

Umowa nr RRG/.../2020
na pełnienie Nadzoru Inwestorskiego

Dla zadania inwestycyjnego pn.

„Budowa Sali Gimnastycznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Janczewie - Etap I”

zawarta w dniu 2020 r. w Santoku pomiędzy:

Gminą Santok

ul. Gorzowska 59, 66-431 Santok

reprezentowaną przez:

Wójta Gminy Santok – Pawła Pisarka przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy Santok – Andrzeja Szymczaka

zwaną dalej „Zamawiającym”

a

.....
reprezentowanym przez:

.....
zwanym dalej „Nadzorem Inwestorskim”

Mając na uwadze fakt, że wykonawca na pełnienie Nadzoru Inwestorskiego dla zadania pn. „**Budowa Sali Gimnastycznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Janczewie - Etap I**” został wyłoniony w wyniku postępowania przeprowadzonego zgodnie z procedurą udzielenia zamówienia w Urzędzie Gminy Santok, na podstawie Zarządzenia nr 75.2017 Wójta Gminy Santok z dnia 8 grudnia 2017 r. (regulamin udzielania zamówień publicznych, których wartość nie przekracza wyrażonej w złotych równowartości kwoty 30 000 Euro), została zawarta niniejsza umowa o następującej treści:

§1
Definicje i interpretacja

Na potrzeby niniejszej umowy następujące słowa i wyrażenia będą miały znaczenie poniżej im przypisane chyba, że kontekst wymaga inaczej:

1. **Nadzór Inwestorski** – oznacza firmę zobowiązaną do zarządzania i koordynowania budową w sposób zgodny z Umową, podejmowania działań i decyzji organizacyjnych oraz technicznych związanych z realizacją niniejszej umowy oraz przyjmującą na siebie obowiązki inspektora nadzoru inwestorskiego (we wszystkich niezbędnych specjalnościach) zgodnie z ustawą Prawo budowlane oraz zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
2. **Koordinator/Kierownik zespołu pełniącego Nadzór Inwestorski** - osoba wyznaczona przez Nadzór Inwestorski do organizowania pracy i koordynowania całości działań prowadzonych przez Personel Nadzoru Inwestorskiego w celu zapewnienia sprawnej i terminowej realizacji obowiązków wynikających z niniejszej umowy na etapie realizacji zadania inwestycyjnego wraz z okresem udzielonej gwarancji i rękojmi. Osoba ta będzie odpowiedzialna m.in. za informowanie przedstawicieli Zamawiającego o aktualnym stanie zaawansowania prowadzonych robót, pojawiających się zagrożeniach i sposobach przeciwdziałania im, itp. Koordynator winien być osobą upoważnioną przez Nadzór Inwestorski do podejmowania decyzji na spotkaniach/naradach z przedstawicielami Zamawiającego.
3. **Wykonawca Robót** – oznacza wyłonionego odrębnym postępowaniem wykonawcę robót budowlanych nad którymi nadzór jest przedmiotem niniejszej umowy.
4. **Kontrakt** - oznacza umowę o roboty budowlane, zawartą z Wykonawcą Robót po przeprowadzeniu postępowania przetargowego przez Zamawiającego.
5. **Dokumentacja powykonawcza** - dokumentacja, opracowana zgodnie z art. 57 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186) oraz SIWZ opublikowanym w odrębnym postępowaniu, wyłaniającym Wykonawcę Robót. Kompletność dokumentacji powykonawczej Nadzór Inwestorski potwierdza pisemnym oświadczeniem o jej kompletności i prawidłowości wykonania w świetle zapisów ww. ustawy i ww. SIWZ. Kompletność dokumentacji powykonawczej jest uprzednio potwierdzana przez Wykonawcę Robót.
6. **Zakończenie realizacji robót** - termin wyznaczony dla Wykonawcy Robót, zakończenie realizacji robót ma miejsce w przypadku, gdy łącznie zachodzą niżej wymienione warunki:
 - 1) Wykonawca zakończył roboty budowlane,
 - 2) dokonany zostanie wpis kierownika budowy do Dziennika Budowy o zakończeniu robót i gotowości do odbioru potwierdzony przez Nadzór Inwestorski,

