

Umowa Nr

zawarta w dniu r. w Kłobucku, w wyniku przeprowadzenia rozpoznania cenowego - zamówienie poniżej progu stosowania ustawy *Prawo zamówień publicznych* — (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1320), prowadzonego przez Zamawiającego na usługę polegającą na pełnieniu funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego nad realizacją robót budowlanych związanych z rozbudową budynku Przedszkola nr 5 w Kłobucku o pomieszczenia żłobka , pomiędzy:

Gminą Kłobuck, ul. 11 Listopada 6, 42-100 Kłobuck, NIP 5742055306 reprezentowaną przez Burmistrza Kłobucka Jerzego Zakrzewskiego, przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy, zwaną w treści umowy „Inwestorem”,

a

....., działającym na podstawie, zwanym dalej w treści umowy "Inspektorem"

§ 1

Przedmiot umowy

1. Inwestor zleca, a Inspektor zobowiązuje się do wykonywania funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego w rozumieniu przepisów ustawy *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2025. poz. 418), przy realizacji robót budowlanych związanych z rozbudową budynku Przedszkola nr 5 w Kłobucku o pomieszczenia żłobka.
2. Zakres robót objętych nadzorem inwestorskim opisany jest dokumentacją, przedmiarem robót, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych, zapisami zawartymi bezpośrednio w SWZ oraz w korespondencji Zamawiającego, w postępowaniu o roboty budowlane, opublikowanym pod linkiem: <https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/search/list/ocds-148610-91341ca4-d4ff-41ad-8c4d-3a852a88d5b4>. Jeżeli w trakcie prowadzenia robót będzie konieczność wykonania robót dodatkowych (bez względu na formę ich zlecenia), to roboty te podlegają również przedmiotowemu nadzorowi inwestorskiemu.

§ 2

Termin wykonania umowy

1. Strony przewidują następujące terminy realizacji przedmiotu umowy:
 - 1) **rozpoczęcie** realizacji: od dnia podpisania umowy;
 - 2) **zakończenie** realizacji: przy czym przewiduje się, że roboty budowlane zostaną zakończone w terminie do r., jednakże termin zakończenia prac inspektora upływa z chwilą dokonania odbioru końcowego, spisania protokołu odbioru końcowego robót i rozliczenia robót budowlanych.
2. Inspektor zobowiązany jest do pełnienia nadzoru inwestorskiego podczas przeglądów gwarancyjnych z wykonawcą robót budowlanych (raz w roku), a także w okresach między przeglądami po ujawnieniu wad – od dnia zakończenia robót protokołem odbioru końcowego oraz do dnia podpisania protokołu ostatecznego odbioru po usunięciu wszystkich wad ujawnionych w okresie gwarancji jakości.
3. Inspektor zobowiązany jest do wykonywania obowiązków wynikających z zawarcia niniejszej umowy także w sytuacji wydłużenia realizacji robót budowlanych, na okres przekraczający terminy określone w ust. 1.

