

**Umowa nr .....2025/IŚR PROJEKT**

zawarta w dniu ..... w Nowym Mieście nad Pilicą pomiędzy:

**Gminą Nowe Miasto nad Pilicą** z siedzibą w Nowym Mieście nad Pilicą, Pl. O.H.  
Koźmińskiego 1/2, 26-420 Nowe Miasto nad Pilicą

reprezentowaną przez:

Burmistrza Miasta i Gminy - Barbarę Gąsiorowską

Przy kontrasygnacie

Skarbnika Miasta i Gminy - Ewy Bator

zwanym dalej „Zamawiającym”

a .....

z siedzibą w.....,

reprezentowana przez: .....

zwanym dalej „Inspektorem Nadzoru Inwestorskiego”, „Inspektorem Nadzoru”

Niniejsza umowa została zawarta w oparciu przepis § 4 Regulaminu Zamówień Publicznych obowiązujący u Zamawiającego na podstawie Zarządzenia nr 8/2021 Burmistrza Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą z dnia 21 stycznia 2021 roku w sprawie wprowadzenia regulaminu udzielania zamówień publicznych, o wartości nie przekraczającej kwoty 130 000,00 zł netto w Urzędzie Miasta i Gminy Nowe Miasto nad Pilicą i jednostkach organizacyjnych Gminy Nowe Miasto nad Pilicą.

**§ 1**

1. Zamawiający zleca, a Inspektor Nadzoru przyjmuje na siebie obowiązek pełnienia funkcji Inspektora Nadzoru Inwestorskiego nad realizacją zadania :

**„Remont budynku przy pl. O.H. Koźmińskiego w Nowym Mieście nad Pilicą w ramach zadania pn. wyposażenie Centrum Integracji Społecznej w Nowym Mieście nad Pilicą”**

2. Szczegółowy zakres prac objętych nadzorem inwestorskim przedstawia dokumentacja SWZ oraz dokumentacja projektowa, zawarte pod adresem:

<https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/search/list/ocds-148610-e64df37d-a1a3-43a8-bef0-82e5150bf126>



3. Inspektor Nadzoru Inwestorskiego oświadcza, że zapoznał się z dokumentacją o której mowa w ust.2 i nie wnosi do niej żadnych zastrzeżeń.
4. Zamawiający wymaga, aby zamówienie **było realizowane w terminie do dnia zakończenia zadania od daty podpisania umowy** z zastrzeżeniem gwarancji o których mowa w § 3 ust.1 lit. kk).
5. Zamawiający wymaga, aby Inspektor Nadzoru posiadał możliwość pobytu na budowie w zależności od potrzeb Zamawiającego.
6. Na czas obowiązywania umowy Inspektor Nadzoru zobowiązany jest do posiadania aktualnego wpisu do odpowiedniej Izby Samorządu Zawodowego oraz wszystkich niezbędnych przepisanych prawem uprawnień.

## § 2

Funkcje Inspektora Nadzoru Inwestorskiego w specjalności w branży instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, instalacji i urządzeń kanalizacyjnych oraz konstrukcyjno-budowlanej pełnić będzie: Pan/Pani....., który/a oświadcza, że posiada wymagane przepisami uprawnienia do nadzorowania przedmiotu zamówienia, numer uprawnień ..... z dnia ..... wydane przez .....

## § 3

1. Strony ustalają, że do obowiązków Inspektora Nadzoru należy:
  - a) Skuteczne wyegzekwowanie od Wykonawcy prac projektowych i robót budowlanych, wymagań dotyczących jakości stosowanych materiałów, urządzeń i robót, kosztów realizacji robót, wykonania robót zgodnie z dokumentacją projektową w ustalonym w umowie z Wykonawcą robót budowlanych terminie oraz uzyskanie niezbędnych pozwoleń na użytkowanie obiektu. Wykonawca zobowiązany będzie również do współpracy z Zamawiającym w zakresie przygotowania raportów z inwestycji i innych wymaganych planów i sprawozdań, wniosków o płatność, całości dokumentacji niezbędnej przy rozliczeniu projektu. Zapewnienie zgodności wykonania inwestycji z zapisami umowy o dofinansowanie.
  - b) Weryfikacja, koordynacja, sprawdzanie, odbieranie i zatwierdzanie prac projektowych i budowlanych związanych z przedmiotowym przedsięwzięciem oraz udział w odbiorze tej dokumentacji.
  - c) Doradztwo oraz pełnienie funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego, merytoryczny nadzór nad wykonywaniem robót.
  - d) Koordynacja działań pomiędzy Wykonawcą oraz Kierownikiem budowy.
  - e) Sprawowanie kontroli nad zgodnością realizacji budowy z postanowieniami umowy zawartej pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą robót budowlanych oraz z dokumentacją projektową, specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót, pozwoleniem na budowę, przepisami, obowiązującymi normami oraz zasadami wiedzy technicznej.
  - f) Stałe konsultowanie i fachowe doradzanie na rzecz Zamawiającego. Konsultowanie z Zamawiającym wszelkich czynności mogących mieć wpływ na koszty zadania i roszczenia finansowe Wykonawców w stosunku do Zamawiającego, w ramach umowy z Wykonawcą robót budowlanych.