- 3) Wykonawca Robót w terminie 7 dni od daty powyższego wpisu do Dziennika Budowy przekaze Zamawiającemu kompletną dokumentację powykonawczą wraz ze swoim oświadczeniem o jej kompletności i prawidłowości wykonania (za datę przekazania uznaje się datę wpływu dokumentów do siedziby Zamawiającego).
7. **Zwłoka Nadzoru Inwestorskiego** – niedotrzymanie przez Nadzór Inwestorski terminów wynikających z obowiązków opisanych w § 4 niniejszej umowy. Zwłoka Nadzoru Inwestorskiego będzie podstawą naliczenia przez Zamawiającego kar umownych lub podstawą odstąpienia od Umowy.
8. **Roboty podobne:** roboty niezbędne do wykonania Kontraktu, udzielone przez Zamawiającego na rzecz Wykonawcy Robót w trakcie realizacji Kontraktu nad którymi Nadzór Inwestorski sprawuje nadzór w ramach niniejszej Umowy. Z tytułu robót podobnych Nadzorowi Inwestorskiemu **nie przysługuje** dodatkowe wynagrodzenie ponad wynagrodzenie ustalone w Umowie.
9. **Nienależyte wykonywanie przedmiotu umowy** – istotne uchybienia, niewykonanie, niewykonywanie lub uchylanie się Nadzoru Inwestorskiego od obowiązków opisanych w § 4 niniejszej umowy. Nienależyte wykonywanie przedmiotu umowy będzie skutkowało zastosowaniem przez Zamawiającego sankcji przewidzianych w niniejszej umowie tj. naliczenia kar umownych lub odstąpienia od Umowy, a także poniesienia pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej względem Zamawiającego i osób trzecich.

§2

Przedmiot umowy

1. Zamawiający powierza, a Nadzór Inwestorski zobowiązuje się pełnić zgodnie z niniejszą Umową, funkcję Nadzoru Inwestorskiego polegającą na świadczeniu usług nadzoru, kontroli nad realizacją robót, raportowania i rozliczania, zarządzania całością zadań mających za cel realizację robót budowlanych określonych jako przedmiot zamówienia dla zadania: „Budowa Sali Gimnastycznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Janczewie - Etap I”
2. Zakres robót obejmuje w szczególności:
- a. Wykonanie robót budowlanych w zakresie budowy Sali gimnastycznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Janczewie, zlokalizowaną na działkach ewidencyjnych o numerach: 233/2, 233/7, 234, 163 obręb Santok, Gmina Santok oraz 327/1, 327/2, 327/3, obręb Borek, Gmina Deszczno, woj. Lubuskie.
 - b. Zagospodarowanie terenu dotyczy modernizacji i przebudowy infrastruktury technicznej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i wodociągowej.
 - c. Nadzór Inwestorski zobowiązany jest wykonać wszystkie czynności faktyczne i prawne należące do Zamawiającego związane z realizacją przedmiotu Umowy.
4. Szczegółowy zakres przedmiotu umowy przedstawiają niżej wymienione dokumenty:
- 1) niniejsza Umowa,
 - 2) zapytanie ofertowe,

§3

Termin realizacji przedmiotu umowy

1. Termin realizacji przedmiotu umowy biegnie od dnia zawarcia niniejszej umowy i trwa przez:
- 1) okres realizacji robót budowlanych wyznaczony dla Wykonawcy Robót wraz z czynnościami odbiorowymi zakończonymi podpisaniem protokołu odbioru końcowego,
 - 2) okres gwarancji i rękojmi wyznaczony dla Wykonawcy Robót, który wynosi 60 miesięcy od daty podpisania protokołu odbioru końcowego,
2. Termin realizacji przedmiotu Umowy kończy się wraz z upływem okresu gwarancji i rękojmi jaki zostanie wyznaczony dla Wykonawcy Robót.

§4

Obowiązki Nadzoru Inwestorskiego

1. W zakresie dokumentacji projektowej obowiązki obejmują n/w czynności:
- 1) Przeprowadzenie analizy dokumentacji projektowej i zgłoszenie Zamawiającemu na piśmie wszelkich uwag do tej dokumentacji.
 - 2) Kontrola i egzekwowanie prawidłowości wprowadzenia zmian w dokumentacji projektowej w rozumieniu wymagań stawianych przez Prawo budowlane, inne obowiązujące przepisy oraz warunki niniejszej Umowy, podczas całego procesu realizacji inwestycji.
2. W zakresie zarządzania całością zadania obowiązki obejmują n/w czynności:
- 1) Zapewnienie nadzoru inwestorskiego we wszystkich branżach zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane, a także z innymi obowiązującymi przepisami przy wykonywaniu robót oraz robót realizowanych w okresie gwarancji i rękojmi związanych z usuwaniem wad i usterek przez Wykonawcę Robót.

- 2) Pełnienie funkcji Koordynatora/kierownika zespołu pełniącego nadzór inwestorski.
- 3) Nadzór Inwestorski w terminie 7 dni od podpisania umowy przedstawi do akceptacji Zamawiającemu:
 - a) Organizację całego zespołu Nadzoru Inwestorskiego biorącego udział w realizacji zamówienia z czytelnym podziałem ról i zakresem odpowiedzialności poszczególnych członków zespołu w tym m.in. w zakresie rozliczeń i ewentualnych roszczeń.
 - b) Sposób komunikacji i przepływu informacji pomiędzy poszczególnymi członkami zespołu oraz sposób koordynacji zespołu przez Koordynatora.
 - c) Zastępowalność personelu Nadzoru Inwestorskiego (na czas choroby, urlopu, itp.).
- 4)
- 5) Sprawowanie kontroli i nadzoru technicznego, finansowego i organizacyjnego nad całością inwestycji.
- 6) Reprezentowanie Zamawiającego w kontaktach z osobami trzecimi w sprawach związanych z realizacją Kontraktu.
- 7) Sprawowanie nadzoru nad zapewnieniem bezpieczeństwa i przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy, przez wszystkich uczestników procesu realizacji inwestycji, w rozumieniu wymagań stawianych przez Prawo budowlane i inne obowiązujące przepisy, podczas całego procesu realizacji inwestycji, w tym utrzymania porządku na terenie budowy.
- 8) Egzekwowanie od Wykonawcy Robót postanowień Kontraktu oraz przestrzegania obowiązujących przepisów prawa w tym ustawy o ochronie znaków geodezyjnych.
- 9) Wstrzymanie robót prowadzonych w sposób zagrażający bezpieczeństwu lub niezgodnie z wymogami Kontraktu,
- 10) Dopilnowanie zabezpieczenia stanu robót oraz placu budowy (na okres przerwy w realizacji procesu budowlanego) w stopniu uniemożliwiającym zaistnienie zdarzeń w wyniku których, mogłyby wystąpić roszczenia do Zamawiającego.
- 11) Ochrona interesów Zamawiającego pod kątem uniknięcia ewentualnych roszczeń odszkodowawczych osób trzecich powstałych podczas lub w związku z prowadzonymi robotami.
- 12) Analiza wszystkich decyzji administracyjnych, uzgodnień i postanowień uzyskanych w trakcie procesu przygotowania i realizacji inwestycji oraz zapewnienie spełnienia zawartych w nich wymagań.
- 13) Ścisła współpraca z Zamawiającym, pracownią projektową (Projektantem), Wykonawcą Robót w celu koordynacji i wykonania robót budowlanych.
- 14) Informowanie Zamawiającego o wszystkich występujących oraz przewidywanych problemach, a także podejmowanie działań zapobiegawczych lub/i naprawczych dla ich przewyżczenia.
- 15) Udzielanie Wykonawcy Robót wszelkich dostępnych informacji i wyjaśnień dotyczących Kontraktu.
- 16) Udostępnienie Zamawiającemu, na każde pisemne żądanie, wszelkich dokumentów związanych z realizacją inwestycji.
- 17) Prowadzenie i przechowywanie dokumentacji budowy, w tym między innymi:
 - a) dokumentacji fotograficznej w formie cyfrowej,
 - b) dokumentów z czynności odbiorowych,
 - c) raportów, harmonogramów, decyzji, uzgodnień, postanowień,
 - d) protokołów z rad budowy/narad koordynacyjnych i technicznych,
 - e) dokumentacji robót podobnych/zmian materiałów/zmian technologii wraz z uzasadnieniem, rysunkami i wyceną.
- 18) Egzekwowanie od Wykonawcy Robót wymaganych dokumentów (w tym gwarancji, ubezpieczeń, harmonogramów, projektów umów z podwykonawcami, szczegółowych wykazów obejmujących kierownictwo robót i dokumentów potwierdzających ich uprawnienia oraz innych dokumentów wymaganych przez Zamawiającego) wraz z ich analizą, zaopiniowaniem oraz przekazaniem skompletowanych dokumentów Zamawiającemu.
- 19) Wykonanie dokumentacji fotograficznej terenu budowy i otoczenia przed przekazaniem dla Wykonawcy Robót (w 1 egz. + CD).
- 20) Protokolarne przekazanie Wykonawcy Robót terenu budowy.
- 21) Przewodniczenie oraz organizowanie co najmniej raz w tygodniu narad dotyczących postępu robót oraz spraw technicznych, w których udział biorą przedstawiciele wszystkich zaangażowanych w realizację Kontraktu stron oraz sporządzania protokołów z tych narad i przekazywania ich Zamawiającemu i Wykonawcy Robót w terminie do 2 dni od dnia narady.
- 22) Bieżące egzekwowanie wykonania przez Wykonawcę Robót powykonawczych pomiarów geodezyjnych wykonanych robót wraz z ich inwentaryzacją i ilością wbudowanych materiałów (w postaci graficznej i cyfrowej) oraz sprawdzenie zgodności usytuowania obiektów z projektem budowlanym.
- 23) Wskazanie Zamawiającemu konieczności zlecenia robót podobnych, których nie można było przewidzieć, a których wykonanie jest niezbędne ze względu na kompletną realizację zadania umożliwiającą użytkowanie.
- 24) Weryfikowanie wniosku/wystąpienia Wykonawcy Robót o roboty podobne, zamianę materiałów i technologii, w tym przygotowanie niezbędnych opinii, ekspertyz, dokumentacji oraz zweryfikowanie wycen/kalkulacji robót wraz z przedłożeniem Zamawiającemu stosownego Protokołu Konieczności/Protokołu Zmian w terminie 7 dni od daty złożenia wniosku przez Wykonawcę.
- 25) Odrzucanie wniosku Wykonawcy Robót, z powodu jego niekompletności, tj. gdy nie zawiera on choćby jednego z niżej wymienionych elementów:
 - a) opisu zakresu propozycji zmian, uzasadnienia przeprowadzenia robót/zmian,