§ 3 Obowiązki Inspektora

1. Inspektor pełniąc czynności inspektora nadzoru działa na rzecz Inwestora zgodnie z przepisami ustawy *Prawo budowlane*.
2. Inspektor ponosi wobec Inwestora odpowiedzialność za wyrządzenie szkody będącej normalnym następstwem nienależytego wykonania czynności określonych niniejszą umową, ocenianego w granicach przewidzianych dla starannego wykonania umów, z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru wykonywanych obowiązków.
3. Strony ustalają, że do szczegółowych obowiązków Inspektora należy:
 - 1) przekazanie Wykonawcy robót budowlanych, zwanemu dalej „Wykonawcą”, terenu budowy wraz ze wszystkimi wymaganymi uzgodnieniami prawnymi i administracyjnymi - jakie są niezbędne dla przedmiotowych robót, dziennikiem budowy oraz dokumentacją zgłoszeń robót budowlanych i STWiORB;
 - 2) bieżące informowanie Inwestora o wszelkich zdarzeniach lub obszarach ryzyka, jakie zdaniem Inspektora mogą mieć wpływ na realizację Inwestycji lub jej przyszłą eksploatację;
 - 3) bieżące sprawdzanie czy Wykonawca działa zgodnie z uzyskanymi pozwoleniami wydanymi w związku z realizacją inwestycji oraz zgodnie z umową o roboty budowlane, a w przypadkach koniecznych podejmowanie działań korygujących;
 - 4) monitorowanie, kontrolowanie i nadzorowanie terenu budowy oraz prowadzonych robót budowlanych pod kątem przestrzegania warunków technicznych wykonania prac budowlanych w celu zapewnienia wymaganej jakości prac w trakcie całego okresu realizacji robót;
 - 5) dokonywanie czynności odbioru częściowego i końcowego jak również stwierdzenie gotowości do odbioru inwestycji określonej w umowie z Wykonawcą, w tym sprawdzenie i weryfikacja przedstawianych przez wykonawcę robót, kalkulacji cenowych, dokumentów odbiorowych, jak również spisanie protokołu odbioru;
 - 6) pomoc w sporządzaniu niezbędnych dokumentów w procedurze związanej z dofinansowaniem zadania inwestycyjnego;
 - 7) przekazanie inwestorowi dokumentacji fotograficznej z realizacji robót budowlanych w terminie 2 dni od ich jej oraz sporządzenie i przekazanie rozliczenia robót budowlanych po ich zakończeniu w terminie 7 dni od dnia odbioru końcowego;
 - 8) weryfikowanie w okresach miesięcznych, po upływie każdego miesiąca kalendarzowego (okresu rozliczeniowego), zakresu wykonania wszystkich elementów robót określonych w harmonogramie rzeczowo - finansowym; efektem weryfikacji powinien być raport dostarczony Inwestorowi, w którym Inspektor ma obowiązek jednoznacznego określenia jaki jest, w ujęciu procentowym, stan zaawansowania poszczególnych elementów robót; raport powinien zostać przekazany Inwestorowi w ciągu 7 dni po zakończeniu każdego miesiąca;
 - 9) w okresie gwarancji lub rękojmi, dokonywanie przeglądów i odbiorów prac niezbędnych w celu usunięcia wad i usterek.
4. Do koordynowania spraw związanych z realizacją umowy, Inspektor wskazuje jako koordynatora – – tel.:
5. Inwestor ustanawia „zespół inspektorów” w składzie (osoby wskazane w formularzu ofertowym):
 - 1) inspektor w branży konstrukcyjnej: – tel.:
 - 2) inspektor w branży elektrycznej: – tel.:

3) inspektor w branży sanitarnej: – tel.:

§ 4

Pozostałe obowiązki Inspektora

Niezależnie od obowiązków wymienionych w poprzedzających paragrafach umowy Inspektor przyjmuje na siebie następujące obowiązki:

- 1) zapoznanie się z dokumentacją budowlaną powierzonego zadania inwestycyjnego;
- 2) zapoznanie się z terenem inwestycji;
- 3) sprawowanie kontroli w zakresie niezbędnym do zabezpieczenia interesów Inwestora, w tym:
 - a) kontroli prawidłowości prowadzenia dziennika budowy i dokonywania w nim wpisów stwierdzających wszystkie okoliczności mające znaczenie dla oceny właściwego wykonania robót w tym szczególnie ich jakości,
 - b) w czasie każdorazowego pobytu na budowie, obowiązek bieżącego przeglądu dziennika budowy oraz potwierdzenia swojej obecności poprzez dokonanie stosownego wpisu,
 - c) potwierdzenia faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad, a także końcowego rozliczenia finansowego i ilościowego budowy,
 - d) kontroli prawidłowości zafakturowania wykonanych robót,
 - e) skompletowania dokumentacji budowy i przekazania jej zamawiającemu przed odbiorem końcowym;
- 4) rozstrzyganie w porozumieniu z kierownikiem budowy i przedstawicielem Inwestora wątpliwości natury technicznej powstałych w toku wykonywania robót, z zasięgnięciem w razie potrzeby opinii autora projektu budowlanego;
- 5) organizowanie, prowadzenie i dokumentowanie cyklicznych rad budowy (co najmniej raz na dwa tygodnie) oraz uczestnictwo w radach organizowanych bezpośrednio przez Inwestora, przy czym rady takie powinny być organizowane w godzinach pracy Zamawiającego;
- 6) sprawdzanie posiadania przez kierownika budowy odpowiednich dokumentów (atestów, świadectw jakości, wyników badań), dotyczących elementów prefabrykowanych i innych wyrobów, których oceny jakości dokonuje się na placu budowy przed ich wbudowaniem, przy czym w razie braku wymaganych dokumentów stwierdzających właściwą jakość lub też w razie zastrzeżeń dotyczących jakości wyrobu przewidzianego do wbudowania, Inspektor ma obowiązek wstrzymania robót i żądania od wykonawcy robót budowlanych odpowiednich badań i przedstawienia ekspertyz technicznych lub zmiany niewłaściwego materiału z równoczesnym powiadomieniem Inwestora o zaistniałym fakcie;
- 7) czuwanie nad przestrzeganiem zakazu wbudowania materiałów i wyrobów niedopuszczonych do stosowania w budownictwie lub niewiadomego pochodzenia; w przypadku stwierdzenia niezgodności wykonywania robót budowlanych z dokumentacją techniczną, nieprawidłowości procesów technologicznych, użycia niewłaściwych materiałów, wad w wykonywaniu lub prowadzeniu robót w sposób mogący narazić Inwestora na straty, dokonywanie odpowiednich wpisów w dzienniku budowy do wstrzymania robót włącznie, informując o tym fakcie Inwestora i kierownika budowy;
- 8) sprawdzanie przedstawionych przez wykonawcę dokumentów i zaświadczeń wymaganych przez Inwestora i niezbędnych do przeprowadzenia odbioru, sprawdzanie kalkulacji cenowych sporządzonych przez wykonawcę robót;
- 9) udział w komisjach powoływanych do stwierdzenia wad ujawnionych w okresie trwania gwarancji;
- 10) nadzorowanie i pisemne informowanie Inwestora o zabezpieczeniach stosowanych na terenie budowy, przeciwdziałanie nieprawidłowościom mogącym spowodować zagrożenia dla osób przebywających na terenie, na którym realizowane będą prace budowlane;
- 11) pisemne informowanie Inwestora o problemach i nieprawidłowościach mogących powstać w wyniku realizacji przedmiotu umowy;
- 12) przed wyznaczeniem terminu odbioru końcowego, złożenie oświadczenia potwierdzającego prawidłowe wykonanie robót budowlanych i kompletność dokumentacji odbiorowej;
- 13) sporządzenie dokumentacji fotograficznej z wykonywania robót budowlanych (§ 3 ust. 3 pkt 7), przy czym ustala się następujące wymagania Inwestora w tym zakresie:

