

**UMOWA O PEŁNIENIE  
NADZORU INWESTORSKIEGO  
NR .....**  
**(WZÓR)**

zawarta w dniu.....pomiędzy:

**Muzeum - Dom Rodziny Pileckich (w organizacji)**

**ul. Warszawska 4,**

**07-300 Ostrów Mazowiecka**

NIP: 759-174-42-90, REGON: 365451850, zwanym dalej „Zamawiającym”,

reprezentowanym przez:

**Panią Dorotę Socik – Dyrektora Muzeum**

a

.....  
zwanym dalej w treści Umowy „**Inspektorem Nadzoru Inwestorskiego**” reprezentowanym przez:

.....  
została zawarta Umowa następującej treści:

**§ 1**

1. Przedmiotem niniejszej Umowy jest świadczenie przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego profesjonalnego, skutecznego i kompletnego nadzoru inwestorskiego z ramienia Zamawiającego nad realizacją zadania inwestycyjnego w zgodności ze skutecznym zgłoszeniem wykonania robót budowlanych oraz harmonogramem robót pn.: **„ROZBUDOWA, PRZEBUDOWA I ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA BUDYNKU JEDNORODZINNEGO POŁOŻONEGO PRZY UL. WARSZAWSKIEJ 4 W OSTROWI MAZOWIECKIEJ NA MUZEUM- DOM RODZINY PILECKICH WRAZ Z UZYSKANIEM DECYZJI O POZWOLENIU NA UŻYTKOWANIE”** za pomocą Zespołu Inspektorów Nadzoru Inwestorskiego i jego Koordynatora.
2. Nadzór inwestorski obejmuje roboty budowlane wynikające z opisu i zakresu wykonania robót budowlanych skutecznego zgłoszenia wykonania robót budowlanych oraz harmonogramu robót (**bez zagospodarowania terenu**).
3. W skład podstawowych obowiązków Inspektora Nadzoru Inwestorskiego wchodzi w szczególności:
  - 1) **pełny zakres czynności określonych w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (Dz.U. z 2018r. poz. 1202 z późn. zm.) oraz zgodnie z innymi obowiązującymi przepisami i normami,**
  - 2) **reprezentowanie Zamawiającego na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji ze skutecznym zgłoszeniem wykonania robót budowlanych oraz harmonogramem robót, przepisami i normami, zasadami wiedzy technicznej, przepisami techniczno-budowlanymi oraz innymi przepisami, m.in.: bhp, p.poż, ochrony środowiska, wytycznymi Urzędu Dozoru Technicznego.**

- 3) **pobyt na budowie minimum 3 razy w tygodniu w takich odstępach czasu, aby była zapewniona skuteczność nadzoru oraz na każde wezwanie Zamawiającego. Koordynator wraz z Inspektorami zapewni we własnym zakresie i na własny koszt, transport na teren budowy,**
- 4) **udział w weryfikacji harmonogramu rzeczowo-finansowego zadania i jego ewentualnych aktualizacji oraz uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych tj.:**
- a) potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad, a także kontrolowanie rozliczeń budowy,
  - b) wydawanie kierownikowi budowy lub kierownikowi robót poleceń, potwierdzonych wpisami do dziennika budowy, dotyczących: usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania prób lub badań, także wymagających odkrycia robót lub elementów zakrytych, przedstawienia ekspertyz dotyczących prowadzonych robót,
  - c) sprawdzanie jakości wykonywanych robót budowlanych i stosowania przy wykonywaniu tych robót wyrobów, które zostały wprowadzone do obrotu lub udostępnione na rynku krajowym zgodnie z przepisami odrębnymi i/lub wymaganiami określonymi w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia i dokumentacji skutecznego zgłoszenia wykonania robót budowlanych, a w przypadku wyrobów budowlanych – również zgodnie z zamierzonym zastosowaniem, posiadania przez wykonawcę odpowiednich dokumentów (atestów, certyfikatów, świadectw jakości, wyników badań, itp.) dotyczących materiałów i urządzeń stosowanych przez wykonawcę robót budowlanych,
  - d) sprawdzanie i odbiór: robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających,
  - e) występowanie z żądaniem do kierownika budowy lub kierownika robót 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 ze skutecznym zgłoszeniem wykonania robót budowlanych,
  - f) prowadzenie nadzoru nad terminowym wykonaniem robót i ich finansowaniem, zgodnie z harmonogramem rzeczowo-finansowym wykonania robót,
  - g) uczestnictwo w spotkaniach, naradach technicznych, problemowych i innych organizowanych przez wszystkie strony procesu inwestycyjnego,
  - h) podejmowanie wszelkich działań umożliwiających prawidłową realizację harmonogramu rzeczowo-finansowego robót,
  - i) prowadzenie nadzoru technicznego nad realizacją robót, zgodnie z ustawą Prawo Budowlane,
  - j) konsultowanie i doradzanie Zamawiającemu w rozwiązywaniu problemów wynikłych w trakcie realizacji inwestycji,
  - k) pomoc przy rozliczeniach związanych z realizacją robót, opracowywaniem dokumentów rozliczeniowych, sprawozdań i innych dokumentów wymaganych przy realizacji robót,

