego przez kierownika budowy, informującego o zakończeniu robót.

31) Obowiązkowy udział inspektorów nadzoru inwestorskiego poszczególnych branż w czynnościach w trakcie prac komisji odbioru końcowego inwestycji.

32) Merytoryczne wsparcie Zamawiającego w dochodzeniu od wykonawcy robót usunięcia wad, usterek oraz niedoróbek stwierdzonych w trakcie prowadzonych robót lub podczas przeprowadzanych komisyjnych odbiorów częściowych i odbioru końcowego oraz ustalanie terminów niezbędnych do ich usunięcia.

33) Nadzór nad robotami budowlanymi prowadzonymi przez wykonawcę w związku z usuwaniem wad i usterek stwierdzonych w trakcie odbiorów oraz przeprowadzonych przeglądów robót, kontrola terminowości ich realizacji oraz pisemne zawiadamianie Zamawiającego o usunięciu wszystkich wad i usterek stwierdzonych podczas przeprowadzanych odbiorów i przeglądów robót.

34) Ocena konieczności i zasadności wykonania ewentualnych robót dodatkowych, uzupełniających lub zamiennych i sporządzanie stosownych pisemnych opinii dotyczących tych robót.

35) Uzgadnianie z Zamawiającym szczegółowych zapisów do protokołów oraz sporządzanie projektów protokołów konieczności w sprawie wykonania ewentualnych robót dodatkowych, uzupełniających czy zamiennych oraz przedkładanie ich do Zamawiającego w celu podjęcia decyzji o ich zleceniu.

36) Obowiązkowy udział w czynnościach związanych z inwentaryzacją robót w toku, sprawdzenie i podpisanie inwentaryzacji tych robót (w formie Książki Obmiarów) sporządzonej przez Wykonawcę – według stanu na dzień odstąpienia od umowy. Sprawdzona i podpisana przez inspektora nadzoru inwestorskiego Książka Obmiarów jest wymagany, niezbędnym dokumentem budowy w przypadku odstąpienia którejkolwiek ze stron od zawartej umowy o roboty budowlane.

37) Obowiązkowy udział, reprezentowanie interesu Zamawiającego przez sporządzenie w imieniu i przy udziale Zamawiającego protokołu odbioru robót w toku w przypadku odstąpienia od umowy którejkolwiek ze stron.

38) Sporządzanie, podpisywanie i przedkładanie Zamawiającemu stosownych protokołów lub innych dokumentów, określających aktualny stan zaawansowania robót, potwierdzających terminową realizację robót lub wskazujących na liczbę dni opóźnienia w stosunku do przyjętego umownego harmonogramu rzeczowo-finansowego - na wniosek Zamawiającego.

39) Sporządzanie, na polecenie Zamawiającego stosownych protokołów, rysunków, opisów lub notatek oraz wszelkich innych dokumentów dotyczących sposobu realizacji robót, w porozumieniu i uzgodnieniu z Zamawiającym.

40) Wykonywanie dokumentacji fotograficznej, w trakcie prowadzonych czynności odbioru robót zanikających lub ulegających zakryciu i przekazanie jej Zamawiającemu, w terminie do 3 dni od odbioru robót w formie elektronicznej (folder zawierający pliki zdjęciowe potwierdzające prawidłowość wykonanych poszczególnych odbieranych elementów robót) – obligatoryjnie, jeżeli w odbiorze tych robót nie uczestniczył przedstawiciel Zamawiającego.

41) Kontrolowanie i sprawdzanie rozliczeń finansowych zadania, w szczególności:

a) bieżąca kontrola i stałe monitorowanie zakresu rzeczowego robót oraz kwot wykazywanych w sporządzanych przez wykonawcę robót protokołach odbiorów częściowych robót pod względem ich zgodności z obowiązującym harmonogramem rzeczowo-finansowym oraz ich zgodności z postanowieniami umowy zawartej z wykonawcą robót,

b) sprawdzanie i opiniowanie kosztorysów np. zamiennych, różnicowych, powykonawczych i innych kalkulacji dotyczących robót przedkładanych do Zamawiającego na każdym etapie realizacji inwestycji, włącznie z rozliczeniem końcowym/powykonawczym inwestycji,

c) dbanie o należyte zabezpieczenie interesów Zamawiającego oraz ochrona przed ponoszeniem dodatkowych kosztów związanych z realizacją inwestycji, ze szczególnym zwróceniem uwagi, by koszty umowne realizacji inwestycji nie zostały przekroczone.

