

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 hali produkcyjno-magazynowej z częścią biurowo-socjalną oraz urządzeniami budowlanymi i zagospodarowaniem terenu na działce gruntu 13/2 (AM-1) obręb Chełstówek, gm. Twardogóra 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, 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,
 - 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 powykonawczej,
 - 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,
 - w) bieżącą weryfikacją i akceptacją projektów wykonawczych opracowanych przez Wykonawcę.
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 Projektantem w zakresie sprawowanego przez niego nadzoru autorskiego i uzyskiwania 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:
- e) Podejmowania w imieniu Zamawiającego jakichkolwiek zobowiązań finansowych i prawnych.

- f) 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:
 - g) dokumentacja budowlana stanowiąca Załącznik nr 1 (płyta CD) do niniejszej Umowy,
 - h) wzór umowy z Wykonawcą stanowiący Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy,
 - i) 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:
 - j) Inżynierskiej drogowej,
 - k) budowlano-konstrukcyjnej,
 - l) instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych,
 - m) 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, do dnia 15.05.2016 r. Przesunięcie terminu zakończenia robót budowlanych o 1 miesiąc tj. do dnia 15.06.2016 r. nie skutkuje prawem Zleceniobiorcy do żądania dodatkowego wynagrodzenia.
2. Zleceniobiorca oświadcza, iż zapoznał się z udostępnioną dokumentacją budowlaną i nie wnosi zastrzeżeń, co do jej zakresu.
3. W uzasadnionych przypadkach, Zleceniobiorca może występować o wyjaśnienia do autora dokumentacji budowlanej (projektu budowlanego) tj. Pracownię Architektoniczną Bolesława Purszke z/s w Oleśnicy.

§ 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 listopada 2015 r. do kwietnia 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 hali produkcyjno-magazynowej z częścią biurowo-socjalną oraz urządzeniami budowlanymi i zagospodarowaniem terenu na działce gruntu 13/2 (AM-1) obręb Chelstówek, gm.**

Twardogóra 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