- l) współpraca z Zamawiającym, Projektantami i Wykonawcą Robót w zakresie realizacji robót budowlanych,
  - m) dokonywania wpisów w dzienniku budowy,
  - n) rozstrzyganie wątpliwości o charakterze technicznym powstałych w toku prowadzenia robót, a w razie potrzeby zaciąganie opinii autora projektu remontu lub rzeczoznawcy,
  - o) bieżące prowadzenie rozliczeń finansowych z Wykonawcą Robót, podwykonawcami oraz sprawdzanie kalkulacji wycen i faktur,
  - p) bieżące informowanie Zamawiającego o postępie robót na budowie i ewentualnych trudnościach w ich realizacji,
  - q) stawianie się na terenie budowy na każde żądanie Zamawiającego (w tym również zgłoszenie telefoniczne lub drogą elektroniczną),
  - r) po zakończeniu robót budowlanych udzielenie pomocy w rozliczeniu końcowym zadania inwestycyjnego,
  - s) nadzór nad sporządzeniem i przygotowaniem dokumentacji powykonawczej oraz wszystkich niezbędnych dokumentów do zakończenia robót budowlanych,
  - t) organizowanie i dokonanie przy udziale Zamawiającego oraz osób nadzorujących poszczególne branże odbiorów częściowych i odbioru końcowego robót budowlanych oraz protokolarne przekazanie Zamawiającemu zrealizowanego zakresu inwestycji,
  - u) potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad, a także kontrolowanie rozliczeń budowy,
  - v) udział w weryfikacji uproszczonego kosztorysu wykonawczego oraz harmonogramu rzeczowo-finansowego wykonania robót i jego ewentualnych aktualizacji,
  - w) prowadzenie dokumentacji fotograficznej z prowadzenia robót budowlanych w zakresie uzgodnionym z Zamawiającym.
4. Określony w niniejszym paragrafie zakres podstawowych obowiązków Inspektora Nadzoru Inwestorskiego nie wyklucza obowiązku wykonania wszystkich innych czynności, które okażą się niezbędne do prawidłowego wykonania inwestycji.

## § 2

1. Termin wykonania zamówienia upływa dnia **31.08.2019** roku, z zastrzeżeniem ust.2.
2. Pełnienie nadzoru inwestorskiego przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego będzie trwało do czasu faktycznego zakończenia i odbioru robót budowlanych oraz ich rozliczenia, a także w sytuacji wystąpienia i zgłoszenia naprawy wad w terminie gwarancji, bez ponoszenia przez Zamawiającego dodatkowych kosztów z tego tytułu.
3. Terminy wykonania robót budowlanych, a także ich odbiorów określone zostaną w umowie zawartej z wykonawcą robót budowlanych i są obowiązujące dla Inspektora Nadzoru Inwestorskiego.
4. Inspektor Nadzoru Inwestorskiego rozpocznie realizację zamówienia od dnia podpisania umowy.

5. Ewentualne zmiany terminu wykonania zamówienia, w tym przedłużenie terminu wykonania zamówienia nie będą stanowiły podstawy do rozwiązania umowy lub żądania ewentualnych roszczeń Inspektora Nadzoru Inwestorskiego z tego tytułu.

### § 3

1. Przedmiot umowy zostanie wykonany przez Zespół Nadzoru Inwestorskiego w składzie:
  - 1) Koordynator Zespołu – Pan/i..... - posiadający/a wymagane uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej,
  - 2) Pan/i ..... posiadający/a wymagane uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych,
  - 3) Pan/i ..... posiadający/a wymagane uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych,
2. Inspektor Nadzoru Inwestorskiego zobowiązuje się nie później niż w dniu zawarcia umowy, do przedłożenia Zamawiającemu dokumentów potwierdzających odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia budowlane oraz aktualne wpisy na listy członków właściwych Izb Samorządu Zawodowego. Zamawiający wymaga, by dokumenty te zostały złożone w formie oryginału lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem.
3. Inspektor Nadzoru Inwestorskiego odpowiada za działania i zaniechania ww. osób jak za własne działania lub zaniechania działań.
4. Inspektor Nadzoru Inwestorskiego oświadcza, że osoby biorące udział w realizacji przedmiotu zamówienia posiadają odpowiednie doświadczenie, kwalifikacje i wymagane uprawnienia budowlane do pełnienia funkcji branżowych inspektorów nadzoru inwestorskiego.
5. Zamawiający po pisemnym uzasadnieniu może żądać zmiany osób wymienionych w ust. 1, jeżeli wykonywane przez te osoby czynności są wykonywane nienależycie lub nie dają gwarancji prawidłowego ukończenia inwestycji.
6. Inspektora Nadzoru Inwestorskiego zobowiązuje się zlecony nadzór inwestorski wykonywać zgodnie ze skutecznym zgłoszeniem wykonania robót budowlanych oraz harmonogramem robót, obowiązującymi przepisami i polskimi normami, zasadami wiedzy technicznej oraz postanowieniami niniejszej umowy.
7. Inspektor Nadzoru Inwestorskiego oświadcza, że on samodzielnie ani osoby biorące udział w realizacji niniejszej umowy, nie zawierał żadnych umów, których wykonanie mogłoby uniemożliwić lub utrudnić zawarcie lub realizację niniejszej umowy oraz zobowiązuje się do nie podejmowania jakichkolwiek czynności mogących mieć negatywny wpływ na realizację ww. inwestycji.
8. Inspektor Nadzoru Inwestorskiego w granicach określonych niniejszą umową jest przedstawicielem Zamawiającego, zobowiązanym do zachowania tajemnicy, nieujawniania oraz nie przekazywania i nie wykorzystywania uzyskanych w związku z realizacją niniejszej umowy danych i informacji finansowych, handlowych, organizacyjnych, technicznych i innych informacji dotyczących obiektu, na

którym wykonywane są roboty budowlane lub Zamawiającego. Za objęte tajemnicą uważa się wszelkie informacje dotyczące Zamawiającego lub obiektu, na którym wykonywane są roboty budowlane, które nie zostały ujawnione z jego woli i nie są powszechnie znane, lub co do których Inspektor został poinformowany o ich poufnym charakterze. Zakaz ujawniania tajemnicy opisany powyżej obowiązuje przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy, jak i po jej ustaniu.

9. Inspektora Nadzoru Inwestorskiego jest odpowiedzialny za wykonanie całości przedmiotu niniejszej umowy i przyjmuje odpowiedzialność za szkody wywołane swoim działaniem lub zaniechaniem działania, do którego był zobowiązany oraz ponosi odpowiedzialność za skutki zdarzeń wynikłe z powodu niewłaściwego wykonania niniejszej umowy.

#### § 4

1. Wynagrodzenie w formie ryczałtu, za wykonany przedmiot umowy, strony ustalają na podstawie oferty Inspektora Nadzoru Inwestorskiego, w wysokości .....zł netto plus podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami w wysokości ..... zł, razem wynagrodzenie brutto ..... zł (słownie złotych.....).
2. Rozliczenie przedmiotu umowy nastąpi na podstawie rachunku bądź faktury, wystawionej przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego po dokonaniu wszystkich wymaganych odbiorów, końcowym rozliczeniu robót budowlanych z wykonawcą i dostarczeniu wszystkich niezbędnych dokumentów. Faktura bądź rachunek powinny być wystawione na: **Muzeum - Dom Rodziny Pileckich (w organizacji), ul. Warszawska 4, 07-300 Ostrów Mazowiecka** Płatność będzie dokonana przelewem z konta Zamawiającego na konto wskazane przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego, w ciągu **21 dni** licząc od daty otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury bądź rachunku.
3. Za dzień zapłaty uważa się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
4. Pełnienie nadzoru inwestorskiego nad zmienionym zakresem robót budowlanych i wszystkimi niezbędnymi do realizacji inwestycji robotami budowlanymi oraz obowiązkami Inspektora Nadzoru Inwestorskiego, wynikającymi z Prawa budowlanego, nie stanowi podstawy do zwiększenia wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1.
5. Zamawiający udostępni na wniosek Inspektora Nadzoru Inwestorskiego wszelkie materiały, które są w posiadaniu Zamawiającego i są niezbędne do wykonania prac związanych z umową.
6. Inspektor Nadzoru Inwestorskiego nie może dokonywać przelewu wierzytelności wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich, bez pisemnej zgody Zamawiającego.

#### § 5

1. Zamawiający może żądać od Inspektora Nadzoru Inwestorskiego zapłaty kar umownych:
  - 1) w przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze Stron z przyczyn zależnych od Inspektora Nadzoru Inwestorskiego w wysokości 15% kwoty brutto, o której mowa w § 4 ust. 1,
  - 2) w przypadku opóźnienia w wykonaniu poszczególnych czynności określonych w niniejszej umowie w wysokości 0,3 % kwoty brutto, o której mowa w § 4 ust. 1 za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia,
  - 3) za nienależyte wykonanie umowy, przez co należy rozumieć uchybienie obowiązkom, o których mowa w niniejszej umowie, w wysokości 15% kwoty brutto, o której mowa w § 4 ust. 1.
2. Kary umowne, o których mowa w ust. 1 pkt 2) i 3) nie będą miały zastosowania jeżeli przedmiot umowy nie został wykonany, odebrany lub nienależycie wykonany z przyczyn niezależnych od Wykonawcy.

