

WZÓR UMOWY UMOWA Nr/.....

zawarta w dniur. w Boguszowie – Gorcach pomiędzy:

Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ul. w Boguszowie-Gorcach (NIP:.....)
w imieniu której działa zarządca nieruchomości:

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. ul. Świerczewskiego 46, 58-370 Boguszów – Gorce (NIP: 886-26-53-520)
reprezentowany przez:

•

zwaną dalej „Zamawiającym” a

a
reprezentowaną przez:

•

zwaną dalej „Inspektorem nadzoru” (Wybrany w drodze Zbierania Ofert)

§ 1

1. Zamawiający zleca, zaś Inspektor Nadzoru przyjmuje na siebie obowiązek pełnienia w pełnym zakresie nadzoru inwestorskiego nad realizacją zadania pn. „Termomodernizacja budynku mieszkalnego przy ul. Szkolnej ... w Boguszowie-Gorcach”.

2. Inspektor Nadzoru obowiązki, o których mowa w ust. 1 sprawować będzie w sposób i na zasadach określonych w prawie budowlanym.

§ 2

1. Nadzór inwestorski dotyczy zadania inwestycyjnego w zakresie branży budowlanej, sieci i instalacji sanitarnych, wentylacyjnych i ciepłych oraz elektrycznej wraz z robotami dodatkowymi, o ile wystąpią oraz okresu rękojmi i gwarancji na roboty budowlane.
2. Gwarancja jakości udzielona Zamawiającemu przez Wykonawcę robót została ustalona na okres 60 m-cy od daty odbioru końcowego robót.
3. Planowany termin zakończenia robót: 31.07.2018r.
4. Zakres inwestycji (termomodernizacji) obejmować będzie:
 - Docieplenie dachu
 - Wymiana stolarki okiennej w częściach wspólnych
 - Docieplenie ścian na gruncie i ścian zewnętrznych
 - Modernizacja systemu grzewczego, w tym:
 - wykonanie kotłowni,
 - montaż kotła,
 - wykonanie instalacji centralnego ogrzewania
 - montaż grzejników
 -

§ 3

1. Zamawiający w dniu podpisania umowy przekaze Inspektorowi Nadzoru po 1 egzemplarzu dokumentacji projektowej, która po zakończeniu prac zostanie zwrócona Zamawiającemu. Strony ustalają, że do obowiązków Inspektora nadzoru należy pełny zakres czynności określonych w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r. poz. 1409 z późniejszymi zmianami) oraz wynikających z niniejszej umowy, a w szczególności
 1. Osobisty pobyt na budowach co najmniej 2 razy w tygodniu (w tym uczestnictwo w naradach na budowach organizowanych przez zamawiającego raz w tygodniu) oraz każdorazowo na telefoniczne wezwanie Zamawiającego.
 2. Reprezentowanie Zamawiającego na budowach poprzez sprawowanie kontroli zgodności ich realizacji z przepisami prawa, postanowieniami umowy, dokumentacją projektową oraz STWiOR, czas pracy inspektora powinien być dostosowany do czasu pracy wykonawcy robót.
 3. Nadzór nad wykonaniem całego zakresu rzeczowego termomodernizacji opisanej dokumentacją projektową i STWiOR.

4. Wydawanie poleceń i instrukcji Wykonawcom robót budowlanych celem prawidłowego i rzetelnego wykonania prac określonych w umowach z Wykonawcami robót.
5. Wydawanie Wykonawcy poleceń do wykonania prac lub podjęcia niezbędnych przedsięwzięć jakie mogą być konieczne, aby uniknąć lub zmniejszyć ryzyko w przypadku jakiegokolwiek awarii mającej wpływ na bezpieczeństwo życia lub przylegającego majątku oraz powiadamianie o tym Zamawiającego,
6. Kontrola jakości wykonywanych robót i używanych materiałów zgodnie z prawem celem uniknięcia zastosowania materiałów budowlanych wadliwych i niedopuszczonych do stosowania. Żądanie dodatkowych badań jakościowych, a w szczególności obowiązkowy odbiór przedstawionych przez Wykonawcę certyfikatów i deklaracji zgodności materiałów przed ich wbudowaniem,
7. Zatwierdzanie materiałów, technologii budowlanych oraz jakości wykonania zgodnie z dokumentacją projektową dla wszystkich asortymentów robót.
8. Potwierdzanie dopuszczenia do pracy sprzętu, urządzeń i narzędzi przewidzianych do realizacji robót w oparciu o obowiązujące przepisy, normy techniczne, dokumentacje projektowe, specyfikacje techniczne, przepisy BHP i p/poż.
9. Sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających w terminie 2 dni roboczych od otrzymania zgłoszenia od Zamawiającego,
10. Uczestniczenie w próbach, badaniach i odbiorach technicznych, których obowiązek przeprowadzania wynika z przepisów szczególnych.
11. Sprawdzanie i Odbiór skończonych elementów robót, podlegających odbiorowi częściowemu w terminie do 5 dni roboczych od otrzymania zgłoszenia poprzez wpis do dziennika budowy.
12. Przygotowanie oraz udział w czynnościach odbioru końcowego (w ramach tych czynności inspektor zobowiązany jest do stwierdzenia gotowości do odbioru, sprawdzenia i potwierdzenia poprawności przygotowanych przez Wykonawcę robót dokumentów odbiorowych).
13. Sprawdzenie i odbiór robót objętych odbiorem końcowym w terminie 7 dni roboczych od zgłoszenia gotowości do odbioru robót budowlanych przez wykonawcę.
14. Wnioskowanie o wykonanie niezbędnych badań technicznych i ekspertyz
15. Wydawanie poleceń Wykonawcy oraz kierownikowi budowy dotyczących usunięcia nieprawidłowości i zagrożeń, które skutkować mogłyby zagrożeniem bezpieczeństwa lub spowodować niedopuszczalną niezgodność z dokumentacją techniczną, dokonania poprawek, bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót.
16. Wstrzymanie robót w przypadku gdy ich kontynuacja może wywołać zagrożenie lub spowodować niedopuszczalną niezgodność z dokumentacją projektową lub jeśli jest to konieczne dla prawidłowego wykonania robót oraz w przypadku, gdy Wykonawca nie wypełnia swoich obowiązków z należytą starannością, wiedzą techniczną i postanowieniami zawartej z nim umowy, w tym zlecenie usunięcia robót niewłaściwych i wykonanych poniżej obowiązującego standardu.
17. Żądanie usunięcia przez Wykonawcę robót ujawnionych wad w jakości prac oraz wnioskowanie o potrącenie z wynagrodzenia Wykonawcy kar umownych w przypadku nie usunięcia tych wad.
18. Analiza i ocena dotycząc proponowanych przez Wykonawcę sposobów rozwiązania powstałych problemów oraz przewidywanych zagrożeń
19. Uczestniczenie w kontrolach przeprowadzanych przez organy uprawnione do kontroli oraz sprawdzanie realizacji ustaleń i decyzji podjętych podczas tych kontroli.
20. W okresie gwarancji i rękojmi, raz w roku, dokonanie przeglądu technicznego przedmiotu zamówienia, łącznie z Wykonawcą w obecności Zamawiającego. Po wykryciu wad i usterek Inspektor nadzoruje ich usunięcie przez Wykonawcę oraz dokonuje odbioru po ich usunięciu.
21. Potwierdzanie faktyczne wykonywanych robót oraz usunięcia wad.
22. Kontrolowanie rozliczeń zadań podstawowych, ewentualnych zamówień uzupełniających lub dodatkowych w tym zużycia materiałów, weryfikacji kosztów w szczególności: przyjmowanie, opiniowanie wniosków Wykonawcy robót w sytuacji, kiedy wystąpi konieczność wykonania robót nieprzewidzianych w umowie, (zamówienia dodatkowe, uzupełniające, zamiennie) warunkujących jednak zakończenie zadania inwestycyjnego, weryfikowanie kosztorysów ofertowych Wykonawców na powyższe zakresy.
23. Sporządzanie protokołów konieczności na roboty dodatkowe, zamiennie i uzupełniające po uprzednim zaakceptowaniu tych robót przez Zamawiającego.
24. Dostarczanie Zamawiającemu dokumentów i informacji w terminach przez niego ustalonych w przypadku sporów sądowych i innych wynikających z realizacji inwestycji.

2. Ostateczny Odbiór (poprzedzający zakończenie okresu gwarancji i rękojmi) odbędzie się na wniosek Zamawiającego, który zostanie przesłany do Inspektora nadzoru i Wykonawcy robót, po zgłoszeniu przez Wykonawcę robót gotowości do tego odbioru.

§ 4

1. Inspektor Nadzoru nie może powierzać wykonania swoich obowiązków innym osobom bez zgody Zamawiającego wyrażonej na piśmie.
2. Zespół Inspektorów Nadzoru inwestorskiego:
 - a. - inspektor branży konstrukcyjno-budowlanej
 - b. - inspektor branży instalacyjnej
 - c. - inspektor branży elektrycznej
3. Inspektor Nadzoru w granicach posiadanego umocowania niniejszą umową jest przedstawicielem Zamawiającego jako zlecającego roboty budowlane określone w **§ 1 ust 1** niniejszej umowy.
4. Zamawiający oświadcza, że wykonawcą robót budowlanych jest:

§ 5

1. Jeżeli w okresie realizacji robót zajdzie konieczność wykonania robót dodatkowych nie przewidzianych umową zawartą z wykonawcą robót budowlanych, robót zamiennych, robót uzupełniających to Inspektor Nadzoru ma obowiązek niezwłocznie zawiadomić o tym Zamawiającego celem podjęcia decyzji co do ich zlecenia Wykonawcy robót budowlanych
2. Bez Zgody Zamawiającego Inspektor Nadzoru nie jest upoważniony do Wydawania Wykonawcy robót budowlanych polecenia wykonania robót dodatkowych, robót zamiennych, robót uzupełniających

§ 6

1. Wynagrodzenie za sprawowanie nadzoru inwestorskiego określonego w **§1** niniejszej umowy ustala się na kwotę brutto: PLN słownie:
2. Powyższa kwota ryczałtowa obejmuje okres realizacji zadania (ewentualne zadania dodatkowe i uzupełniające o ile rozpoczną się nie później niż 6 miesięcy od zakończenia zadania inwestycyjnego) oraz ustalony okres rękojmi i gwarancji robót budowlanych
3. W przypadku, gdy nie dojdzie do realizacji robót budowlanych, Wykonawcy nie przysługuje wynagrodzenie.
4. Wynagrodzenie należne Inspektorowi nadzoru zostanie wypłacone w transzach na podstawie faktur częściowych zatwierdzonych przez Zamawiającego.
5. Ilość i wysokość transz zostanie ustalona każdorazowo z Zamawiającym.
6. Do momentu odbioru końcowego przedmiotu umowy, suma faktur częściowych, o których mowa w ust. 4 nie może przekroczyć 80% wartości wynagrodzenia określonego ust. 1.
7. Końcowa faktura zostanie wystawiona dopiero po końcowym odbiorze robót budowlanych
8. Wynagrodzenie określone w ust. 1 wypłacane będzie przez Zamawiającego w oparciu o faktury wystawione na Zamawiającego tj Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Szkolnej NIP.....
9. Faktury wystawione przez Inspektora Nadzoru zapłacone zostaną przelewem w terminie 30 dni od daty dostarczenia ich do siedziby Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. ul. Sienkiewicza 46, 58-370 Boguszków-Gorce, na rachunek wskazany na fakturze.
10. Do faktury końcowej należy dołączyć kopię protokołu odbioru końcowego robót zatwierdzonego przez Zamawiającego.
11. W przypadku przedłużenia terminu realizacji robót budowlanych Inspektorowi Nadzoru nie przysługuje dodatkowe wynagrodzenie.

§ 7

1. Zamawiający Zapłaci Inspektorowi Nadzoru kary umowne za odstąpienie od Umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego w wysokości 10 % łącznego wynagrodzenia umownego netto określonego w **§ 6 ust. 1** niniejszej umowy.
2. Inspektor Nadzoru Zapłaci Zamawiającemu kary umowne za odstąpienie od Umowy z przyczyn leżących po stronie Inspektora Nadzoru w wysokości 10 % łącznego wynagrodzenia umownego netto określonego w **§ 6 ust. 1** niniejszej umowy.
3. Z tytułu odstąpienia od umowy przez Zamawiającego, wskutek zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie Zamawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy i odstąpienie to nastąpiło w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o tych okolicznościach, Inspektor Nadzoru może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części Umowy.

4. Jeżeli kary umowne nie pokrywają poniesionych szkód, Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionych szkód, na zasadach ogólnych
5. Strony nie będą ponosiły odpowiedzialności za częściowe lub całkowite nie wywiązanie się z umowy spowodowane przypadkami Siły wyższej.

§ 8

Zamawiający może odstąpić od umowy w szczególności w przypadku gdy:

1. Inspektor Nadzoru nie podjął wykonania obowiązków wynikających z umowy lub przerwał ich wykonanie, zaś przerwa ta trwała dłużej niż 10 dni.
2. Jeżeli Inspektor Nadzoru, pomimo uprzednich pisemnych zastrzeżeń, nie pełnił swoich obowiązków zgodnie z warunkami umownych lub w rażący sposób zaniedbuje zobowiązania umowne
3. Firma Inspektora Nadzoru została postawiona w stan likwidacji lub upadłości

§ 9

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego

§ 10

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają akceptacji obu stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności

§ 11

Strony ustalają, że Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego będzie sądem rozstrzygającym spory wynikłe na tle niniejszej umowy

§ 12

Umowa niniejsza została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.

Zamawiający:

Inspektor Nadzoru: