

UMOWA NA NADZÓR INWESTORSKI NR

zawarta w Wałbrzychu, w dniu pomiędzy:

„INVEST-PARK DEVELOPMENT” Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Wałbrzychu, ul. Uczniowska 16, 58-306 Wałbrzych, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000309190, o kapitale zakładowym 74.890.000 zł opłaconym w całości, posiadającą numer NIP: 8862887034 oraz REGON: 020686631 – reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu -

Wiceprezes Zarządu -

zwaną dalej: **Zleceniodawcą,**

a

.....

.....

.....

zwanym dalej: **Zleceniobiorcą,**

zwanymi dalej łącznie: **Stronami,**

zwaną dalej: **Umową,**

o następującej treści:

§ 1

Przedmiot Umowy

1. Zleceniodawca zleca, a Zleceniobiorca zobowiązuje się do pełnienia obowiązków Inspektora Nadzoru Inwestorskiego w specjalności [...] niezbędnych podczas realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego Zleceniobiorcy pod nazwą: „**Wykonanie robót budowlanych w ramach utworzenia „Biznes Inkubatora” – Parku Biznesu z Inkubatorem Przedsiębiorczości w Świebodzicach**” w ramach projektu UTWORZENIE „BIZNES INKUBATORA” – PARKU BIZNESU Z INKUBATOREM PRZEDSIĘBIORCZOŚCI W ŚWIEBODZICACH nr RPDS.01.03.04-02-0001/18 współfinansowanego z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Osi Priorytetowej nr 1 „Przedsiębiorstwa i innowacje”, Działanie nr 1.3 „Rozwój przedsiębiorczości”, Poddziałanie 1.3.4 „Rozwój przedsiębiorczości - ZIT AW” schemat nr 1.3 B „Wsparcie infrastruktury przeznaczonej dla przedsiębiorców”, Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego 2014-2020 (dalej: **Przedmiot Umowy**).
2. Szczegółowy opis przedsięwzięcia inwestycyjnego określa:

- a. pozwolenie na budowę;
- b. projekt budowlany;
- c. umowa nr 05/04/2020 z dnia 09.04.2020 r. łącząca Zleceniodawcę z wykonawcą robót, tj. Pekabex Bet S.A. z siedzibą w Poznaniu (dalej: **Wykonawca**), oraz harmonogram stanowiący Załącznik nr 4 do tejże umowy; stanowiące odpowiednio **Załączniki nr 1, 2 i 3** do Umowy.

§ 2

Oświadczenia Zleceniobiorcy

1. 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, uzyskane na podstawie decyzji nr:
2. Zleceniobiorca oświadcza, iż posiada odpowiednią wiedzę i doświadczenie niezbędne do należytego wykonania Przedmiotu Umowy.
3. Zleceniobiorca oświadcza, iż zapoznał się z dokumentacją budowlaną i projektową dotyczącą inwestycji i nie wnosi do niej zastrzeżeń.

§ 3

Obowiązki Zleceniobiorcy

1. W ramach wykonywania Przedmiotu Umowy do obowiązków Zleceniobiorcy należeć będzie pełny zakres czynności określonych w Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. nr 243, poz. 1623 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 łączącej Zleceniodawcę z Wykonawcą;
 - b. kontrola prawidłowości prowadzenia dziennika budowy i dokonywanie w nim wpisów stwierdzających wszystkie okoliczności mające znaczenie dla właściwego procesu budowlanego oraz wyceny robót;
 - c. rozstrzyganie wątpliwości natury technicznej powstałych w toku prowadzonych robót, z wyjątkiem spraw mających wpływ na zmianę kosztów budowy;
 - d. sprawdzanie jakości wykonanych robót, wbudowanych materiałów/wyrobów, a w szczególności zapobieganie zastosowaniu materiałów/wyrobów wadliwych i niedopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie;
 - e. potwierdzenie faktycznie wykonanego zakresu robót jako podstawy do fakturowania częściowego zgodnie z postanowieniami umowy zawartej pomiędzy Zleceniodawcą i Wykonawcą, ponadto potwierdzanie wykonania zaplanowanych robót oraz usunięcie wad wskazanych np. podczas poszczególnych odbiorów;
 - f. składanie Zleceniodawcy cotygodniowych raportów o stanie zaawansowania inwestycji oraz występujących trudnościach w realizacji budowy;
 - g. uczestniczenie przy przeprowadzaniu wszystkich badań, pomiarów i sprawdzeń;

- h. udział w spotkaniach organizowanych przez Zleceniodawcę w sprawach dotyczących realizacji inwestycji, oraz udział w komisjach technicznych powołanych do oceny lub rozstrzygnięcia technicznych spraw budowy w toku jej realizacji;
 - i. dokonywanie bieżącego przeglądu dziennika budowy oraz potwierdzenia każdorazowego pobytu na budowie Zleceniobiorcy stosownym wpisem w dzienniku budowy;
 - j. uczestnictwo w odbiorach robót zanikających (w terminie 1 dnia od wpisu do dziennika budowy), częściowych, uczestnictwo w planowanych przez Wykonawcę sprawdzeniach, 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 Zleceniodawcę na straty – Zleceniobiorca zwraca na to uwagę kierownikowi budowy jednocześnie informując o tym na piśmie Zleceniodawcę, z którym w porozumieniu podejmuje odpowiednie decyzje, wyznaczając termin ich wykonania;
 - l. przeprowadzanie po akceptacji Zleceniodawcy badań sprawdzających jakość robót budowlanych - w ramach wynagrodzenia określonego w § 7 ust. 1 niniejszej Umowy;
 - 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 materiałów/wyrobów;
 - 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 Zleceniodawcy wszelkich wyjaśnień w sprawach budowy oraz informacji o stanie realizacji robót,
 - q. potwierdzanie gotowości Zleceniobiorcy 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 Zleceniodawcę z Wykonawcą;
 - s. egzekwowanie od Wykonawcy obowiązków wynikających z umowy zawartej przez Zleceniodawcę 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 Zleceniodawcę;
 - u. uczestniczenie, co najmniej raz w roku w okresie obowiązującej gwarancji, którą udziela Wykonawca, w przeglądzie gwarancyjnym organizowanym przez Wykonawcę;
 - v. udzielenie wszelkiej pomocy Zamawiającemu w przygotowaniu niezbędnych dokumentów wymaganych przez jednostki finansujące przy realizacji i rozliczaniu inwestycji,
2. Zleceniobiorca w ramach wykonania Przedmiotu Umowy zobowiązany będzie ponadto do:

- a. wykonywania wszystkich innych, nie wymienionych powyższej, obowiązków, które wynikają dla niego z przepisów prawa oraz z umowy z Wykonawcą, której wzór stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy,
 - b. obecności na budowie nie rzadziej niż dwa razy w tygodniu, oraz na każde uzasadnione wezwanie Kierownika budowy lub/i Zamawiającego,
 - c. ścisłej współpracy z Zamawiającym, Kierownikiem budowy, uczestniczenia w cotygodniowych spotkaniach koordynacyjnych na budowie.
3. Zleceniobiorca nie ma prawa do dokonywania następujących czynności bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego:
 - a. zaciągania w imieniu Zamawiającego jakichkolwiek zobowiązań finansowych i prawnych;
 - b. podejmowania jakichkolwiek decyzji odnośnie tzw. robót dodatkowych.
 4. 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 łączącej Zleceniodawcę z Wykonawcą.
 5. Zleceniobiorca jest zobowiązany do osobistego wykonywania obowiązków stanowiących Przedmiot Umowy, z zastrzeżeniem ust. 6 i 7 poniżej.
 6. Zleceniobiorca jest zobowiązany zapewnić na swój koszt zastępcę, posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane i doświadczenie zawodowe w przypadku niemożliwości wykonywania swoich obowiązków, w celu zapewnienia pod usprawiedliwioną i uzasadnioną nieobecność Zleceniodawcy, nadzoru inwestorskiego na inwestycji.
 7. O ustanowieniu zastępcy oraz o przyczynach uzasadniających jego ustanowienie Zleceniobiorca jest zobowiązany powiadomić pisemnie Zleceniodawcę w terminie 3 dni od zaistnienia okoliczności uniemożliwiających Zleceniobiorcy osobiste wykonywanie obowiązków określonych Umową.
 8. W przypadku niewykonania przez Zleceniobiorcę obowiązków wynikających z Umowy lub obowiązujących przepisów, w sposób lub w terminie określonym w Umowie lub tychże przepisach, Zleceniodawca jest upoważniony do zlecenia wykonania tych obowiązków osobie trzeciej, na koszt i ryzyko Zleceniobiorcy.

§ 4

Zespół Inspektorski

1. Z uwagi na zakres robót, które będą wykonywane w ramach realizacji inwestycji, inwestor ustanowi inspektorów nadzoru inwestorskiego w specjalnościach:
 - a. konstrukcyjno – budowlanej w osobie
 - b. instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, instalacji sanitarnych, w osobie
 - c. instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych w osobie
2. Uprawnieni inspektorzy nadzoru wymienieni w ust. 1 powyżej – stanowić będą Zespół Inspektorski, którego pracę będzie koordynował Pan

§ 5

Czas obowiązywania Umowy

1. Nadzór inwestorski będący Przedmiotem Umowy Zleceniobiorca będzie wykonywać od dnia rozpoczęcia robót z zakresu sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, tj. r. do dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie oraz podpisania protokołu odbioru końcowego i protokołu usunięcia usterek pomiędzy Zamawiającym i Wykonawcą.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej Umowy, w formie pisemnej, z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Zleceniodawca może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w formie pisemnej, w przypadku, gdy Zleceniobiorca narusza jej postanowienia lub nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki wynikające z Umowy.

§ 6

Wynagrodzenie

1. Za wykonanie Przedmiotu Umowy, zgodnie z postanowieniami Umowy i obowiązującymi przepisami, Zleceniodawca zapłaci Zleceniobiorcy wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie netto (słownie:) plus należny podatek VAT, w stawce obowiązującej w dniu Wystawienia Faktury VAT (dalej: **Wynagrodzenie**). Wynagrodzenie obejmuje wszystkie koszty poniesione przez Zleceniobiorcę w celu wykonania niniejszej Umowy.
2. Wynagrodzenie będzie płatne w miesięcznych transzach:
 - a. [...] % Wynagrodzenia w terminie do dnia [...];
 - b. [...] % Wynagrodzenia w terminie do dnia [...];
 - c. [...] % Wynagrodzenia w terminie do dnia [...];
 - d. [...] % Wynagrodzenia w terminie do dnia [...];
 - e. [...] % Wynagrodzenia po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu realizowanego w ramach inwestycji oraz podpisaniu przez Zamawiającego i Wykonawcę końcowego protokołu odbioru robót.
3. Wynagrodzenie będzie płatne na podstawie prawidłowo wystawionej pod względem formalnym i rachunkowym faktury VAT po zakończeniu etapu wykonywania Umowy, na rachunek bankowy Zleceniobiorcy wskazany każdorazowo w fakturze VAT, w terminie 10 dni od dnia doręczenia faktury VAT Zleceniodawcy. Za dzień zapłaty poczytuje się dzień obciążenia rachunku bankowego Zleceniodawcy.

§ 7

Kary umowne

1. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy Zamawiający zapłaci Zleceniobiorcy karę umowną w przypadku stwierdzenia niewykonania lub nienależytego wykonywania przez Zleceniobiorcę obowiązków określonych w Umowie lub obowiązujących przepisach, w wysokości 400,00 zł, za każde stwierdzone uchybienie.
2. Jeżeli zastrzeżone kary umowne nie pokrywają poniesionych szkód, Zleceniodawcy przysługuje uprawnienie do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionych szkód, na zasadach ogólnych.

3. Kara umowna powinna być zapłacona przez Zleceniobiorcę w terminie 7 dni od daty wystąpienia przez Zleceniodawcę z żądaniem zapłaty. Zleceniodawca, w razie zwłoki w zapłacie kary przez Zleceniobiorcę, może potrącić należną mu karę umowną z dowolnej należności Zleceniobiorcy.

§ 8

Poufność

1. Zleceniobiorca zobowiązuje się do nie ujawniania oraz nie udzielania komukolwiek żadnych traktowanych przez Zleceniodawcę jako poufne, informacji i materiałów, jakie Zleceniobiorca będzie otrzymywał i poznawać w trakcie wykonywania Umowy. Zakaz ten obowiązuje zarówno w czasie trwania Umowy, jak również po jej zakończeniu.
2. W przypadku naruszenia obowiązku poufności przez Zleceniobiorcę będzie on zobowiązany pokryć wszelkie szkody stąd wynikłe dla Zleceniodawcy oraz zapłacić karę umową w wysokości 10 % Wynagrodzenia. § 7 ust. 2 i 3 Umowy stosuje się odpowiednio.
3. Nie jest naruszeniem postanowień niniejszego paragrafu udzielanie informacji organom państwowym uprawnionym lub prawnie wymagającym otrzymania takich informacji. O skierowanym do Zleceniobiorcy przez uprawniony organ żądaniu udzielenia informacji, Zleceniobiorca jest zobowiązany niezwłocznie poinformować Zleceniodawcę.

§ 9

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych w Umowie mają zastosowanie odpowiednie powszechnie obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności przepisy Kodeksu Cywilnego oraz 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 Zleceniodawcy.
3. Zleceniobiorca nie może bez zgody Zleceniodawcy udzielonej pod rygorem nieważności formie pisemnej przenosić jakichkolwiek praw i obowiązków określonych w Umowie na rzecz podmiotów trzecich.
4. Jakikolwiek zmiany i uzupełnienia do niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Załączniki stanowią integralną część Umowy.
6. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Zleceniodawca

Zleceniobiorca

Załączniki:

1. Pozwolenie na budowę;
2. Projekt budowlany;
3. Umowa z Wykonawcą.