- g) Znajomość dokumentacji projektowej, pozwolenia na budowę wraz z uzgodnieniami, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, zapisów SIWZ, treści oferty Wykonawcy robót budowlanych, wyjaśnień udzielonych przez Zamawiającego w postępowaniu na wybór Wykonawcy robót budowlanych i umowy Zamawiającego z Wykonawcą robót budowlanych.
- h) Stawianie się na każdorazowe uzasadnione wezwanie (za pomocą maila wskazanego do kontaktu) Zamawiającego i Wykonawcy robót budowlanych objętych nadzorem - niezwłocznie tj. nie później niż w ciągu 24 godzin od chwili wezwania; Zamawiający wymaga o poinformowaniu go o każdorazowej wizycie na Placu Budowy. Ponadto Zamawiający wymaga bezwzględnie każdorazowej wizyty Inspektora przy odbiorach robót zanikających lub ulegających zakryciu. Zamawiający wymaga stałych wizyt w okresie prowadzenia prac budowlanych min. 2 razy w tygodniu i nie mniej niż 8 pobyty w miesiącu. Inspektor zobowiązany będzie do prowadzenia dziennika swojego pobytu na budowie, który musi być każdorazowo potwierdzony przez Zamawiającego.
- i) Pełna dyspozycyjność wobec Wykonawcy robót i Inwestora – niezwłoczne stawianie się na uzasadnione wezwanie telefoniczne lub inne Wykonawcy robót, potwierdzone wpisem do dziennika budowy.
- j) Uczestniczenie w naradach koordynacyjnych w trakcie realizacji robót. Uczestnictwo w Radach Budowy.
- k) Niezwłoczne zgłaszanie Zamawiającemu w formie pisemnej, ewentualnych uwag i wniosków dotyczących dokumentacji projektowej i pracy wykonawcy robót budowlanych.
- l) Niezwłoczne zawiadamianie Zamawiającego i Projektanta o stwierdzonych, w trakcie realizacji robót, wadach dokumentacji projektowej oraz dokonywanie stosownych uzgodnień i wyjaśnień w tym zakresie z Projektantem.
- m) Kontrola jakości wykonywanych robót, wyrobów budowlanych oraz dostaw przewidzianych w dokumentacji projektowej, a w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych i niedopuszczonych do stosowania w budownictwie.
- n) Sprawdzanie dokumentów jakości, aprobat, deklaracji zgodności, atestów, instrukcji, projektów warsztatowych i/lub montażu i innych dokumentów dotyczących wbudowywanych materiałów, wyrobów i urządzeń przed ich wbudowaniem.
- o) Bieżące dokonywanie odbiorów robót zanikających i ulegających zakryciu; fakt nie zgłoszenia przez Wykonawcę robót budowlanych elementu robót zanikających i ulegających zakryciu do odbioru nie zwalnia Inspektora z obowiązku dokonania czynności nadzoru i oceny wykonanych robót zanikających i ulegających zakryciu, wraz z potwierdzeniem ich dokonania wpisem do dziennika budowy.
- p) Uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji oraz urządzeń technicznych.
- q) Niezwłoczne informowanie Zamawiającego o konieczności wykonania robót zamiennych lub dodatkowych (nie objętych dokumentacją projektową). Sprawdzanie i opiniowanie wniosków Wykonawcy robót budowlanych dotyczących wykonania robót zamiennych lub dodatkowych, oraz sprawdzanie kosztorysów dotyczących tych robót. Sporządzanie protokołów konieczności i współpraca z Zamawiającym przy negocjacjach z Wykonawcą robót budowlanych.
- r) W przypadku stosowania rozwiązań zamiennych ocenianie prawidłowości przyjmowanych do realizacji rozwiązań.
- s) W porozumieniu z Zamawiającym, zawiadamianie właściwego organu nadzoru budowlanego o przypadkach naruszenia ustawy Prawo budowlane, dotyczących





bezpieczeństwa budowy i ochrony środowiska, a także o rażących nieprawidłowościach.

- t) Kontrola zgodności terminów realizacji robót w stosunku do terminów określonych w harmonogramie robót, oraz dostarczanie wszelkich informacji związanych z postępowaniem prac.
- u) Niezwłoczne zawiadamianie Zamawiającego o przerwach w realizacji robót oraz o wystąpieniu okoliczności, które mogą wpłynąć na opóźnienie terminów wykonania robót.
- v) Kontrola jakości, prawidłowości oraz wartości wykonanych robót budowlanych przed odbiorami robót zanikających i ulegających zakryciu, odbiorami częściowymi i końcowym.
- w) Sprawdzanie pod względem merytorycznym i formalnym oraz rachunkowym dokumentów dotyczących stanu zaawansowania robót, w tym obmiarów robót oraz dokumentów rozliczeniowych, w tym faktur, wystawianych przez Wykonawcę robót budowlanych, ze szczególnym uwzględnieniem ilości i wartości robót, w terminie 5 dni od daty ich przedłożenia przez Wykonawcę robót budowlanych i/lub Zamawiającego.
- x) Kontrolowanie wykonywania robót w zakresie zgodności z postanowieniami umowy zawartej pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą robót budowlanych oraz w zakresie przestrzegania na budowie zasad bezpieczeństwa i higieny pracy, w tym utrzymywania porządku na budowie. W przypadku prowadzenia prac z naruszeniem postanowień umowy i/lub przepisów bezpieczeństwa, żądania od Wykonawcy robót budowlanych wstrzymania robót oraz niezwłoczne powiadomienie Zamawiającego o żądaniu wstrzymania robót.
- y) Zatwierdzanie metod wykonywania robót budowlanych, włączając w to roboty tymczasowe i zabezpieczające zaproponowane przez Wykonawcę robót budowlanych.
- z) Kontrolowanie sposobu składowania i przechowywania materiałów, wyrobów oraz urządzeń.
- aa) Monitorowanie zagrożeń dla środowiska - sprawdzanie posiadania przez wykonawcę robót budowlanych dokumentów potwierdzających dokonanie utylizacji materiałów pochodzących z rozbioru istniejących budynków.
- bb) Kontrola prawidłowości prowadzenia dziennika budowy i dokonywanie w nim wpisów stwierdzających wszystkie okoliczności mające znaczenie dla właściwego przebiegu procesu budowlanego. Obecność na budowie zapewniająca skuteczne pełnienie bieżącego nadzoru inwestorskiego, w tym na każde wezwanie Zamawiającego i Wykonawcy robót budowlanych.
- cc) Każdorazowe potwierdzanie w dzienniku budowy: pobytu na budowie, poprzez wniesienie uwag dotyczących realizacji budowy mających znaczenie dla oceny jakości i stopnia zaawansowania robót.
- dd) Kontrola pod względem kompletności i treści dokumentów przedstawianych przez Wykonawcę robót budowlanych przy odbiorze częściowym oraz przy odbiorze końcowym, weryfikacja i zatwierdzenie dokumentacji powykonawczej, potwierdzanie protokolarne faktycznie wykonanych robót.
- ee) Zorganizowanie i przeprowadzenie czynności odbiorów częściowych oraz czynności odbioru końcowego z udziałem przedstawicieli Zamawiającego.
- ff) Przekazanie Zamawiającemu zweryfikowanego kompletu dokumentacji powykonawczej wraz z protokołami, wnioskami materiałowymi i innymi dokumentami.
- gg) Udział w czynnościach przekazywania gotowego obiektu do użytkowania.