42) Współdziałanie z Zamawiającym i merytoryczne wsparcie w czynnościach mających na celu uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla wykonanych obiektów budowlanych w zakresie:

a) sporządzenie wykazu/spisu dokumentów niezbędnych do złożenia wniosku o pozwolenie na użytkowanie oraz przedłożenie go Zamawiającemu – najpóźniej w dniu rozpoczęcia czynności odbioru końcowego,

b) uczestniczenie i wspieranie Zamawiającego w czynnościach obowiązkowych kontroli przeprowadzanych przez organy Państwowej Inspekcji Sanitarnej i Państwowej Straży Pożarnej, w celu wydania stosownych oświadczeń o braku sprzeciwu lub uwag ze strony tych organów,

c) kontrola poprawności sporządzenia wniosku o pozwolenie na użytkowanie oraz jego kompletności przed złożeniem do nadzoru budowlanego,

d) uczestniczenie i reprezentowanie Zamawiającego w czynnościach obowiązkowej kontroli przeprowadzanej przez nadzór budowlany w celu zajęcia stanowiska w sprawie zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i wydania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego.

43) Współdziałanie i merytoryczne wsparcie Zamawiającego w egzekwowaniu od wykonawcy robót wypełnienia zobowiązań wynikających z zawartej umowy, w okresie rękojmi i gwarancji udzielonej przez wykonawcę robót:

a) uczestniczenie oraz wspieranie Zamawiającego w czynnościach kontrolnych w trakcie przeglądów gwarancyjnych robót organizowanych przez Zamawiającego, przynajmniej dwa razy w ciągu obowiązującego okresu gwarancji i rękojmi;

b) wyrażanie opinii oraz zajmowanie stanowiska w sprawach omawianych w trakcie prowadzonych przeglądów gwarancyjnych robót oraz zgłaszanie swoich uwag do protokołów sporządzanych po przeprowadzonych przeglądach gwarancyjnych;

c) kontrola robót budowlanych prowadzonych przez Wykonawcę robót w związku z usuwaniem wad i usterek stwierdzonych w trakcie przeglądów gwarancyjnych, a także protokolarne potwierdzenie ich usunięcia;

d) obowiązkowy udział w czynnościach kontrolnych i współpraca z Zamawiającym w planowanym, nie później niż 30 dni przed upływem terminu gwarancji i rękojmi, odbiorze ostatecznym (gwarancyjnym), a także wyrażanie opinii i zajmowanie stanowiska w sprawach omawianych w trakcie odbioru ostatecznego oraz zgłaszanie ewentualnych uwag do protokołu sporządzanego po przeprowadzonym odbiorze;

e) obowiązkowy udział w pracach komisji powoływanych do stwierdzenia wad ujawnionych w ok gwarancji i rękojmi udzielonej przez wykonawcę robót budowlanych, w [przypadku ujawnienia się wad lub usterek mogących ograniczać lub uniemożliwiać normalne funkcjonowanie i użytkowanie obiektu pomiędzy ustalonymi terminami przeglądów robót oraz zgłaszanie swoich uwag do protokołów sporządzanych po przeprowadzonych przeglądach.

44) Ścisła współpraca i merytoryczne wsparcie Zamawiającego w przypadku zaistnienia roszczeń i sporów z wykonawcą robót budowlanych oraz opiniowanie i wskazywanie sposobów załatwienia wszelkiego rodzaju skarg i roszczeń osób trzecich wywołanych realizacją zadania, a także w przypadku zaistnienia innych problemów na etapie prowadzenia robót budowlanych.

§ 7. Narady koordynacyjne

1. Kierownik Nadzoru (koordynator prac całego zespołu inspektorów nadzoru) jest zobowiązany do zwoływania, co najmniej raz w tygodniu, narady koordynacyjnej na terenie budowy, której celem jest omawianie i wyjaśnianie bieżących spraw dotyczących realizacji przedmiotu umowy.

2. Integralnym załącznikiem do protokołu z narady koordynacyjnej jest podpisana lista obecności osób w niej uczestniczących.

3. Do ustaleń zapisanych w protokole z narady koordynacyjnej uczestnicy mogą wnieść uwagi w ciągu 3 dni roboczych, licząc od dnia otrzymania protokołu. Po tym terminie ustalenia uważa się za wiążące.

§ 8. Wynagrodzenie i płatności

1. Strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe Nadzoru Inwestorskiego za wykonanie przedmiotu umowy, które wynosi: zł brutto (słownie:), wartość netto - zł (słownie:), podatek VAT w%.

2. Wynagrodzenie wymienione w ust. 1 zawiera także wynagrodzenie należne Nadzorowi Inwestorskiemu za wykonywanie obowiązków mających na celu zapewnienie merytorycznego wsparcia Zamawiającego na etapie uzyskiwania pozwolenia na użytkowanie obiektu (§ 6 pkt 42 umowy) oraz za wykonanie wszelkich czynności w celu należytego wykonania obowiązków w czasie trwania umownego okresu rękojmi i gwarancji udzielonej przez Wykonawcę robót budowlanych (§ 6 pkt 43 umowy).

3. Zapłata wynagrodzenia za wykonywanie obowiązków dokonywana będzie na podstawie faktur częściowych, a) w 2021r. płatność jednorazowa – faktura wystawiona do 22.12.2021 roku - na kwotę 15.000.00 zł brutto. b) w 2022r. płatność jednorazowa po zakończeniu zadania.

4. Podstawą wystawienia faktury końcowej będzie protokół odbioru robót budowlanych oraz wykonanie czynności wskazanych w § 6 pkt. 42 umowy.

5. Płatności faktur będą dokonywane do 30 dni od otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury na rachunek bankowy Nadzoru Inwestorskiego wskazany na fakturze, z uwzględnieniem potrąceń wynikających z umowy.

6. Zamawiający zastrzega sobie prawo do potrącenia z wynagrodzenia należnego Nadzorowi Inwestorskiemu z tytułu realizacji niniejszej umowy ewentualnych roszczeń z tytułu szkód i kar umownych.

7. W przypadku wydłużenia terminu realizacji inwestycji, wynagrodzenie nie ulega zmianie.

§ 9. Odstąpienie od umowy

1. Zamawiający może odstąpić od umowy w całości lub w części w następujących przypadkach:

1) jeżeli Nadzór Inwestorski nie podejmie wykonywania swoich obowiązków lub bezpodstawnie przerwie ich wykonywanie – w terminie do 30 dni od dnia, kiedy Zamawiający poweźmie wiadomość o okolicznościach uzasadniających odstąpienie z tej przyczyny;

2) jeżeli Nadzór Inwestorski będzie wykonywał umowę lub jej część w sposób sprzeczny z umową, świadczone zlecenie nie będzie odpowiadało warunkom określonym w umowie, w szczególności zleci wykonanie usług będących przedmiotem umowy innym osobom niż wskazane w ofercie lub zaakceptowane przez Zamawiającego – w terminie do 30 dni od dnia, kiedy Zamawiający poweźmie wiadomość o okolicznościach uzasadniających odstąpienie z tej przyczyny;

3) jeżeli Nadzór Inwestorski złoży fałszywe oświadczenie w ramach realizacji niniejszej umowy albo oświadczenie niekompletne, którego nie uzupełni w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie – w terminie do 30 dni od dnia, kiedy Zamawiający poweźmie informacje o okolicznościach warunkujących odstąpienie od umowy;

4) jeżeli Nadzór Inwestorski zaniedba wykonywanie obowiązków wynikających z nadzoru – w terminie do 30 dni od dnia, kiedy Zamawiający poweźmie informacje o okolicznościach warunkujących odstąpienie od umowy;

5) jeżeli opóźnienie w stosunku do któregośkolwiek z terminów określonych Nadzorowi Inwestorskiemu przekroczy 14 dni – w terminie 30 dni od upływu 14 dnia opóźnienia;

6) jeżeli dojdzie do odstąpienia od umowy lub rozwiązania w inny sposób umowy z Wykonawcą robót budowlanych lub, gdy umowa z Wykonawcą robót budowlanych nie zostanie zawarta wskutek unieważnienia postępowania o udzielenie zamówienia albo z przyczyn zależnych od Wykonawcy robót budowlanych – w terminie do 30 dni od dnia, w którym nastąpiło odstąpienie od umowy, jej rozwiązanie w inny sposób lub unieważnienie postępowania o udzielenie zamówienia na wykonanie robót budowlanych albo wystąpiło zdarzenie wskutek którego umowa z Wykonawcą robót budowlanych nie została zawarta;

7) jeżeli suma kar umownych naliczonych Nadzorowi Inwestorskiemu przekroczy 20% wynagrodzenia brutto określonego w § 9 ust. 1 umowy – w terminie do 30 dni od dnia przekroczenia w/w kwoty;

8) jeżeli Nadzór Inwestorski lub Inspektor/Inspektorzy nadzoru inwestorskiego lub inny/inni pracownik/pracownicy Nadzoru Inwestorskiego zaangażowani w realizację przedmiotu umowy zaciągną zobowiązanie w imieniu Zamawiającego mogące rodzić skutki finansowe dla Zamawiającego lub wystąpią w imieniu Zamawiającego bez jego zgody w terminie 30 dni od dnia, w którym Zamawiający dowiedział się o okoliczności uzasadniające odstąpienie.

2. Częściowe odstąpienie od umowy wywołuje skutki na przyszłość. W przypadku częściowego odstąpienia od umowy lub częściowego rozwiązania jej na jakiegokolwiek innej podstawie:

1) Nadzór Inwestorski i Zamawiający zobowiązują się do sporządzenia protokołu, który będzie zawierał opis wykonanych i zaakceptowanych usług do dnia wygaśnięcia umowy;

2) wysokość wynagrodzenia należna Nadzorowi Inwestorskiemu zostanie ustalona proporcjonalnie na podstawie zakresu prac wykonanych przez niego i zaakceptowanych przez Zamawiającego do dnia wygaśnięcia umowy.

3. Odstąpienie od umowy następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności i zawiera uzasadnienie.

4. Odstąpienie od umowy nie zwalnia Nadzoru Inwestorskiego z obowiązku zapłaty kar umownych.

5. Nadzór Inwestorski może wypowiedzieć umowę wyłącznie z ważnych powodów, przez które należy rozumieć rażące naruszenie postanowień umowy przez Zamawiającego, w szczególności dokonywanie nieterminowej zapłaty za niesporne wynagrodzenie.

§ 10. Błędy w nadzorze

1. Nadzór Inwestorski jest zobowiązany do pokrycia kosztów usunięcia wad lub usterek robót powstałych w wyniku błędów w nadzorze inwestorskim w uzgodnionym przez Strony terminie, bez prawa do wynagrodzenia, oraz ponosi odpowiedzialność za zaistniałą szkodę do wygaśnięcia uprawnień Zamawiającego z rękojmi i gwarancji w stosunku do wykonawcy robót budowlanych.

2. Nadzór Inwestorski wyraża zgodę na sposób rozliczenia, o którym mowa w zdaniu poprzednim.

§ 11. Kary umowne

1. Nadzór Inwestorski zapłaci Zamawiającemu kary umowne:

- 1) za dopuszczenie do wykonywania usług objętych przedmiotem umowy przez inny podmiot niż Nadzór Inwestorski lub zaakceptowany przez Zamawiającego podwykonawca skierowany do ich wykonania zgodnie z zasadami określonymi umową – w wysokości 5% wynagrodzenia brutto określonego w § 8 ust. 1 umowy,
 - 2) za powierzenie obowiązków Inspektora nadzoru inwestorskiego osobie niezaakceptowanej przez Zamawiającego – w wysokości 0,5% wynagrodzenia brutto określonego w § 8 ust. 1 umowy za każdy dzień roboczy naruszenia,
 - 3) za każdą nieobecność Kierownika Nadzoru lub inspektora nadzoru danej branży na terenie budowy w czasie realizacji robót budowlanych – 500,00 zł za każdy dzień nieobecności,
 - 4) za nieobecność Kierownika Nadzoru lub inspektora nadzoru na naradzie koordynacyjnej – 500,00 zł za nieobecność,
 - 5) za odstąpienie od umowy w całości lub części lub jej rozwiązanie, z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Nadzór Inwestorski – w wysokości 20% wynagrodzenia brutto określonego w § 8 ust. 1 umowy,
 - 6) za zwłokę w przeprowadzeniu odbioru robót – w wysokości 500,00zł za każdy dzień zwłoki, łącznie nie więcej jednak niż 20% wynagrodzenia brutto.
 - 7) za nieprzedłożenie w terminie 7 dni liczonych od dnia zawarcia poświadczonego za zgodność z oryginałem odpisu zawartej Umowy o podwykonawstwo lub jej zmiany, albo brak wymaganej przez Zamawiającego zmiany Umowy o podwykonawstwo w zakresie terminu zapłaty, w wysokości 0,5% wynagrodzenia wskazanego w § 7 ust. 1 za każdy nieprzedłożony odpis zawartej Umowy lub jej zmiany,
 - 8) za brak zapłaty lub nieterminową zapłatę wynagrodzenia należnego Podwykonawcom lub dalszym Podwykonawcom w wysokości 0,5% wynagrodzenia wskazanego w § 8 ust. 1 niniejszej umowy.
 - 9) za nieprzedłożenie do zaakceptowania projektu umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane, lub projektu jej zmiany w wysokości 1% wynagrodzenia wskazanego w § 8 ust. 1 niniejszej umowy,
 - 10) za brak zapłaty lub nieterminową zapłatę wynagrodzenia należnego Podwykonawcy lub Dalszemu Podwykonawcy z tytułu zmiany wysokości wynagrodzenia, o której mowa w § 12 Umowy w wysokości 1.000,00 zł za każde zdarzenie.
2. Maksymalna łączna wysokość kar umownych o których mowa w ust. 1, które Zamawiający może naliczyć Wykonawcy nie może przekroczyć 20 % wartości całkowitego wynagrodzenia brutto Wykonawcy, określonego w § 8 ust. 1 umowy. Postanowienia ust. 1 nie wyłączają prawa Zamawiającego do dochodzenia od Wykonawcy odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, jeżeli wartość powstałej szkody przekroczy wysokość kar umownych lub jeżeli szkoda powstała z przyczyn, dla których strony nie zastrzegły kar umownych.
3. Kara umowna z tytułu zwłoki przysługuje za każdy rozpoczęty dzień kalendarzowy zwłoki i jest wymagalna od dnia następnego po upływie terminu jej zapłaty.
4. Termin zapłaty kary umownej wynosi 14 dni kalendarzowych od dnia skutecznego doręczenia Stronie wezwania do zapłaty.
5. Zapłata kary przez Nadzór Inwestorski lub potrącenie przez Zamawiającego kwoty kary z płatności należnej Nadzorowi Inwestorskiemu nie zwalnia Nadzoru Inwestorskiego z zobowiązań wynikających z umowy.

§ 12. Zmiana postanowień umowy

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej (aneks do umowy) pod rygorem nieważności, chyba że umowa stanowi inaczej.
 2. Zamawiający zastrzega możliwość zmiany wysokości wynagrodzenia brutto, w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT).
 3. W przypadku gdy umowa zawarta jest na okres dłuższy niż 12 miesięcy przewiduje się możliwość wprowadzenia odpowiednich zmian wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy, w przypadku zmiany:
 - 1) wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego na podstawie przepisów o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
 - 2) zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawek składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne – jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia publicznego przez wykonawcę.
- Obowiązek udowodnienia tego wpływu, w tym przedstawienia szczegółowych kalkulacji, spoczywa na Wykonawcy.

§ 13. Procedury rozstrzygania sporów

1. Wszelkie spory wynikłe w związku z realizacją umowy Strony zobowiązują się rozpatrywać bez zbędnej zwłoki w drodze wspólnych negocjacji, a w przypadku niemożności osiągnięcia kompromisu spory te będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
2. Nadzór Inwestorski nie może dokonywać przelewu wierzytelności wynikających z niniejszej umowy bez pisemnej zgody Zamawiającego.
3. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, 1 egz. dla Zamawiającego i 1 egz. dla Nadzoru Inwestorskiego.

Załączniki:

1. Oferta Nadzoru Inwestorskiego.
2. Dokumentacja projektowo-kosztorysowa obejmująca projekt budowlany, projekty wykonawcze, przedmiary robót.
3. Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych.

.....
Zamawiający

.....
Nadzór Inwestorski