**Wzór**

**UMOWA**

**O PEŁNIENIE NADZORU INWESTORSKIEGO**

zawarta w dniu **…………2021 r**. pomiędzy

Firmą Wyszkowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., z siedzibą w Wyszkowie, przy ul. Komunalnej 1, kod pocztowy 07-200, REGON 550662420, NIP 7621736221, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Regestru Sądowego, nr KRS 0000142996,

reprezentowaną przez:

………………………………………………….

………………………………………………….

zwaną dalej **Zamawiającym**,

a

……………………………………………………………………………, z siedzibą w ………………………….………, kod pocztowy ……………., REGON …………………., NIP ………………, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS …… …..………..………… prowadzonego przez ………… ……… … …………………………………., ………………………, o kapitale zakładowym w wysokości ……………….. złotych,

reprezentowaną przez:

………………………………………………….…

……………………………………………………

a

Panem / Panią............................................................................................................................................

zam. w ....................................................................................................... ................................

Nr PESEL .....................................................prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą .......................................................................................................................................................

z siedzibą w .............................................................................................................................., zwanym/zwaną dalej **„Wykonawcą”**

(Dopuszcza się modyfikację powyższych zapisów w celu dostosowania do formy prowadzenia działalności gospodarczej wykonawcy)

§1

1.Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje na siebie obowiązek pełnienia w pełnym zakresie nadzoru inwestorskiego nad robotami budowlanymi przy realizacji zadania pn……………………………………………………., w branży/ach ………………………………………………………………………………………………......

2. Szczegółowy zakres inwestycji, terminy i warunki jej realizacji, wzór umowy z wykonawcą robót, pełna dokumentacja budowlana i wykonawcza oraz inne dane dot. inwestycji zamieszczone są w ogłoszeniu o przetargu w ……………………z dnia ……………….oraz na stronie Zamawiającego - [**http://tbs-wyszkow.bip.org.pl**](http://tbs-wyszkow.bip.org.pl)

3.Funkcja Inspektora Nadzoru będzie pełniona w stosunku do robót budowlanych objętą w/w Umową**.** Od dnia zawarcia umowy do dnia zakończenia robót budowlanych objętych nadzorem, ich odbioru końcowego i całkowitego rozliczenia robót. Planowany termin zakończenia prac budowlanych – ………………….

4.Inspektor nadzoru inwestorskiego zobowiązany jest również do pełnienia funkcji inspektora nadzoru nad robotami Wykonawcy w okresie gwarancji i rękojmi, udziału w przeglądach gwarancyjnych i udziału w odbiorze pogwarancyjnym, bez dodatkowego wynagrodzenia. Terminy gwarancji i rękojmi wynoszą: **96 miesięcy**, licząc od dnia protokolarnego odbioru końcowego robót.

5.Realizacja zadania pn.: Zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „Na Skarpie” z uzbrojeniem i zagospodarowaniem terenu , przy ul. Łącznej w Wyszkowie.. współfinansowana jest kredytem ze środków Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego oraz środkami własnymi Zamawiającego.

6. Inspektor nadzoru branży ogólnobudowlanej pełni rolę koordynatora względem inspektorów nadzoru branży sanitarnej, elektrycznej i drogowej.

§2

1.Wykonawca oświadcza, że:

- inspektor nadzoru branży ogólnobudowlanej posiada odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia budowlane Nr ...................................z dnia ................................ do kierowania robotami budowlanym w specjalności.............................................wydane przez .................................. .

Inspektor nadzoru branży ogólnobudowlanej koordynuje pracę inspektorów nadzoru branży sanitarnej, branży elektrycznej i branży drogowej.

- inspektor nadzoru branży sanitarnej posiada odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia budowlane Nr ...................................z dnia ................................ do kierowania robotami budowlanym w specjalności.............................................wydane przez ..................................

- inspektor nadzoru branży elektrycznej posiada odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia budowlane Nr ...................................z dnia ................................ do kierowania robotami budowlanym w specjalności..........................................wydane przez ..............................

- inspektor nadzoru branży drogowej posiada odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia budowlane Nr ...................................z dnia ................................ do kierowania robotami budowlanym w specjalności.............................................wydane przez ..................................

2.Wykonawca oświadcza że wykonujący funkcje/ę inspektorów/a nadzoru są/jest wpisani/y na listę właściwej izby samorządu zawodowego.

§3

1.Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania sprawowanie nadzoru inwestorskiego w zakresie:

1. Sprawdzenie opracowanego przez wykonawcę harmonogramu rzeczowo – finansowego robót budowlanych oraz przygotowanie propozycji ewentualnych niezbędnych zmian i modyfikacji tego dokumentu.
2. Przejęcie od zamawiającego obowiązków nadzoru nad budową w dniu podpisania umowy i sprawdzenie /ew. korekta/ prawidłowości dotychczasowych działań w zakresie nadzoru.
3. Przygotowanie i sprawdzenie dokumentów związanych z przekazaniem placu budowy.
4. Kontrola procesu budowy oraz zapisów w dzienniku budowy w zakresieobsługi geodezyjnej oraz oświadczeń uprawnionych osób wykonujących samodzielne funkcje techniczne.
5. Pełna koordynacja działań, w zakresie współpracy z projektantami oraz rozwiązywanie problemów w przypadku wystąpienia jakichkolwiek trudności w realizacji robót wg dokumentacji technicznej i konieczności zatwierdzenia rozwiązań dodatkowych lub zamiennych.
6. Kontrola zgodności realizacji z dokumentacją projektową, techniczną, warunkami technicznymi wykonania robót, obowiązującymi przepisami, aktualną wiedzą techniczną, prawem budowlanym i innymi przepisami w tym zakresie.
7. Kontrolowanie zgodności realizacji z zapisami umowy o realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego w szczególności z harmonogramem rzeczowo-finansowym.
8. Kontrola jakości i ilości wykonanych robót i częściowe ich odbiory oraz kontrola jakości zastosowanych materiałów i ich zgodności z dokumentacją projektową oraz obowiązującymi przepisami o dopuszczeniu do obrotu.
9. Nadzorowanie i egzekwowanie wykonywania robót przez wykonawcę zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapisami umowy o realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego, ustawą Prawo Budowlane i przepisami z nim związanymi, Ustawą o finansach publicznych, Ustawą Prawo Zamówień Publicznych, dokumentacją projektową, warunkami technicznymi wykonania robót, ustalonymi terminami realizacji, obowiązującymi normami, zasadami oraz przepisami prawa polskiego, a także udzielanymi na ich podstawie wytycznymi, w szczególności dotyczącymi procedur i standardów realizacji inwestycji.
10. Sprawdzanie jakości wykonywanych robót i wbudowywanych materiałów.
11. Kontrola, czy stosowane przez wykonawców wyroby są dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie zgodnie z prawem budowlanym oraz archiwizacja dokumentów potwierdzających dopuszczenie tych materiałów do obrotu i stosowania w budownictwie**.**
12. Sprawdzanie i terminowe dokonywanie odbiorów robót zanikających i (lub) ulegających zakryciu.
13. Stałe /co najmniej co tygodniowe/, w zakresie uzgodnionym z zamawiającym, prowadzenie cyfrowej dokumentacji fotograficznej wykonanych robót, w szczególności zanikających oraz w przypadkach wystąpienia ewentualnych usterek. Kopia dokumentacji powinna być przekazywana sukcesywnie zamawiającemu.
14. Sprawdzanie prawidłowości protokołu odbioru robót oraz faktury pod względem merytorycznym, formalno-rachunkowym oraz zgodności z zawartą umową z wykonawcą.
15. Powiadamianie Zamawiającego o wszelkich odbiorach robót prowadzonych przez podmiot pełniący nadzór inwestorski.
16. Zgłaszanie projektantowi zastrzeżeń do dokumentacji zgłoszonych przez wykonawcę robót i wyegzekwowanie od projektanta stosownych poprawek, uszczegółowień, rozwiązań projektowych i innych czynności niezbędnych do prawidłowej realizacji robót, oraz przebiegu procesu inwestycyjnego.
17. Kwalifikowanie zasadności wykonania ewentualnych robót dodatkowych w uzgodnieniu z Zamawiającym, oraz dokonywanie ich wyceny wstępnej w zakresie umożliwiającym przygotowanie zlecenia zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych oraz sprawdzenie wycen dokonywanych przez generalnego wykonawcę.
18. Bieżąca współpraca z projektantem, kierowanie do projektanta zastrzeżeń do projektu zgłoszonych przez wykonawcę lub Zamawiającego i dokonanie z nim stosownych uzgodnień i wyjaśnień.
19. W przypadku robót, które nie są objęte dokumentacją projektową lub zmian sugerowanych przez generalnego wykonawcę, uzgodnienie z zamawiającym procedury postępowania lub informowania o odrzuceniu sugerowanych zmian, przy czym podmiot pełniący nadzór inwestorski nie jest władny, bez uprzedniej konsultacji z zamawiającym, odrzucać, zatwierdzać dodatkowe roboty lub zmiany, które pociągną za sobą zmiany finansowe zadania oraz zmiany w przedmiocie kontraktu budowlanego.
20. Ocena i weryfikacja propozycji robót dodatkowych, uzupełniających lub zamiennych zgłaszanych przez generalnego wykonawcę, w tym przygotowanie kosztorysów, przedmiarów i uzyskanie wymaganych uzgodnień.
21. W przypadku wystąpienia robót dodatkowych i/lub uzupełniających prowadzenie nadzoru inwestorskiego nad ich realizacją w ramach zawartej umowy, bez dodatkowego wynagrodzenia.
22. Opracowanie protokołów konieczności, oraz opinii i uzasadnień:
	1. na roboty dodatkowe nieprzewidziane i nieuwzględnione w dokumentacji projektowej warunkujące wykonanie robót objętych umową podstawową oraz uzyskanie ich zatwierdzenia przez zamawiającego.
	2. na roboty zamienne wraz z opracowaniem dokumentacji zamiennej potwierdzonej przez projektantów oraz uzyskanie ich zatwierdzenia przez zamawiającego
23. Informowanie Zamawiającego o problemach, jakie wystąpiły, jak również o problemach przewidywanych, sposobach ich uniknięcia lub niezbędnych działaniach korygujących.
24. Wstrzymanie dalszych robót budowlanych w przypadku, gdyby ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie lub spowodowałaby niedopuszczalną niezgodność z dokumentacją projektową.
25. Ułatwienie polubownego rozstrzygania sporów.
26. Organizowanie i prowadzenie okresowych narad koordynacyjnych na budowie, w terminach uzgodnionych z zamawiającym i wykonawcami robót, nie rzadziej niż raz na miesiąc (włącznie z przygotowaniem i archiwizacją protokołów ze wszystkich formalnych narad) dotyczących bieżących i przyszłych robót (w razie konieczności), w których udział brać będą wykonawca robót oraz zamawiający, jak również zapewnienie wdrażania podjętych decyzji wpływających na postęp i terminowość wykonywanych robót. W przypadkach koniecznych zamawiający ma prawo żądać zwołania narady w określonym przez siebie terminie.
27. 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.
28. Żądanie od kierownika budowy lub kierownika robót, dokonania poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót.
29. Uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych oraz archiwizacja wszystkich protokołów prób i badań przeprowadzonych w trakcie budowy.
30. Potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz przygotowanie dokumentów do odbioru końcowego.
31. Przygotowanie zadania inwestycyjnego do odbioru końcowego w ciągu 14 dni od daty zgłoszenia przez Wykonawcę, w tym niezbędnych dokumentów zgodnie z obowiązującymi przepisami.
32. Przyjęcie od wykonawcy inwentaryzacji powykonawczej uzbrojenia terenu i usytuowania obiektów kubaturowych oraz skompletowanej całościowej dokumentacji powykonawczej i sprawdzenie jej kompletności poprzez dokonanie stosownej adnotacji.
33. Przygotowanie i uczestniczenie w odbiorze końcowym, włącznie z przekazaniem zakończonego zadania zamawiającemu i jego ostatecznym rozliczeniem.
34. Wyegzekwowanie usunięcia przez projektanta i wykonawcę robót usterek oraz niedoróbek stwierdzonych komisyjnie w trakcie odbioru końcowego.
35. Wnioskowanie o dochodzenie należnych kar umownych za nienależyte lub nieterminowe wykonanie zobowiązań umownych, w tym przygotowanie i obliczenie wysokości należnych kar i odszkodowań.
36. Przygotowanie materiałów związanych z naliczaniem kar umownych oraz odszkodowań uzupełniających wykonawcy za nienależyte lub nieterminowe wykonanie przez nich zobowiązań umownych, których obowiązek zapłaty musi być zastrzeżony w zawartej z wykonawcą umowie.
37. Bieżąca kontrola kosztów inwestycji i podejmowanie stosownych działań aby koszty umowne inwestycji nie zostały przekroczone.
38. Kontrola umów i rozliczeń Wykonawcy robót z jego Podwykonawcami.
39. Uczestnictwo w okresie trwania gwarancji i rękojmi przy przeglądach gwarancyjnych na zawiadomienie Zamawiającego, potwierdzanie usunięcia wad i usterek w okresie gwarancji i rękojmi, uczestnictwo w odbiorze pogwarancyjnym inwestycji.

§4

1. Strony ustalają, że do obowiązków Inspektora Nadzoru należy pełny zakres czynności określonych w odnośnych przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 290).

2. Zamawiający wymaga obecności na placu budowy Inspektora Nadzoru na każde żądanie Generalnego Wykonawcy inwestycji i Zamawiającego. Czas podjęcia czynności na placu budowy terminach ustalonych między Generalnym Wykonawcą i Inspektorem Nadzoru. W sprawach pilnych (np. robót podlegających zakryciu lub zanikających, narad koordynacyjnych, nieprzewidzianych zdarzeń itp.) nie dłuższy niż 4 godziny od zgłoszenia.

3. Wykonawca jest zobowiązany zapewnić na swój koszt zastępcę Inspektora Nadzoru, posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane i doświadczenie zawodowe w przypadku niemożliwości wykonywania swoich obowiązków przez Inspektora Nadzoru wskazanego w ofercie.

4. O ustanowieniu zastępcy oraz o przyczynach uzasadniających jego ustanowienie Wykonawca jest zobowiązany powiadomić pisemnie Zmawiającego.

§5

1. Jeżeli w okresie realizacji robót budowlanych zajdzie konieczność wykonania robót dodatkowych nieprzewidzianych w Umowie z Generalnym Wykonawcą, to Inspektor Nadzoru powinien niezwłocznie zawiadomić o tym Zamawiającego celem podjęcia decyzji, co do ich zlecenia.

2. Bez zgody Zamawiającego Inspektor Nadzoru nie jest upoważniony do wydania Generalnemu Wykonawcy polecenia wykonania robót dodatkowych.

3. Jeżeli w okresie realizacji robót zajdzie konieczność wykonania robót niezbędnych ze względu na bezpieczeństwo lub zabezpieczenie przed awarią, to Zamawiający upoważnia Inspektora Nadzoru do udzielenia Generalnemu Wykonawcy zlecenia na ich wykonanie wpisem do dziennika budowy w jego imieniu, z tym że wartość kosztorysowa tych robót nie może ulec zmianie, zaś Inspektor Nadzoru zawiadomi o tym Zamawiającego w terminie 3 dni od daty dokonania tego wpisu .

4.Inspektor Nadzoru jest zobowiązany do przedstawiania Zamawiającemu swojej opinii w sprawie możliwości wprowadzania rozwiązań zamiennych, wnioskowanych przez Generalnego Wykonawcę.

5.Bez osobnego upoważnienia Inspektor Nadzoru nie jest upoważniony do podejmowania decyzji w tych sprawach.

§6

1.Wynagrodzenie za pełnienie funkcji Inspektora Nadzoru Inwestorskiego określa się w wysokości odpowiednio:

- inspektor nadzoru branży ogólnobudowlanej: brutto.................................zł (słownie: ...................................................................), netto ………………………..zł (słownie: ……………………………………) należny podatek VAT, w kwocie ……………………. zgodnie ofertą Wykonawcy.

- inspektor nadzoru branży sanitarnej: brutto.................................zł (słownie: ...................................................................), netto ………………………..zł (słownie: ……………………………………) należny podatek VAT, w kwocie ……………………. zgodnie ofertą Wykonawcy.

- inspektor nadzoru branży elektrycznej: brutto.................................zł (słownie: ...................................................................), netto ………………………..zł (słownie: ……………………………………) należny podatek VAT, w kwocie ……………………. zgodnie ofertą Wykonawcy.

- inspektor nadzoru branży drogowej: brutto.................................zł (słownie: ...................................................................), netto ………………………..zł (słownie: ……………………………………) należny podatek VAT, w kwocie ……………………. zgodnie ofertą Wykonawcy.

2.Wynagrodzenie płatne będzie w etapach /w terminach i wysokościach/ odpowiednio do kwot netto i terminów faktur przejściowych Generalnego Wykonawcy inwestycji, na podstawie wystawionej przez Wykonawcę faktury VAT / rachunku.

3.Wynagrodzenie Wykonawcy, o którym mowa w §6 ust. 1 będzie płatne w terminie …………… dni od daty doręczenia Zamawiającemu kompletnych dokumentów rozliczeniowych na konto nr…………………………. w Banku ………………….………….

4. Rozliczenie nastąpi na podstawie faktury, wystawionej na Wyszkowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., z siedzibą w Wyszkowie, przy ul. Komunalnej 1, kod pocztowy 07-200, REGON 550662420, NIP 7621736221

5.Wynagrodzenie Inspektora Nadzoru obejmuje wszelkie koszty związane z wykonaniem przedmiotu zamówienia, w tym również koszty za czynności nadzoru w okresie gwarancji i rękojmi.

§7

1. Jeżeli na skutek niewykonania lub nienależytego zlecenia Inspektora Nadzoru Zamawiający poniesie szkodę, to Wykonawca zobowiązuje się pokryć tę szkodę w pełnej wysokości.

§8

1. Zamawiający może odstąpić od umowy w przypadku wykonywania umowy przez Wykonawcę w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami, lub w przypadku niezgodności z postanowieniami niniejszej Umowy.

2. W razie nienależytego wykonywania obowiązków wynikających z Umowy, Zamawiający odstąpi od umowy w trybie natychmiastowym, nie płacąc wynagrodzenia Wykonawcy nawet za wykonany nadzór.

§9

1. Strony postanawiają, że obowiązującą formę odszkodowania stanowią kary umowne.

2. Kary te będą naliczane w następujących wypadkach:

1) za każdą godzinę zwłoki w podjęciu czynności o których mowa w § 3 ust. 1, kara umowna 0,1% wynagrodzenia umownego brutto, określonego w §6 ust.1 niniejszej umowy,

3.Inspektor Nadzoru płaci Zamawiającemu kary umowne za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Inspektora w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego, określonego w § 6 ust. 1 niniejszej umowy;

4.Zamawiający płaci Inspektorowi Nadzoru kary umowne za odstąpienie od umowy z przyczyn niezależnych od Inspektora Nadzoru w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego.

§10

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

2. Sprawy sporne wynikłe z realizacji niniejszej umowy, których strony nie rozwiążą polubownie, rozstrzygać będzie Sąd właściwy miejscowo dla miejsca położenia inwestycji.

§11

1.Zamawiający nie dopuszcza zmiany postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru wykonawcy.

§12

Niniejszą umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa egzemplarze dla każdej ze stron Wykonawca- Zamawiający

................................................ …………………………….

 Zamawiający Wykonawca