- hh) Udział w komisijnym określeniu stanu zaawansowania robót oraz ich wartości, w przypadku, gdy Zamawiający lub Wykonawca robót budowlanych odstąpią od umowy na wykonanie robót.
- ii) Niezwłoczne informowanie Zamawiającego o wszelkich zmianach swojego statusu prawnego, a także o wszczęciu postępowania upadłościowego lub likwidacyjnego oraz o każdej zmianie adresu swojej siedziby.
- jj) Kontrola jakości robót po usunięciu wad robót stwierdzonych w trakcie odbiorów oraz potwierdzanie usunięcia wad robót.
- kk) W przypadku nieterminowego usuwania wad robót, przygotowanie danych niezbędnych do naliczenia przez Zamawiającego kar umownych z tego tytułu.
- ll) W przypadku nie usunięcia przez Wykonawcę robót budowlanych wad robót i wyznaczenie przez Zamawiającego wykonawcy zastępczego, nadzór nad tymi pracami i dokonanie ich odbioru.
- mm) Udział w przeglądach technicznych organizowanych przez Zamawiającego, przy udziale: Wykonawcy, Zamawiającego i Użytkowników, w okresie gwarancji udzielonej przez Wykonawcę robót budowlanych oraz egzekwowanie od Wykonawcy robót budowlanych usunięcia ujawnionych wad robót, opisanych w protokole z przeglądu gwarancyjnego. Przeglądy gwarancyjne uważa się również za integralną część umowy, bez możliwości dodatkowego wynagrodzenia z tego tytułu.
- nn) Inspektor nadzoru inwestorskiego nie jest uprawniony do zaciągania żadnych zobowiązań w imieniu Zamawiającego, w szczególności do wydawania wykonawcy robót poleceń rodzących skutki finansowe dla Zamawiającego.
- oo) Zapewnienie sprawowania nadzoru inwestorskiego w sposób nieprzerwany i niezakłócony, a w przypadku niemożliwości podjęcia czynności określonych w niniejszej umowie zapewnienie na swój koszt zastępcy, posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane i doświadczenie zawodowe.
- pp) Inne czynności, do wykonania których, Inspektor jest upoważniony lub zobowiązany, zgodnie z postanowieniami umowy zawartej pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcami.
- qq) Uczestnictwo w przygotowaniu odpowiedzi na korespondencję oraz wszelkie zapytania dotyczące budowy.

#### § 4

1. Inspektor Nadzoru jest w granicach posiadanego umocowania niniejszą umową przedstawicielem Zamawiającego, w ramach umowy zawartej z Wykonawcą robót budowlanych określonych w § 1 niniejszej umowy.
2. Jeżeli w czasie realizacji zadania inwestycyjnego zajdzie konieczność wykonania robót dodatkowych nieprzewidzianych umową zawartą z Wykonawcą robót budowlanych, Inspektor Nadzoru powinien niezwłocznie zawiadomić o tym Zamawiającego celem podjęcia decyzji co do ich zlecenia Wykonawcy.
3. Bez zgody Zamawiającego Inspektor Nadzoru nie jest upoważniony do wydawania Wykonawcy polecenia wykonania robót dodatkowych.

#### § 5



1. Wynagrodzenie za pełnienie funkcji Inspektora Nadzoru Inwestycyjnego ustala się na kwotę netto w wysokości ..... Zł ( słownie : .....zł ) + podatek VAT w wys. 23% w kwocie ..... co daje kwotę brutto w wysokości ..... zł (słownie :..... zł ).
2. Wynagrodzenie określone w ust. 1 jest wynagrodzeniem ryczałtowym za całkowity czas realizacji umowy oraz całość zadań określonych w § 3 ust. 1 umowy, niepodlegającym zmianom i stanowi maksymalne wynagrodzenie przysługujące Wykonawcy, za wyjątkiem przesłanek określonych w § 9 umowy ( zmiany umowy).
3. Wynagrodzenie o którym mowa w ust.1, płatne będzie w oparciu o prawidłowo wystawioną i doręczoną Zlecającemu fakturę końcową po całościowym zrealizowaniu zamówienia.
4. Inspektor Nadzoru Inwestorskiego potwierdza, iż wynagrodzenie wskazane w ust.1 obejmuje wszystkie elementy niezbędne do wykonania przedmiotu umowy, uwzględniając wnikliwą i całościową znajomość przedmiotu nadzorowanej inwestycji oraz wszelkie standardy, a także obejmuje wszelkie ryzyko oraz wszelkie koszty ,w tym 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.
5. Niedośzacowanie, pominięcie oraz brak rozpoznania zakresu przedmiotu umowy przez Inspektora Nadzoru nie może być podstawą do żądania zmiany wynagrodzenia określonego w ust.1.
6. Zmiana terminu ( obowiązywania umowy ) pełnienia funkcji Inspektora Nadzoru w związku z wydłużeniem terminu wykonywania robót budowlanych nie stanowi podstawy do zmiany wynagrodzenia, o którym mowa w ust.1.
7. Wynagrodzenie Inspektora Nadzoru zostanie wypłacone w terminie do **30 dni** od daty otrzymania faktury przez Zamawiającego z zastrzeżeniem ust. 3.
8. Należność z tytułu faktury będzie płatna przez Zamawiającego przelewem na konto Inspektora Nadzoru na wskazany w tej fakturze rachunek bankowy.
9. Zamawiający oświadcza, że jest upoważniony do otrzymywania faktur VAT.
10. Wynagrodzenie Inspektora Nadzoru o którym mowa w ust. 1., nie podlega waloryzacji.



Zamawiający przekaze Inspektorowi Nadzoru pełną dokumentację techniczno-prawną niezbędną w procesie realizacji robot budowlanych określonych w § 1 ust.2 niniejszej umowy.

## § 7

Strony ustalają, że obowiązywać je będą następujące kary umowne:

1. Inspektor Nadzoru zapłaci Zamawiającemu kary umowne :
  - a) w przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron z przyczyn leżących po stronie Inspektora Nadzoru w wysokości 10% wynagrodzenia umownego netto, o którym mowa w § 5 ust. 1,
  - b) za nie wstawienie się na każdorazowe wezwanie Zamawiającego, o którym mowa w § 3 ust. 1 lit. i) z przyczyn leżących po stronie Inspektora - w wysokości 200,00 zł (słownie: dwieście złotych 00/100) za każdy dzień zwłoki licząc po upływie 24 godz. od wezwania przez Zamawiającego,
  - c) za nieterminowe dokonywanie odbioru robót ulegających zakryciu lub zanikających z przyczyn zależnych od Inspektora Nadzoru – w wysokości 200,00 zł (słownie: dwieście 00/100) zł za każdy dzień zwłoki licząc od umownego terminu ich wykonania,
  - d) za nieterminowe dokonanie odbioru końcowego z przyczyn zależnych od Inspektora Nadzoru – w wysokości 500,00 (słownie: pięćset) zł za każdy dzień zwłoki,
  - e) za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z realizacji niniejszej umowy zarówno w okresie nadzoru nad wykonywanymi robotami, jak też w okresie gwarancji jakości – w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego netto, za każdy dzień zwłoki licząc od umownego terminu ich wykonania z wyjątkiem ust.2 lit. b), c), niniejszego paragrafu.
2. Inspektor Nadzoru wyraża zgodę na potrącanie kar umownych z wynagrodzenia należnego za wykonanie przedmiotu umowy.
3. Inspektor Nadzoru ponosi wobec Zamawiającego odpowiedzialność materialną z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków pełnienia funkcji Inspektora Nadzoru Inwestorskiego określonych niniejszą umową oraz przepisami prawa.
4. Zapłata kary umownej nie zwalnia Inspektora Nadzoru z odpowiedzialności odszkodowawczej na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym. Zamawiający ma możliwość dochodzenia naprawienia szkody do jej pełnej wysokości.

## § 8

1. Zamawiający ma prawo odstąpić od umowy, bez wyznaczania dodatkowego terminu w przypadku, gdy Inspektor Nadzoru Inwestorskiego:
  - a) nie rozpoczął wykonania obowiązków wynikających z niniejszej umowy lub przerwał ich wykonywanie z przyczyn zależnych od Inspektora Nadzoru Inwestorskiego na okres dłuższy niż 10 dni,



- b) wykonuje swe obowiązki w sposób niezgodny z niniejszą umową, pomimo wezwania go na piśmie do zaprzestania naruszeń w terminie 30 dni od przyjęcia wiadomości o okolicznościach wskazanych powyżej.

2. Umowa może ulec rozwiązaniu:

- a) w przypadku rozwiązania umowy przez Zamawiającego z Wykonawcą robót budowlanych z przyczyn zawinionych przed zakończeniem robót, w takim przypadku rozliczenie za wykonane prace przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego zostanie uzgodnione proporcjonalnie do wartości wykonanych robót budowlanych.

3. Odstąpienie od umowy bądź jej wypowiedzenie powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.

### § 9

- 1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszej umowy, wymagają aneksu sporządzonego z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 2. Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmian postanowień niniejszej umowy za zgodą obu stron wyrażoną w formie pisemnej.
- 3. Zmiany warunków niniejszej umowy mogą być dokonane w szczególności
  - a) W przypadku zmiany stawki podatku od towaru i usług ( VAT ) wynagrodzenie ulegnie zmianie stosownie do zmiany stawki bez zmiany wynagrodzenia netto.

### § 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego, ustawy Prawo budowlane oraz inne właściwe przepisy dla przedmiotu zamówienia.

### § 11

Ewentualne spory wynikłe na tle niniejszej umowy rozstrzygać będzie właściwy dla siedziby Zamawiającego Sąd Powszechny.

### § 12

Umowa niniejsza została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach jeden dla Inspektora Nadzoru Inwestorskiego i dwa dla Zamawiającego.

Zamawiający

Inspektor Nadzoru