3. Inspektora Nadzoru Inwestorskiego wyraża zgodę na potrącenie ze swojego wynagrodzenia naliczonych kar umownych.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

## § 6

1. Zamawiający dopuszcza możliwość zmian postanowień umowy w stosunku do treści oferty w zakresie i na warunkach określonych poniżej:
  - a) zmiany terminu wykonania niniejszej umowy z przyczyn niezależnych od Inspektora Nadzoru Inwestorskiego, a związanych z koniecznością zmiany terminu zakończenia i odbioru robót budowlanych oraz ich rozliczenia,
  - b) zmiany osób, o których mowa w §3 ust. 1, w trakcie realizacji przedmiotu niniejszej umowy. Zmiana dopuszczalna jest w szczególnych przypadkach, musi być uzasadniona przez Wykonawcę na piśmie i wymaga pisemnego zaakceptowania przez Zamawiającego. Zamawiający akceptuje taką zmianę wyłącznie wtedy, gdy kwalifikacje i doświadczenie osoby będą takie same lub wyższe od kwalifikacji i doświadczenia wymaganych postanowieniami zaproszenia do składania ofert. Skierowanie do nadzorowania nad robotami innych osób niż wskazane w Ofercie Wykonawcy bez akceptacji Zamawiającego lub po zakwestionowaniu zmiany osoby stanowi podstawę odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z winy Wykonawcy.
  - c) zmiany zakresu umowy w przypadku zmiany albo wejścia w życie nowych przepisów lub norm, jeżeli zgodnie z nimi konieczne będzie dostosowanie treści umowy do aktualnego stanu prawnego,
  - d) zmiany zakresu umowy w przypadku konieczności zmiany zakresu umowy dotyczącej robót budowlanych.
2. W przypadku konieczności wprowadzenia zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Inspektor Nadzoru Inwestorskiego zobowiązany jest najpóźniej w ciągu 3 dni roboczych od powzięcia wiadomości, stanowiącej podstawę do zmiany treści zawartej umowy, pisemnie zawiadomić Zamawiającego o konieczności wprowadzenia zmian postanowień zawartej umowy, wraz z faktycznym uzasadnieniem konieczności zmiany treści zawartej umowy. Zamawiający w ciągu 7 dni odpowie Inspektorowi Nadzoru Inwestorskiego na niniejsze pismo, a w przypadku wyrażenia przez Zamawiającego zgody na wprowadzenie zmian postanowień umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Inspektora Nadzoru Inwestorskiego, wyznaczy termin podpisania aneksu.
3. Każda zmiana postanowień zawartej umowy wymaga pod rygorem nieważności formy pisemnej.

## § 7

1. Zamawiający może odstąpić od umowy w trybie natychmiastowym w przypadku nie przestrzegania przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego któregokolwiek z postanowień niniejszej umowy, obowiązujących przepisów, popełnienia przestępstwa uniemożliwiającego wykonywanie powierzonej funkcji, utraty uprawnień umożliwiających pełnienie funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego, ogłoszenia upadłości, rozwiązania firmy lub zajęcia majątku jego firmy, a także zaprzestania przez okres dłuższy niż 14 dni wykonywania umowy, mimo wezwań Zamawiającego, za wyjątkiem zaprzestania wykonywania umowy z powodu usprawiedliwionej nieobecności.
2. Zamawiający może również odstąpić od umowy w następujących sytuacjach:

- 1) w przypadku niemożliwości zawarcia lub realizacji umowy na wykonanie robót budowlanych, dotyczących realizacji inwestycji, o której mowa w § 1 ust. 1,
  - 2) Inspektor Nadzoru Inwestorskiego skierował (bez akceptacji Zamawiającego) do nadzorowania budową i/lub robotami inne osoby niż wskazane w ofercie,
  - 3) w razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach. W takim przypadku Inspektor Nadzoru Inwestorskiego może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy.
3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej i powinno zawierać uzasadnienie.

## § 8

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy znajdują zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, prawa budowlanego oraz innych przepisów właściwych dla przedmiotu niniejszej umowy.
2. Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją przedmiotu umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
3. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, trzy egzemplarze dla Zamawiającego i jeden dla Inspektora Nadzoru Inwestorskiego.

**INSPEKTOR NADZORU INWESTORSKIEGO:**

**ZAMAWIAJĄCY:**