

UMOWA O NADZÓR INWESTORSKI NAD ROBOTAMI BUDOWLANYMI

zawarta w Wałbrzychu w dniu 2015 r. pomiędzy „INVEST-PARK DEVELOPMENT” Spółką z o.o. mającą siedzibę w Polsce, województwo dolnośląskie, powiat wałbrzyski, gmina M. Wałbrzych, miejsc. Wałbrzych; adres: ul. Uczniowska 16, 58-306 Wałbrzych; (NIP-8862887034), posiadającą kapitał zakładowy w wysokości 74.890.000 zł, wpisaną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu (IX Wydział Gospodarczy, Krajowy Rejestr Sądowy) do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000309190, którą reprezentuje:

Krzysztof Dydyna - Prezes Zarządu,
Piotr Głąb - Wiceprezes Zarządu

zwaną dalej „Zamawiającym”,

a firmą.....
z siedzibą w przy ul.,
wpisaną do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez
reprezentowanym przez:

.....
zwaną dalej „Zleceniobiorcą”,
łącznie zwani w dalszej części niniejszej Umowy jako Strony.

§ 1

1. Zamawiający zleca, a Zleceniobiorca przyjmuje do wykonania pełnienie obowiązków Inspektora Nadzoru Inwestorskiego we wszystkich specjalnościach niezbędnych do prawidłowej realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego pod nazwą **„Budowa w systemie „zaprojektuj i wybuduj” hali produkcyjno-magazynowej wraz budynkiem biurowym i technicznym, infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu w granicach nieruchomości położonej na działkach 46/1, 47/6, 47/7, 49/4, 49/5, 51/2, 52/2, 54/2, 55/5 o łącznej powierzchni 4,54 ha , Obręb Zachód 5, przy ul. Strefowej w Dzierżoniowie wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie”** wraz z nadzorem nad przygotowaniem przez Wykonawcę kompletnego wniosku uzyskania pozwolenia na użytkowanie – zwane razem **Przedmiotem Umowy**.
2. W ramach wykonywania Przedmiotu Umowy do obowiązków Zleceniobiorcy należeć będzie pełny zakres czynności określonych w Ustawie z dnia 07.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm) oraz przepisach wykonawczych, a także poniżej wymienione działania:
 - a) prowadzenie nadzoru nad prawidłowym przebiegiem robót oraz sprawowanie kontroli zgodności jej wykonania z projektem, pozwoleniem na budowę, zgłoszeniem, przepisami i obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej

- i zgodności prowadzonych robót z zawartą umową oraz harmonogramem będącym załącznikiem do umowy z Wykonawcą,
- b) kontrola prawidłowości prowadzenia dziennika budowy i dokonywanie w nim wpisów stwierdzających wszystkie okoliczności mające znaczenie dla właściwego procesu budowlanego, a także potwierdzanie każdorazowego pobytu na budowie inspektora nadzoru inwestorskiego stosownym wpisem w dzienniku budowy,
 - c) rozstrzyganie wątpliwości natury technicznej powstałych w toku prowadzonych robót, z wyjątkiem spraw mających wpływ na zmianę kosztów budowy,
 - d) kontrola i weryfikacja przekładanych przedmiarów robót, kosztorysów oraz stanu realizacji budżetu inwestycji,
 - e) sprawdzanie jakości wykonanych robót, wbudowanych wyrobów, a w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów wadliwych i niedopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie, oraz potwierdzenie, że dany wyrób budowlany, wyposażenie, urządzenia nadają się do stosowania przy wykonywaniu robót budowlanych oraz są zgodne z przedstawionymi przez Wykonawcę dokumentami oraz z projektem, oraz dokonywać kontroli dokumentacji materiałów budowlanych wykorzystywanych przez Wykonawcę pod kątem zgodności z projektem oraz posiadania stosownych certyfikatów, atestów, dopuszczeń do używania w budownictwie,
 - f) potwierdzenie faktycznie wykonanego zakresu robót jako podstawy do fakturowania częściowego zgodnie z postanowieniami umowy zawartej pomiędzy Zamawiającym i Wykonawcą, ponadto potwierdzać wykonanie zaplanowanych robót oraz usunięcie wad wskazanych np. podczas poszczególnych odbiorów,
 - g) składanie cotygodniowych raportów o stanie zaawansowania inwestycji oraz występujących ewentualnych trudnościach w realizacji budowy,
 - h) uczestniczenie przy przeprowadzaniu wszystkich prób, pomiarów i sprawdzeń,
 - i) udział w spotkaniach organizowanych przez Zamawiającego w sprawach dotyczących realizacji inwestycji, oraz udział w komisjach technicznych powołanych do oceny lub rozstrzygnięcia technicznych spraw budowy w toku jej realizacji,
 - j) uczestnictwo w odbiorach robót zanikających (w terminie do 2 dni od wpisu do dziennika budowy), częściowych, uczestnictwo w planowanych przez Wykonawcę sprawdzeniach, rozruchach technologicznych urządzeń, odbiorze końcowym i ostatecznym, swoją obecność należy potwierdzać stosownym wpisem do dziennika budowy lub/i podpisem na stosownym protokole.
 - k) w razie stwierdzenia niezgodności wykonania robót budowlanych z dokumentacją projektową, nieprawidłowości procesów technologicznych, użycia niewłaściwych materiałów, wad w wykonaniu lub prowadzeniu robót w sposób powodujący podwyższenie kosztów budowy bądź mogących narazić Zamawiającego na straty – inspektor nadzoru inwestorskiego zwraca na to uwagę Kierownikowi budowy jednocześnie informując o tym na piśmie Zamawiającego, z którym w porozumieniu podejmuje odpowiednie decyzje, wyznaczając termin ich wykonania,
 - l) przeprowadzanie po akceptacji Zamawiającego badań sprawdzających jakość robót budowlanych - o ile taka potrzeba wystąpi,
 - m) dokonywanie kontroli i analizy wyników badań przedstawianych przez Wykonawcę,
 - n) 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, dowodów dopuszczenia do obrotów i stosowania w budownictwie wyrobów oraz urządzeń technicznych,

- o) żądanie od Kierownika budowy lub kierownika robót 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, zgłoszeniem,
 - p) udzielanie na żądanie Zamawiającego wszelkich wyjaśnień w sprawach budowy oraz informacji o stanie realizacji robót,
 - q) potwierdzanie gotowości Wykonawcy do odbiorów w szczególności do odbioru końcowego, poprzez sprawdzenie m.in. kompletności dokumentacji wymaganej przy złożeniu wniosku o pozwolenie na użytkowanie,
 - r) wykonywanie czynności związanych z ujawnieniem i kontrolą usunięcia przez Wykonawcę wad stwierdzonych w okresie gwarancji i rękojmi, ustalonej w umowie zawartej przez Zamawiającego z Wykonawcą,
 - s) egzekwowanie od Wykonawcy obowiązków wynikających z umowy zawartej z Wykonawcą,
 - t) udzielanie w ciągu 24 godzin wyjaśnień i wskazówek dotyczących technologii robót, w przypadku zgłoszenia ich pisemnie i/lub telefonicznie przez Wykonawcę lub Zamawiającego,
 - u) w okresie obowiązującej gwarancji, którą udziela Wykonawca, zobowiązuje się inspektora nadzoru inwestorskiego do uczestniczenia, co najmniej raz w roku, w przeglądzie gwarancyjnym organizowanym przez Wykonawcę,
 - v) udzielenie wszelkiej pomocy Zamawiającemu w przygotowaniu niezbędnych dokumentów wymaganych przez jednostki finansujące przy realizacji i rozliczaniu inwestycji,
3. Zleceniobiorca w ramach wykonania Przedmiotu Umowy zobowiązany będzie ponadto do:
- a) wszystkich innych, nie wymienionych powyższej, obowiązków, które wynikają dla niego z przepisów prawa oraz z umowy z Wykonawcą, której wzór stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy wraz z nadzorem przy przygotowaniu przez Wykonawcę kompletnego wniosku o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie,
 - b) obecności na budowie nie rzadziej niż trzy razy w tygodniu, oraz na każde uzasadnione wezwanie Kierownika budowy lub/i Zamawiającego,
 - c) ścisłej współpracy z Zamawiającym, Kierownikiem budowy, uczestniczenia w cotygodniowych spotkaniach podsumowujących postęp prac na budowie.
 - d) ścisłej współpracy z Wykonawcą w zakresie sprawowanego przez niego nadzoru autorskiego i uzyskiwania od Wykonawcę zgody na zmiany w zakresie projektu budowlanego oraz powiadomienia Zamawiającego i Wykonawcę w każdym przypadku stwierdzenia jakichkolwiek błędów, niejasności, sprzeczności lub wad w dokumentacji projektowej.
4. Zleceniobiorca nie ma prawa do podejmowania następujących działań bez pisemnej zgody Zamawiającego:
- a) Podejmowania w imieniu Zamawiającego jakichkolwiek zobowiązań finansowych i prawnych.

- b) Podejmowania jakichkolwiek decyzji odnośnie tzw. robót dodatkowych.
5. Zleceniobiorca jest zobowiązany wykonać swą funkcję z należytą starannością i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, normami, zasadami wiedzy technicznej dbając o bezpieczeństwo ludzi i jakość wykonywanych robót oraz terminowość zgodnie z Harmonogramem będącym załącznikiem do umowy z Wykonawcą, stanowiącym Załącznik nr 3 do niniejszej Umowy.
 6. Zleceniobiorca będzie wchodził w skład Zespołu osób pełniących nadzór nad inwestycją – pod przewodnictwem Zamawiającego.
 7. Szczegółowy opis przedsięwzięcia inwestycyjnego określa:
 - a) dokumentacja budowlana stanowiąca Załącznik nr 1 (płyta CD) do niniejszej Umowy,
 - b) wzór umowy z Wykonawcą stanowiący Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy,
 - c) Harmonogramem będącym załącznikiem do umowy z Wykonawcą, stanowiącym Załącznik nr 3 do niniejszej Umowy.
 8. W związku z w/w zakresem robót inwestycyjnych - pełnienie nadzoru inwestorskiego na tym przedsięwzięciu – wymagani będą uprawnieni inspektorzy w specjalnościach:
 - a) Inżynierskiej drogowej,
 - b) budowlano-konstrukcyjnej,
 - c) instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych,
 - d) instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych.
 9. Uprawnieni inspektorzy nadzoru muszą posiadać aktualne zaświadczenia o przynależności do odpowiedniej branżowej izby samorządu zawodowego.
 10. Uprawnieni inspektorzy nadzoru wymienieni w §1 ust. 8 – stanowić będą Zespół Inspektora Nadzoru Inwestorskiego – pod przewodnictwem Zleceniobiorcy, jako koordynatora tego zespołu.
 11. Zleceniobiorca przedstawi do pisemnej akceptacji Zamawiającemu – dane uprawnionych inspektorów wymienionych w § 1 ust 8 niniejszej Umowy – pod rygorem wstrzymania płatności za nadzór w/g niniejszej Umowy.

§ 2

1. Nadzór inwestorski będący Przedmiotem Umowy Zleceniobiorca będzie wykonywać od dnia rozpoczęcia robót, tj. od dnia zwarcia niniejszej Umowy, jednak nie wcześniej niż przez uzyskaniem przez Wykonawcę decyzji pozwolenia na budowę dla danego przedsięwzięcia inwestycyjnego, do dnia 31.03.2016 r. Przesunięcie terminu zakończenia robót budowlanych o 1 miesiąc tj. do dnia 30.04.2016 r. nie skutkuje prawem Zleceniobiorcy do żądania dodatkowego wynagrodzenia.
2. Zleceniobiorca oświadcza, iż zapoznał się z dokumentacją budowlaną i nie wnosi zastrzeżeń, co do jej zakresu.
3. W uzasadnionych przypadkach, Zleceniobiorca może występować o wyjaśnienia do autora dokumentacji budowlanej tj. firmy

§ 3

1. Za wykonane Przedmiotu Umowy strony ustalają wynagrodzenie netto w wysokości(słownie:.....) tj. bez podatku VAT, zwane dalej „Wynagrodzeniem”.
2. 80 % Wynagrodzenia za wykonanie Przedmiotu Umowy zapłacona zostanie w miesięcznych ratach liczonych od miesiąca września 2015 r. do lutego 2016 r. – w ciągu 14 dni od otrzymania faktury VAT.
3. Ostatnia płatność tj. 20 % Wynagrodzenia za wykonanie Przedmiotu Umowy zostanie uregulowana w ciągu 14 dni od daty uzyskania z organu nadzoru budowlanego prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie.
4. Jako datę zapłaty przyjmuje się dzień złożenia przez Zamawiającego przelewu/dyspozycji zapłaty w banku.

§ 4

1. Obowiązki wynikające z niniejszej Umowy nie mogą być przekazywane osobom trzecim bez pisemnej zgody Zamawiającego.
2. W przypadku braku działań lub ich wykonania w terminach nie odpowiadających potrzebom prowadzonego nadzoru inwestorskiego, Zamawiający zleci je osobie trzeciej – pomniejszając Wynagrodzenie określone w § 3 ust. 1 o wartość dodatkowego zlecenia.

§ 5

1. Zleceniobiorca zobowiązuje się do wykonania Przedmiotu Umowy zgodnie ze zleceniem Zamawiającego, ofertą Zleceniobiorcy stanowiącą Załącznik nr 4 do niniejszej Umowy i z należytą starannością.
2. Zleceniobiorca oświadcza, że posiada uprawnienia budowlane do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w tym odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia konieczne do wykonania Przedmiotu Umowy, uprawniające go do pełnienia obowiązków inspektora nadzoru inwestorskiego.
3. Zleceniobiorca oświadcza, że on i w przypadku zatrudnienia współpracowników, są oni ubezpieczeni od odpowiedzialności cywilnej na wypadek niewłaściwego wykonania Umowy do kwoty.....

§ 6

1. Zamawiający zapłaci Zleceniobiorcy karę umowną w razie odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego wskutek okoliczności, za które odpowiada Zamawiający w wysokości 10 % Wynagrodzenia netto określonego w § 3 ust.1.
2. Zleceniobiorca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w razie odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego wskutek okoliczności, za które odpowiada Zleceniobiorca w wysokości 10 % Wynagrodzenia netto określonego w § 3 ust.1.
3. Zleceniobiorca zapłaci Zamawiającemu karę umowną za niedopełnienie obowiązków Inspektora w wyniku, którego przedsięwzięcie inwestycyjne pod nazwą: **„Budowa w systemie „zaprojektuj i wybuduj” hali produkcyjno-magazynowej wraz budynkiem biurowym i technicznym, infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu w granicach nieruchomości położonej na działkach 46/1, 47/6, 47/7, 49/4, 49/5, 51/2,**

52/2, 54/2, 55/5 o łącznej powierzchni 4,54 ha , Obręb Zachód 5, przy ul. Strefowej w Dzierżoniowie wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie” zostanie wykonane niezgodnie z projektem budowlanym, co może skutkować m.in. nieudzieleniem w terminie decyzji pozwolenia na użytkowanie, obniżeniem standardu wykonania, w wysokości 10 % Wynagrodzenia netto określonego w § 3 ust.1.

4. W przypadku, gdy kara umowna nie pokrywa poniesionej szkody, Strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

§ 7

1. W sprawach nieuregulowanych w Umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego i prawa budowlanego.
2. Wszystkie spory wynikające z tej Umowy, które nie mogą być rozstrzygnięte polubownie przekazywane będą do wyłącznej jurysdykcji sądu powszechnego właściwego dla siedziby Zamawiającego.

§ 8

Jakiegokolwiek zmiany i uzupełnienia do niniejszej umowy, wymagają pisemnego Aneksu – pod rygorem nieważności.

§ 9

Umowa została sporządzona w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

ZAMAWIAJĄCY

ZLECENIOBIORCA