- a) częstotliwość wykonania fotografii: raz w tygodniu oraz dodatkowo fotografie wszelkich robót zanikających wykonanych przez Wykonawcę,
 - b) dokumentację fotograficzną należy przekazać na nośniku lub za pośrednictwem poczty elektronicznej w terminie określonym w § 3 ust. 3 pkt 7;
- 14) sprawdzanie kalkulacji cenowych, złożonych przez Wykonawców na etapie prowadzenia postępowania na roboty budowlane

§ 5

Warunki Inwestora

1. Inwestor zastrzega sobie prawo do uzyskania bezpośrednich informacji i danych co do postępu prac, aktualizacji lub korekt dokumentacji oraz postępu robót budowlanych na każdym etapie wykonania umowy. Jeżeli Inwestor zgłosi w tej materii uwagi lub zastrzeżenia do Inspektora, na Inspektora będzie ciążył obowiązek zawiadomienia Inwestora niezwłocznie o zajęтым stanowisku, względnie o podjętych działaniach.
2. Jeżeli w okresie realizacji robót zajdzie konieczność wykonania robót dodatkowych nieprzewidzianych umową zawartą z wykonawcą, Inspektor powinien niezwłocznie zawiadomić o tym Inwestora celem umożliwienia mu podjęcia decyzji dotyczącej ich zlecenia Wykonawcy.
3. Inwestor upoważnia Inspektora, do udzielenia Wykonawcy zgody na wykonanie robót niezbędnych ze względu na bezpieczeństwo ludzi lub mienia, jeżeli sytuacja wymaga niezwłocznego podjęcia decyzji w tej sprawie. O zaistniałej sytuacji i podjętych decyzjach Inspektor zobowiązany jest powiadomić niezwłocznie Inwestora.
4. Z zastrzeżeniem ust. 3, bez zgody Inwestora, Inspektor nie jest upoważniony do wydania Wykonawcy polecenia wykonania robót dodatkowych lub zamiennych.

§ 6

Wynagrodzenie

1. Wynagrodzenie Inspektora za pełnienie czynności objętych niniejszą umową wynosi brutto, w tym podatek VAT w wysokości: 23%, tj. (słownie:). Wynagrodzenie netto wynosi (słownie:).
2. Wynagrodzenie Inspektora określone w ust. 1 nie może ulec zmianie.
3. Wynagrodzenie Inspektora zostanie uregulowane na podstawie:
 - 1) faktur częściowych wystawionych w okresach miesięcznych, proporcjonalnie do postępu rozliczeń z wykonawcą robót budowlanych; warunkiem wystawienia faktur częściowych, jest spełnienie przez Inspektora obowiązku wynikającego z § 3 ust. 3 pkt 8;
 - 2) faktury końcowej, wystawionej po dokonaniu przez Inspektora końcowego odbioru robót, przedstawieniu dokumentu o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 12 i przyjęciu przez Inwestora rozliczenia robót budowlanych przedstawionego przez Inspektora.
4. Złożenie Inwestorowi faktur w sposób niezgodny z ustaleniami zawartymi w ust. 3, nie będzie stanowiło podstawy do zapłaty wynagrodzenia umownego i spowoduje ich zwrot Inspektorowi bez księgowania.
5. Należności wynikające z prawidłowo wystawionych faktur będą płatne w drodze przelewu, na rachunek wskazany przez Inspektora, przy czym należności wynikające z :
 - 1) faktury częściowej w terminie do 21 dni od daty jej doręczenia Inwestorowi;
 - 2) faktury końcowej w terminie do 30 dni od daty jej doręczenia Inwestorowi.

§ 7

Kary umowne

1. Inspektor zobowiązuje się zapłacić Inwestorowi następujące kary umowne:
 - 1) z tytułu rozwiązania lub wypowiedzenia umowy, wskutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Inspektor - w wysokości 30% wynagrodzenia umownego netto, określonego w § 6 ust. 1;
 - 2) z tytułu braku rzetelnej weryfikacji dokumentacji odbiorowej - w wysokości 100,00 zł za każdy, niezweryfikowany lub zweryfikowany nierzetelnie, wymagany dokument;
 - 3) z tytułu braku rzetelnej weryfikacji robót, na skutek czego doszło do zastosowania urządzenia, materiału, wyrobu, niezgodnych z warunkami zamówienia - w wysokości 20% wynagrodzenia umownego netto, określonego w § 6 ust. 1;
 - 4) z tytułu braku dokumentacji fotograficznej, o której mowa w § 3 ust. 3 pkt 7 - w wysokości 500,00 zł za brak fotografii z każdego okresu, w którym występowała konieczność ich wykonania zgodnie z § 4 pkt 13;
 - 5) z tytułu nieterminowego przekazania dokumentacji fotograficznej lub rozliczenia robót budowlanych po ich zakończeniu - w wysokości 50,00 zł za każdy dzień zwłoki;
 - 6) z tytułu braku organizowania cyklicznych narad - w wysokości 100,00 zł za każdy przypadek braku narady;
 - 7) z tytułu ujawnienia wad robót budowlanych w terminie 30 dni od odbioru końcowego, w sytuacji, gdy Inspektor nie będzie w stanie wykazać Inwestorowi, że powstanie wady nastąpiło po terminie odbioru końcowego - w wysokości 100,00 zł za każdą ujawnioną wadę;
 - 8) z tytułu naruszenia obowiązku waloryzacji wynagrodzenia podwykonawcy stosownie do § 7 ust. 9 – w wysokości 1000 zł za każdy stwierdzony przypadek takiego naruszenia;
 - 9) z tytułu braku realizacji obowiązku wynikającego z § 3 ust. 3 pkt 9 - w wysokości 500,00 zł za każdy stwierdzony przypadek;
 - 10) z tytułu nieterminowego przedstawienia raportu, o którym mowa w § 3 ust. 3 pkt 8 - w wysokości 200,00 zł za każdy dzień zwłoki w stosunku do terminu określonego w § 3 ust. 3 pkt 8.
2. Maksymalna wysokość kar umownych obciążających Inspektora z tytułów określonych w ust. 1, z wyłączeniem tytułu określonego ust. 1 pkt 10, nie może przekroczyć 45% wynagrodzenia umownego netto, określonego w § 6 ust. 1.
3. Inwestor ma prawo potrącić należne kary umowne z wynagrodzenia Inspektora, na co Inspektor wyraża zgodę.
4. Inwestor ma prawo dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, jeżeli szkoda przewyższy wysokość zastrzeżonej kary umownej.

§ 8

Zmiany podmiotowe, rozwiązanie i wygaśnięcie umowy

1. Prawa i obowiązki wynikające z umowy mogą być przeniesione na rzecz osób trzecich wyłącznie za zgodą obu stron.
2. Inwestor ma prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w następujących wypadkach:
 - 1) jeżeli Inspektor nie przystąpił do wykonania obowiązków wynikających z umowy,
 - 2) jeżeli Inspektor wykonuje swe obowiązki w sposób nienależyty i pomimo dodatkowego wezwania Inwestora nie nastąpiła poprawa w wykonaniu tych obowiązków.
3. W razie rozwiązania umowy z przyczyn określonych w ust. 2, inspektorowi nie przysługuje w stosunku do inwestora roszczenie o wynagrodzenie.
4. Umowa może zostać rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy nie dojdzie do

podpisania umowy z Wykonawcą. Sytuacja taka nie daje Inspektorowi prawa żądania wynagrodzenia lub odszkodowania.

5. Zmiana wynagrodzenia Inspektora, powoduje konieczność wprowadzenia zmiany do umowy.
6. Zmiana terminu wykonania robót budowlanych, nie powoduje konieczności wprowadzenia zmiany umowy.

§ 9

Postanowienia końcowe

1. Spory wynikłe na tle wykonania niniejszej umowy rozstrzygał będzie sąd powszechny właściwy dla Inwestora.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie właściwe przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają pod rygorem nieważności zachowania formy pisemnej.
4. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Inspektor a dwa Inwestor.

INWESTOR:

INSPEKTOR: