



UMOWA NR RSG.271.PU.3.2017  
O PEŁNIENIE NADZORU INWESTORSKIEGO - projekt

zawarta w dniu ..... w Urzędzie Gminy w Naruszewie, pomiędzy **Gminą Naruszewo** z siedzibą w **Naruszewie 19A, 09 – 152 Naruszewo**

reprezentowaną przez:

**Beatę Pierścińską** - **Wójta Gminy Naruszewo**

przy kontrasygnacie:

**Małgorzaty Wiesławy Grabowskiej** - **Skarbnika Gminy Naruszewo**

zwaną w dalszej części umowy **Zamawiającym**,

a

..... prowadzącym działalność ..... posiadającym wpis w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej prowadzonej przez Ministra Gospodarki

zwanym w dalszej części umowy **Inspektorem nadzoru inwestorskiego**.

## §1

Umowa niniejsza została zawarta w wyniku przeprowadzonego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego o wartości szacunkowej poniżej 30 000 euro na podstawie art. 4 pkt 8) ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 2164, z późn. zm.).

## §2

### Przedmiot umowy

1. Przedmiotem zamówienia jest usługa pełnienia kompleksowego nadzoru inwestorskiego nad robotami budowlanymi przy realizacji inwestycji pn. „Poprawa efektywności energetycznej, przebudowa, remont oraz zmiana sposobu użytkowania parteru budynku mieszkalno – usługowego na zespół szkolno – przedszkolny z przystosowaniem dla osób niepełnosprawnych w Naruszewie”.
2. Inwestycja realizowana jest w ramach projektu pn. „Termomodernizacja budynków użyteczności publicznej wraz z przebudową systemów grzewczych w Gminie Naruszewo celem zwiększenia efektywności energetycznej”. Projekt dofinansowany jest przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach *Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego na lata 2014-2020, Oś priorytetowa IV Przejście na gospodarkę niskoemisyjną, Działania 4.2 Efektywność energetyczna, Typ projektów: Termomodernizacja budynków użyteczności publicznej*.
3. Zakres rzeczowy zadania, nad którym będzie sprawowany nadzór inwestorski, obejmuje m.in.:
  - 1) Roboty budowlane rozbiórkowe i demontażowe, roboty budowlane zewnętrzne i wewnętrzne, roboty instalacyjne: instalacja wodociągowa, centralnego ogrzewania wraz z kotłownią na paliwo gazowe LPG, instalacja kanalizacji sanitarnej odprowadzonej do istniejącego szczelnego zbiornika bezodpływowego, wentylacja grawitacyjna, instalacja elektryczna z istniejącego przyłącza energetycznego.
  - 2) Zakres zamówienia:
    - przebudowa obiektu w zakresie zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń usługowych na parterze budynku z przeznaczeniem ich na zespół szkolno – przedszkolny,
    - budowa nowej wbudowanej kotłowni na gaz LPG z naziemnymi zbiornikami gazu,
    - przebudowa instalacji centralnego ogrzewania,
    - przebudowa instalacji elektrycznej,
    - docieplenie ścian zewnętrznych, stropodachu i stropu nad piwnicą,
    - wykonanie schodów zewnętrznych oraz podjazdu dla osób niepełnosprawnych.
  - 3) Opis stanu istniejącego:
    - teren działki jest zagospodarowany i nieogrodzony; budynek mieszkalno – usługowy zlokalizowany jest na działce nr ewidencyjny 56/3; w odległości około 14 m od budynku zlokalizowane są garaże; teren działki jest częściowo utwardzony, a w pozostałej części



porośnięty trawą i roślinnością niską; dojazd do budynku z drogi powiatowej nr 3065W poprzez istniejący zjazd z drogi publicznej;

- lokalizacja: Naruszewo 18, gm. Naruszewo, działka nr ewidencyjny 56/3, obręb Naruszewo;

4) Dane techniczne:

- powierzchnia terenu objętego opracowaniem - 5 672,00 m<sup>2</sup>
- powierzchnia zabudowy budynku objętego przedmiotem zamówienia - 396,30 m<sup>2</sup>
- powierzchnia zabudowana działki - 523,00 m<sup>2</sup>
- powierzchnia utwardzona istniejąca – 756,00 m<sup>2</sup>
- pow. biologicznie czynna - 4 393,00 m<sup>2</sup>

5) Parametry techniczne budynku:

- powierzchnia użytkowa budynku – 939,50 m<sup>2</sup> w tym:
  - powierzchnia usługowa – 308,30 m<sup>2</sup>
  - powierzchnia mieszkalna – 312,60 m<sup>2</sup>
  - powierzchnia gospodarcza (piwnice) – 318,60 m<sup>2</sup>
- kubatura budynku - 3 181,00 m<sup>3</sup>
- powierzchnia zabudowy - 396,30 m<sup>2</sup>
- wysokość budynku - 7,20 m

4. Szczegółowy zakres prac objętych nadzorem określa dokumentacja projektowa stanowiąca załącznik do niniejszej umowy.

### §3

#### Zakres obowiązków

1. Do podstawowych obowiązków Inspektora nadzoru inwestorskiego będzie należeć pełny zakres czynności określony przepisami ustawy Prawo budowlane, a w szczególności:
  - 1) Zapoznanie się z dokumentacją budowlaną powierzonego zadania inwestycyjnego oraz warunkami decyzji zatwierdzającej projekt i udzielającej pozwolenia na budowę.
  - 2) Uczestniczenie przy przeprowadzaniu wszystkich prób, pomiarów i sprawdzeń.
  - 3) Obowiązek współpracy z autorem dokumentacji projektowej, zgłaszania Projektantowi uwag i zastrzeżeń własnych, Zamawiającego i Wykonawcy robót oraz dokonywania z nim stosownych uzgodnień lub wyjaśnień.
  - 4) Współpraca z inspektorami nadzoru inwestorskiego pozostałych specjalności.
  - 5) Obowiązek egzekwowania od Wykonawcy robót skutecznego usuwania ewentualnych wad w trakcie realizacji inwestycji, jak również w okresie gwarancji i rękojmi.
  - 6) Sprawowanie kontroli w zakresie niezbędnym do zabezpieczenia interesów Zamawiającego i przyszłych użytkowników, w tym:
    - a) reprezentowanie Zamawiającego na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z projektem, decyzją pozwolenia na budowę, przepisami, zasadami wiedzy technicznej oraz zapisami umowy,
    - b) nadzorowanie realizacji robót budowlanych w zakresie rzeczowym i finansowym,
    - c) sprawdzanie jakości wykonywanych robót, wbudowanych wyrobów budowlanych i stosowanych materiałów (do obowiązków Inspektora nadzoru będzie należało egzekwowanie i odbiór od Wykonawcy robót - atestów, świadectw jakości, wyników badań, certyfikatów wyrobów i materiałów przed ich wbudowaniem oraz ich szczegółowa weryfikacja),
    - d) uczestniczenie w spotkaniach koordynacyjnych,
    - e) zapobieganie zastosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych i niedopuszczonych do stosowania w budownictwie; Inspektor dokonuje ich oceny jakości na placu budowy przed ich wbudowaniem; w razie braku wymaganych dokumentów stwierdzających właściwą jakość lub też w razie zastrzeżeń dotyczących jakości wyrobu przewidzianego do wbudowania, Inspektor nadzoru ma obowiązek żądania od Wykonawcy odpowiednich badań i przedstawienia ekspertyz technicznych lub zamiany wadliwego materiału z równoczesnym powiadomieniem Zamawiającego o zaistniałym fakcie,
    - f) kontrola ilości i wartości wykonywanych robót z przedmiarem robót,

- g) kontrola prawidłowości prowadzenia dziennika budowy i dokonywanie w nim wpisów stwierdzających wszystkie okoliczności mające znaczenie dla oceny właściwego wykonania robót (ilości, jakości, wartości robót),
  - h) potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz usuniętych wad, a także kontrolowanie rozliczeń budowy (w tym weryfikacja kosztów ewentualnych zmian zakresu zadania i rodzaju materiałów w stosunku do przyjętej dokumentacji),
  - i) ponoszenie pełnej odpowiedzialności za jakość i terminowość świadczonych usług, przy czym za zgodne z umową wywiązanie się z obowiązków nadzoru, Inspektor ponosi odpowiedzialność zgodnie z odpowiednimi przepisami z Rozdziału 9 i 10 ustawy Prawo budowlane.
- 7) Rozstrzyganie, w porozumieniu z kierownikiem budowy i przedstawicielem Zamawiającego, wątpliwości natury technicznej powstałych w toku wykonywania robót.
- 8) Inspektor jest odpowiedzialny za szkody poniesione przez Zamawiającego wskutek niewykonania albo nienależytego wykonania obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
- 9) W przypadku stwierdzenia niezgodności wykonywania robót budowlanych z dokumentacją techniczną, użycia niewłaściwych materiałów, wad w wykonywaniu lub prowadzeniu robót w sposób powodujący i mogący narazić Zamawiającego na straty, Inspektor nadzoru zwraca na to uwagę kierownikowi budowy, zgłasza Zamawiającemu oraz podejmuje odpowiednie decyzje. Inspektor nadzoru ma prawo żądać od kierownika budowy 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 z projektem lub decyzją pozwolenia na budowę.
- 10) Uczestniczenie w odbiorach robót:
- a) sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających oraz przygotowanie i udział w czynnościach odbioru i przekazywania ich do użytkownika,
  - b) potwierdzanie na protokołach odbioru częściowego i końcowego, fakturach i w dzienniku budowy faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad w trakcie realizacji inwestycji, jak również w okresie gwarancji i rękojmi,
  - c) dokonywanie odbiorów robót - częściowego oraz końcowego, potwierdzonych protokołami odbiorów, które będą podstawą wypłaty wynagrodzeń Wykonawcy robót budowlanych,
  - d) sprawdzanie i podpisywanie faktur Wykonawcy robót oraz protokołów odbiorów – częściowego i końcowego oraz innych dokumentów załączonych do rozliczenia robót, uczestniczenia w naliczaniu odszkodowań lub kar umownych za nienależyte lub nieterminowe wykonywanie zobowiązań umownych,
  - e) obowiązek potwierdzenia gotowości do odbioru technicznego robót zgłoszonych przez Wykonawcę robót poprzez wpis do dziennika budowy i zawiadomienia Zamawiającego,
- 11) Branie udziału w komisjach powołanych do stwierdzenia ujawnionych wad w okresie trwania gwarancji i rękojmi (w tym udział w odbiorach pogwarancyjnych), a także kontrola i odbiór usunięcia przez Wykonawcę stwierdzonych wad.
- 12) Inspektor zobowiązany jest do:
- a) w trakcie realizacji robót przez Wykonawcę, bieżącej kontroli wykonania robót dokonywanej **co najmniej ..... razy w tygodniu**, tak aby była zapewniona skuteczność nadzoru,
  - b) przybycia na każde uzasadnione wezwanie Zamawiającego i Wykonawcy robót objętych nadzorem,
  - c) udzielenia na żądanie Zamawiającego informacji o stanie realizacji robót.

#### §4

#### Zakres uprawnień

1. Inspektor nadzoru inwestorskiego ma prawo:
  - a) wydawać kierownikowi budowy polecenia, potwierdzone wpisem do dziennika budowy, dotyczące: usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania prób lub badań, także wymagających odkrycia robót lub elementów zakrytych, oraz przedstawienia ekspertyz

- dotyczących prowadzonych robót budowlanych i dowodów dopuszczenia do stosowania w budownictwie wyrobów budowlanych oraz urządzeń technicznych,
- b) żądać od kierownika budowy 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 z projektem lub pozwoleniem na budowę,
2. 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 Wykonawcy robót zlecenia ich wykonania poprzez dokonanie wpisu do dziennika budowy, o czym niezwłocznie zawiadomi Zamawiającego.
  3. Inspektor nie może podejmować decyzji, które wymagałyby zwiększenia nakładów finansowych przewidzianych w umowie z Wykonawcą robót. Jeżeli takie sytuacje wystąpią, zwiększenie kosztów musi być zatwierdzone przez Zamawiającego.
  4. Zamawiający, na czas realizacji przedmiotu umowy, udostępni Inspektorowi nadzoru następujące dokumenty:
    - a) decyzję pozwolenia na budowę,
    - b) dokumentację projektową dotyczącą nadzorowanych robót,
    - c) umowę z Wykonawcą robót budowlanych.

## §5

1. Inspektor nadzoru z ramienia Wykonawcy:
  - a) w specjalności konstrukcyjno – budowlanej – ..... oświadcza, iż posiada odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia budowlane .....
  - b) w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, wodociągowych i kanalizacyjnych – ..... oświadcza, iż posiada odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia budowlane .....
  - c) w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych – ..... oświadcza, iż posiada odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia budowlane .....
2. Zamawiający wyznacza inspektora nadzoru w branży konstrukcyjno – budowlanej jako koordynatora czynności wykonywanych na budowie przez inspektorów w poszczególnych branżach.
3. Inspektorzy zobowiązują się zlecony nadzór inwestorski wykonywać zgodnie z projektem, obowiązującymi przepisami i Polskimi Normami, zasadami wiedzy technicznej i postanowieniami umowy.
4. Zmiana osoby, o której mowa w ust. 1, w trakcie realizacji przedmiotu niniejszej umowy, musi być uzasadniona przez Wykonawcę na piśmie i wymaga zaakceptowania przez Zamawiającego. Zamawiający zaakceptuje taką zmianę w terminie 7 dni od daty przedłożenia propozycji wyłącznie wtedy, gdy wskazana osoba będzie posiadać odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie.
5. Zaakceptowana przez Zamawiającego zmiana osoby, o której mowa wyżej, winna być potwierdzona pisemnie i nie wymaga aneksu do niniejszej umowy.

## §6

### Termin umowy

1. Strony określają termin obowiązywania umowy w okresie realizacji inwestycji pn. „Budowa świetlicy wiejskiej w miejscowości Radzymin”:
  - a) **termin rozpoczęcia** - od momentu protokolarnego przekazania terenu robót Wykonawcy,
  - b) **termin zakończenia** - w momencie podpisania protokołu odbioru końcowego robót budowlanych; **planowany termin zakończenia robót budowlanych do dn. 31 maja 2017 r.**
2. Termin pracy Inspektora Nadzoru może ulec przedłużeniu w przypadku przesunięcia terminu zakończenia realizacji zadania inwestycyjnego lub skróceniu w przypadku wcześniejszego zakończenia inwestycji.



## §7

### Wynagrodzenie i rozliczenie Wykonawcy

1. Za wykonanie przedmiotu umowy Zamawiający zobowiązuje się zapłacić Wykonawcy wynagrodzenie w kwocie:

**łącznie cena ryczałtowa brutto:** .....zł

**słownie:**.....

netto: .....zł

plus podatek VAT ..... %, tj.:..... zł

2. Podstawę do wystawienia faktury za wykonanie przedmiotu umowy, stanowi podpisany przez Wykonawcę, Zamawiającego i Inspektora nadzoru bezusterkowy protokół odbioru robót objętych nadzorem.
3. Wynagrodzenie Inspektora nadzoru, o którym mowa w §7 ust. 1, będzie płatne fakturą końcową - po zrealizowaniu całości zamówienia i złożeniu przez Wykonawcę faktury płatnej w terminie 30 dni przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy Nr .....
4. Wykonawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT uprawnionym do wystawienia faktury VAT. Numer NIP Wykonawcy .....
5. Za dzień zapłaty uważa się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
6. Za nieterminową płatność faktury, Wykonawca ma prawo naliczyć odsetki ustawowe.

## §8

### Odstąpienie od umowy

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy:
  - 1) W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy – odstąpienie od umowy w tym przypadku może nastąpić w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. W takim wypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy.
  - 2) Zamawiający może odstąpić od umowy w przypadku wykonywania umowy przez Inspektora w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami lub w przypadku niezgodności z postanowieniami umowy, dokumentacją projektową lub wskazaniem Zamawiającego.
2. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy, jeżeli Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, iż wobec zaistnienia uprzednio nieprzewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Wykonawcy.
3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
4. W przypadku odstąpienia przez jedną ze stron od niniejszej umowy, Inspektor ma obowiązek protokolarnego przekazania zrealizowanego i odebranego przez Inspektora Nadzoru zakresu robót w obecności przedstawiciela Zamawiającego i Wykonawcy robót budowlanych.

## § 9

### Kary umowne

1. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego, o ile wartość faktycznie poniesionych szkód przekracza wysokość kar umownych.
2. Wykonawca zobowiązuje się pokryć w pełnej wysokości szkodę Zamawiającego, zaistniałą na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy.
3. Za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy – w wysokości 20 % całości wynagrodzenia brutto, określonego w § 7 ust. 1.
4. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości 20 % całości wynagrodzenia brutto, określonego w § 7 ust. 1.

## § 10

### Zmiana umowy

1. Istotne zmiany treści niniejszej umowy, przewidziane przez Zamawiającego, wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmian postanowień zawartej umowy w sytuacji niemożliwej do przewidzenia w chwili zawarcia umowy, na uzasadniony wniosek w następujących przypadkach:
  - 1) zmiany adresu Inspektora nadzoru,
  - 2) zmiany nazwy firmy Inspektora nadzoru,
  - 3) wystąpi konieczność zmiany numeru rachunku bankowego Inspektora nadzoru,
  - 4) w przypadku konieczności zmiany przedstawicieli Zamawiającego i Inspektora nadzoru,
  - 5) zmiany terminu wykonania zamówienia z przyczyn niezależnych od Stron,
  - 6) możliwe są zmiany umowy, które w sposób obiektywny są korzystne dla Zamawiającego, a na dokonanie tych zmian wyraża zgodę Inspektor nadzoru,
  - 7) wystąpi okoliczność, której nie można było przewidzieć podczas zawierania umowy, a która uniemożliwia realizację umowy w jej pierwotnej treści.

## §11

### Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy, dla swojej ważności, wymagają zachowania formy pisemnej i potwierdzenia przyjęcia jej przez obie strony.
2. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.
3. Wszelkie spory powstałe na tle stosowania umowy będą rozstrzygane polubownie. W przypadku braku porozumienia, właściwym sądem do rozpatrywania sporów wynikłych z realizacji tej umowy, jest sąd powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.
4. Umowę sporządzono w **trzech** jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Zamawiającego, jeden dla Wykonawcy.

**Wykonawca**

**Zamawiający**