

Załącznik nr 4 – wzór umowy z Inspektorem  
Zapytanie Ofertowe ZO/005/2018

## U M O W A nr GZM /...../2018

Zawarta w dniu ..... w Bolesławcu

Pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „BOLESŁAWIANKA” w Bolesławcu przy  
ul. Gałczyńskiego 15, NIP 612-000-43-40

reprezentowaną przez:

1. Beatę Ślęzak – Prezesa Zarządu
2. Mirosława Potockiego – Z-cę Prezesa ds. Technicznych  
zwaną dalej Inwestorem

a

.....  
NIP .....

reprezentowanym przez:

1. ....

zwanym dalej Inspektorem

w wyniku przetargu oraz przeprowadzonych negocjacji została zawarta umowa  
o następującej treści:

### § 1

#### Przedmiot umowy

1. Przedmiot umowy obejmuje obowiązki związane z pełnieniem nadzoru inwestorskiego w trakcie realizacji projektu, pn.: **„Poprawa efektywności energetycznej budynków położonych przy ul. Małachowskiego 3, 9, 11 w Bolesławcu”** zgodnie z umową o dofinansowanie nr RPDS.03.03.01-02-134/16-00 obejmującego n/w zadania:  
Zadanie nr 1: wykonanie robót budowlanych i instalacyjnych na budynku przy ulicy Małachowskiego 3,  
Zadanie nr 2: wykonanie robót budowlanych i instalacyjnych na budynku przy ulicy Małachowskiego 9,  
Zadanie nr 3: wykonanie robót budowlanych i instalacyjnych na budynku przy ulicy Małachowskiego 11,  
**współfinansowanego z Funduszu Europejskiego - Program Regionalny**  
**Oś priorytetowa: 3. Gospodarka Niskoemisyjna,**  
**Działanie: 3.3 Efektywność energetyczna w budynkach użyteczności publicznej i sektorze mieszkaniowym – konkursy horyzontalne – nabór na OSI,**  
**Schemat: 3.3 B projekty związane z kompleksową modernizacją energetyczną wielorodzinnych budynków mieszkalnych,** do momentu uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie oraz w okresie gwarancji dla robót budowlanych i instalacyjnych oraz urządzeń i sprzętu, a także w okresie rękojmi.
2. Przedmiot Umowy wykonany będzie w oparciu o niniejszą umowę, warunki zamówienia na pełnienie nadzoru inwestorskiego, stanowiące załącznik



do zapytania ofertowego (ZO) nr ZO/004/2018, dokumentację techniczną, przedmiary robót.

3. Inspektor oświadcza, że zapoznał się z dokumentacją, o której mowa w pkt. 2 oraz innymi warunkami realizacji zamówienia, tj. dokumentacją przetargową na roboty budowlane „Wykonanie robót budowlanych i instalacyjnych w ramach realizacji inwestycji pn. **„Poprawa efektywności energetycznej budynków położonych przy ulicy Małachowskiego 3, 9, 11 w Bolesławcu”** (w tym min. z umową z wykonawcą robót) oraz że zobowiązuje się do przestrzegania wymagań treści złożonej oferty, a także wymagań Inwestora w przedmiocie zamówienia.

## § 2

### Szczegółowy zakres nadzoru inwestorskiego

1. Inwestor zleca, a Inspektor zobowiązuje się pełnić, w zakresie określonym przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane, nadzór inwestorski nad realizacją zadania inwestycyjnego, o którym mowa w § 1. Usługa obejmuje w szczególności :
- reprezentowanie Inwestora na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z dokumentacją budowlaną i pozwoleniem na budowę, przepisami prawa oraz zasadami wiedzy technicznej,
  - całościowe prowadzenie dokumentacji technicznej wykonywanych robót budowlanych zgodnie z wymogami obowiązującego prawa w tym zakresie oraz wszystkich wymogów stawianych w realizacji inwestycji,
  - organizowanie prac związanych z nadzorem w sposób niepowodujący zbędnych przerw w realizacji robót przez Wykonawcę,
  - systematyczne dokonywanie wpisów do dziennika budowy,
  - sprawdzanie jakości wykonawczych robót i wbudowanych wyrobów budowlanych, a w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych i niedopuszczonych do stosowania w budownictwie,
  - całościowe prowadzenie procedur i dokumentacji odbioru rzeczowego (odbiorów częściowych i odbioru końcowego) wykonywanych robót,
  - sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych oraz przygotowanie i udział w czynnościach odbioru gotowych obiektów budowlanych i przekazywanie ich do użytku,
  - wydawanie kierownikowi budowy lub kierownikowi robót poleceń, potwierdzonych wpisem do dziennika budowy dotyczących: usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania prób lub badań, także wymagających odkrycia robót lub elementów zakrytych oraz przedstawienia ekspertyz dotyczących prowadzonych robót budowlanych i dokumentów potwierdzających dopuszczenie do stosowania w budownictwie wyrobów budowlanych,
  - żądanie od kierownika budowy lub kierownika robót dokonania poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót, a także wstrzymania dalszych robót budowlanych w przypadku, gdy ich kontynuacja mogłaby wywołać zagrożenie bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę,





- j. wskazywanie ewentualnych błędów w dokumentacji projektowej dostrzeżonych w trakcie realizacji robót, wnioskowanie do Inwestora (składanie propozycji ulepszających zaprojektowane rozwiązania) w sprawach dotyczących wprowadzenia niezbędnych zmian w dokumentacji technicznej i uzyskania zgody projektanta na zmiany, przeprowadzania niezbędnych ekspertyz i badań technicznych oraz w innych sprawach finansowych i prawnych,
- k. uzyskiwanie od projektanta wyjaśnień dotyczących wątpliwości związanych z projektem i zawartych w nim rozwiązań,
- l. udzielanie Wykonawcy robót informacji, wyjaśnień wskazówek dotyczących realizacji zamówienia,
- m. udział w naradach roboczych – koordynacyjnych w trakcie realizacji inwestycji, zwoływanych również przez Inwestora w jego siedzibie lub na placu budowy,
- n. w trakcie trwania inwestycji: składanie Inwestorowi w okresach miesięcznych w ciągu 7 dni roboczych po zakończeniu każdego miesiąca kalendarzowego, sprawozdania miesięcznego z działalności obejmującej prowadzenie nadzoru robót oraz z realizacji inwestycji, które powinno zawierać:
  - opis postępu robót w stosunku do przyjętego harmonogramu,
  - nakłady finansowe poniesione na roboty w powiązaniu z przyjętym harmonogramem,
  - opisy powstałych problemów i zagrożeń oraz działań podjętych w celu ich usunięcia,
  - fotografie dokumentujące postęp robót, min 10 szt. w postaci elektronicznej,
  - wykaz zmian w dokumentacji projektowej,
  - wykaz roszczeń i etap ich rozpatrzenia,
- o. prowadzenie dokumentacji odbiorów finansowych wykonywanych robót budowlanych tj.:
  - sprawdzanie poprawności rzeczowej wystawionych faktur na roboty budowlane,
  - weryfikacja zgodności z aktualnym postępem prac, prowadzenie zestawień rozliczanych faktur zgodnie z wymogami Inwestora,
- p. po zakończeniu inwestycji: kierownik nadzoru inwestorskiego, o którym mowa w § 5 ust. 4, przedłoży Inwestorowi sprawozdanie końcowe, które powinno zawierać:
  - komplet sporządzonej przez Wykonawcę robót dokumentacji powykonawczej i wszystkich dokumentów niezbędnych do odbioru końcowego i uzyskania pozwolenia na użytkowanie w ilościach i zakresie wynikającym z Prawa budowlanego (aprobaty techniczne, atesty i deklaracje zgodności, świadectwa jakości, protokoły odbioru prób i badań),
  - końcowe rozliczenie ilości wykonanych robót i powykonawczą Tabelę Elementów Rozliczeniowych
  - protokół odbioru końcowego,
  - kartę gwarancyjną,
- q. kontrolowanie stosowania przez Wykonawcę robót budowlanych przepisów dotyczących ochrony środowiska,
- r. kontrolowanie przestrzegania przez Wykonawcę robót budowlanych, zasad BHP, p.poż itd.,





- s. wstrzymanie robót w przypadku prowadzenia ich niezgodnie z zamówieniem i obowiązującymi przepisami,
- t. Inspektorzy zobowiązani są do pełnienia nadzoru każdorazowo na żądanie Inwestora w przeciągu . . . . . godz. od powiadomienia, przy czym czas pracy winien wyglądać następująco:
  - Kierownik Nadzoru Inwestorskiego o którym mowa w § 5 ust. 4 w takich odstępach czasu, aby była zapewniona skuteczność nadzoru, nie rzadziej jednak niż 2 razy w tygodniu oraz na wezwanie kierownika budowy lub Inwestora,
  - branżowi Inspektorzy nadzoru – w czasie prowadzenia robót w swojej branży w takich odstępach czasu, aby była zapewniona skuteczność nadzoru, nie rzadziej jednak niż 2 razy w tygodniu oraz na wezwanie kierownika budowy lub Inwestora,
 Konieczność pracy Inspektora Nadzoru Inwestorskiego w dni wolne od pracy i/lub w godzinach innych nadliczbowych nie może być podstawą do jakichkolwiek dodatkowych roszczeń w stosunku do Inwestora,
- u. udział w przeglądach gwarancyjnych wykonywanego przedmiotu zamówienia oraz nadzór nad usuwaniem ewentualnych usterek w ramach wynagrodzenia, o którym mowa w umowie,
- v. ścisła współpraca z Inwestorem, zgodnie z jego wymogami, przedmiotem zamówienia i obowiązującymi przepisami,

### § 3

#### Termin realizacji umowy

Usługi, będące przedmiotem umowy realizowane będą od momentu podpisania umowy z Inwestorem do upływu okresu rękojmi i gwarancji na wykonane roboty budowlane w ramach zadania, tj. .... miesięcy od dnia odebrania przez Inwestora robót budowlanych i podpisania protokołu odbioru końcowego.

### §4

#### Wynagrodzenie

1. Wynagrodzenie Inspektora, ustala się w formie ryczałtu, zgodnie z jego ofertą stanowiącą załącznik do umowy za realizację przedmiotu umowy wynosi: netto .....zł (słownie ..... ) co stanowi brutto .....zł (słownie ..... ), w tym podatek VAT .....% tj. .... zł (słownie: .....).
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 jest stałą ceną ryczałtową niepodlegającą zmianom.
3. Inspektor potwierdza, iż wynagrodzenie wskazane w ust. 1 obejmuje wszystkie elementy niezbędne do wykonania przedmiotu umowy, uwzględniające znajomość przedmiotu nadzorowanej inwestycji oraz wszelkie standardy a także obejmuje wszelkie ryzyka oraz uwzględnia wszystkie koszty, w tym także m. in.:
  - a. wszelkie wydatki ponoszone przez Inspektora celem sprawowania nadzoru inwestorskiego,
  - b. koszty ponoszone przez Inspektora z tytułu dojazdów na teren budowy, przejazdów, diet i noclegów,
  - c. koszty pobytu na budowie,





- d. udziału w przeglądach gwarancyjnych wykonywanego przedmiotu zamówienia oraz nadzór nad usuwaniem ewentualnych usterek
4. Wynagrodzenie za sprawowanie nadzoru inwestorskiego płatne będzie w następujący sposób:
  - a. faktury częściowe wystawiane po wykonaniu usługi nadzoru inwestorskiego za dany okres w kwotach proporcjonalnych do zaawansowania robót budowlanych zgodnie z harmonogramem robót, po dokonaniu odbioru częściowego robót, łącznie do wysokości 90 % wynagrodzenia brutto, określonego w ust. 1.
  - b. faktura końcowa - po wykonaniu wszystkich prac w ramach sprawowanego nadzoru inwestorskiego oraz po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu, w wysokości 10 % wynagrodzenia brutto określonego w ust. 1.
5. Zapłatę za wykonanie przedmiotu umowy Inwestor ureguje przelewem w terminie ..... dni od daty wpływu poprawnie wystawionej faktury do Inwestora.
6. Za dzień dokonania zapłaty przyjmuje się dzień obciążenia rachunku Inwestora.

## § 5

### Prawa i obowiązki Inspektora

1. Do obowiązków Inspektora należy realizacja zadań określonych w niniejszej umowie.
2. Inspektor bierze odpowiedzialność za kompletne, wysokiej jakości i terminowe wykonanie przedmiotu umowy oraz za jego zgodność z obowiązującymi przepisami
3. Inspektor ustanawia do wykonania przedmiotu umowy następujące osoby do pełnienia funkcji inspektora nadzoru :
  - a. Roboty budowlane .....tel. ...., e-mail. ....
  - b. Roboty instal. sanitarnych.....tel. ...., e-mail. ....
  - c. Roboty elektryczne .....tel. ...., e-mail. ....
4. Inspektor nadzoru w branży budowlanej będzie pełnił równocześnie obowiązki Kierownika Nadzoru Inwestorskiego – koordynatora nadzoru
5. Inspektor może powierzyć część obowiązków osobom innym niż wymienione w pkt 3 wyłącznie za zgodą i akceptacją Inwestora, pod warunkiem, że będą one spełniać wszystkie wymogi dotyczące stażu pracy i kwalifikacji żądane w warunkach zamówienia oraz złożą dodatkowo oświadczenie o przyjęciu obowiązków Inspektora nadzoru inwestorskiego wynikających z ustawy prawo budowlane.
6. Inspektor jako przedstawiciel Inwestora, działa w imieniu Inwestora w zakresie nadzoru merytorycznego, sprawozdawczości, monitoringu, kontroli. Podejmuje decyzje we wszelkich sprawach związanych z interpretacją dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych oraz sprawach dotyczących akceptacji wypełniania warunków umowy przez Wykonawcę robót budowlanych, właściwej interpretacji prawnej wszelkich zaistniałych faktów i zdarzeń.
7. Inspektor zobowiązuje się przestrzegać bieżących instrukcji i wskazówek Inwestora oraz podmiotu sprawującego nadzór autorski oraz informować





Inwestora o wszystkich istotnych sprawach, a zwłaszcza o dostrzeżonych uchybieniach w realizacji robót budowlanych.

8. Inspektorowi nie wolno bez zgody Inwestora wydawać Wykonawcy robót budowlanych poleceń wykonywania jakichkolwiek robót nie objętych umową na roboty budowlane. Konieczność wykonania robót nieobjętych umową wraz z określeniem szacunkowej wartości robót dodatkowych, zgodnie z zapisami umowy o wykonanie robót budowlanych musi zostać stwierdzona w protokole konieczności robót dodatkowych zatwierdzonym przez Inwestora.
9. Jeżeli w okresie realizacji robót zajdzie konieczność wykonania robót niezbędnych ze względu na bezpieczeństwo lub zabezpieczenie przed awarią to Inwestor upoważnia Inspektora do udzielenia Wykonawcy robót zlecenia ich wykonania poprzez dokonanie wpisu do dziennika budowy, o czym Inspektor niezwłocznie zawiadomi Inwestora.
10. Inspektorzy nadzoru będą przystępować do odbioru elementów (części robót) w terminie nie później niż 2 dni od daty zgłoszenia gotowości do takich odbiorów przez Wykonawcę robót budowlanych wpisem do dziennika budowy.
11. Odbiór końcowy zostanie rozpoczęty przez Inspektorów w terminie 3 dni od daty pisemnego zgłoszenia zakończenia robót budowlanych przez Wykonawcę.

## **§ 6**

### **Prawa i obowiązki Inwestora**

1. Inwestor przekaze Inspektorowi dokumentację projektową i udostępni wszelkie inne dokumenty potrzebne do prawidłowego wypełnienia obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
2. Inwestor zobowiązuje się do terminowego regulowania płatności przy zachowaniu ustalonych warunków w umowie.
3. Inwestor zobowiązuje się do uczestniczenia w naradach dotyczących nadzorowanej inwestycji.

## **§ 7**

### **Zasady porozumiewania się stron**

1. Inwestor zastrzega sobie prawo organizowania narad roboczych z udziałem Inspektora i Wykonawcy robót budowlanych oraz innych zaproszonych osób.
2. Celem narad roboczych będzie omawianie bieżących spraw dotyczących wykonania i zaawansowania robót. Terminy narad będzie ustalał Inwestor.
3. Narady, o których mowa w pkt 2 będą protokołowane przez przedstawiciela Inwestora, a kopie protokołu będą przekazywane wszystkim stronom i osobom zaproszonym na naradę.
4. Przedstawicielem Inwestora do prowadzenia spraw związanych z wykonaniem usługi i do odbioru przedmiotu umowy w imieniu Inwestora będzie ..... tel..... email. ....
5. Przedstawicielem Inspektora będzie .....tel.....email.....

## **§ 8**

### **Zmiany w umowie**

1. Wszelkie zmiany treści umowy wymagają formy pisemnego aneksu do umowy, pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie zmiany do umowy muszą być uzasadnione prawidłową realizacją przedmiotu umowy.



3. Zmiany postanowień zawartej Umowy, mogą również nastąpić w przypadku zmiany przepisów prawa mających wpływ na treść umowy np. stawki podatku od towarów i usług.

## **§ 9**

### **Kary umowne**

1. Inwestor naliczy inspektorowi karę umowną:
  - a. w przypadku odstąpienia którejkolwiek ze stron od umowy lub jej rozwiązania z przyczyn zależnych od Inspektora, w wysokości 20 % wynagrodzenia brutto, o którym mowa w umowie,
  - b. za niedotrzymanie wymaganych terminów wizytowania, i nadzorowania budowy, o których mowa w niniejszej umowie w wysokości 1% wynagrodzenia brutto za każdy przypadek nieobecności nieusprawiedliwionej,
  - c. za opóźnienie w przystąpieniu do odbioru zgłoszonych robót w wysokości 1 % wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia
  - d. w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy, Inspektor zapłaci Inwestorowi karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w umowie,
2. Kary umowne, o których mowa w ust. 1 mogą być potrącane przez Inwestora z wynagrodzenia należnego Inspektorowi za wykonanie usługi. Inspektor wyraża na to zgodę.
3. Inspektor jest zobowiązany do pokrycia kosztów usunięcia wad robót powstałych w wyniku błędów w nadzorze inwestorskim w uzgodnionym przez Strony terminie, bez prawa do wynagrodzenia oraz ponosi odpowiedzialność za zaistniałą szkodę. Inspektor wyraża zgodę na taki sposób rozliczenia.
4. Inwestor zapłaci Inspektorowi karę umowną za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Inwestora, za które nie odpowiada Inspektor w wysokości 20 % wynagrodzenia umownego brutto za wykonanie przedmiotu umowy, z wyjątkiem przypadków określonych §10.
5. Inwestor zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, o ile wartość faktycznie poniesionych szkód przekracza wysokość zastrzeżonych kar umownych.
6. Inspektor nie może zbywać na rzecz osób trzecich wierzytelności powstałych w wyniku realizacji niniejszej umowy.

## **§ 10**

### **Odstąpienie od umowy**

1. Inwestorowi przysługuje prawo do natychmiastowego odstąpienia od umowy w sytuacji gdy:
  - a. Inspektor nie przystąpił do realizacji usług nadzoru w terminie 3 dni od podpisania umowy lub zaprzestał jego realizacji przez 3 dni kalendarzowe
  - b. trzykrotnie zostanie stwierdzone, że Inspektor nienależyście wykonuje obowiązki lub nie wykonuje któregośkolwiek z obowiązków, o których mowa w niniejszej umowie
  - c. wystąpią istotne zmiany okoliczności powodujące, że wykonanie umowy nie leży w interesie Inwestora, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy
  - d. Inwestor odstąpił od umowy z wykonawcą

- e. Inspektor w jakikolwiek inny sposób narusza postanowienia niniejszej umowy
2. Odstąpienie od umowy lub jej rozwiązanie winno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności i zawierać uzasadnienie.
  3. W przypadku odstąpienia od umowy lub jej rozwiązania przez Inwestora z przyczyn leżących po stronie Inspektora, o których mowa w ust. 1, Inwestor naliczy kary umowne zgodnie z § 9 ust. 1 lit. „a” umowy.

## § 11

### Rozstrzyganie sporów

1. Jeżeli powstaną spory dotyczące wykonania przedmiotu umowy, Inwestor i Inspektor dołożą starań aby rozwiązać je w sposób polubowny bez zbędnej zwłoki.
2. Sądem właściwym dla rozstrzygania ewentualnych sporów, których Strony nie rozwiążą w sposób, o którym mowa w pkt. 1, będzie sąd właściwy dla siedziby Inwestora.

## § 12

### Postanowienia końcowe

1. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Inwestora i jeden dla Inspektora.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo budowlane i Kodeksu cywilnego.
3. Integralną część niniejszej Umowy stanowi:
  - a. zapytanie ofertowe nr ZO/005/2018 wraz z załącznikami
  - b. oferta Wykonawcy wraz z protokołem z negocjacji.

## § 14

### Klauzula poufności

1. Wszelkie informacje, w tym dane osobowe, które zostaną powierzone lub uzyskane przy wzajemnej współpracy, strony zobowiązują się zachować w tajemnicy i wykorzystać tylko w celu wykonania zobowiązań umownych.
2. Informacje nie mogą być udostępnione osobom trzecim lub wykorzystane do innych celów w trakcie obowiązywania, ani po wygaśnięciu umowy. W razie naruszenia tego obowiązku, strona uprawniona może żądać od drugiej naprawienia szkody lub wydania uzyskania przez nią korzyści.
3. Inspektor udostępnia Inwestorowi dobrowolnie swoje dane osobowe do przetwarzania w zakresie niezbędnym do zawarcia i realizacji niniejszej umowy.

Inwestor

Inspektor