- b) dokumentacji projektowej (zawierającej w zależności od potrzeb obliczenia, specyfikacje techniczne) lub niezbędnych rysunków,
- c) opinii Nadzoru Autorskiego co do wprowadzenia zmian,
- d) kalkulacji/wyceny robót/zmian sporządzonej zgodnie z Kontraktem lub zawiera kalkulację/wycenę robót/zmian sporządzoną niezgodnie z Kontraktem,
- e) w miarę potrzeby inne niezbędne dokumenty (np. certyfikaty, aprobaty, uzgodnienia rozwiązań projektowych z zarządcą drogi, użytkownikami sieci)

Odrzucenie przez Nadzór Inwestorski wniosku Wykonawcy, z powodu jego niekompletności, wymaga formy pisemnej z powiadomieniem Wykonawcy i Zamawiającego w terminie **7 dni** od wpływu/złożenia wniosku – w piśmie należy wskazać, w jakim zakresie wniosek jest niekompletny.

Jeżeli Nadzór Inwestorski w sprawie wniosku Wykonawcy nie zajmie pisemnego stanowiska w terminie **7 dni** (wyznaczonym na odrzucenie bądź weryfikację wniosku wraz z opracowaniem Protokołu Konieczności), to należy to odczytywać jako zwłokę Nadzoru Inwestorskiego w wykonywaniu obowiązku/zobowiązania.

- 26) Opracowanie **Protokołu konieczności**, zawierającego opis zakresu robót podobnych, zmian materiałów, zmian technologii, uzasadnienie przeprowadzenia robót/zmian, określenie kosztów oraz załączniki:
- a) wniosek Wykonawcy Robót,
 - b) zweryfikowaną przez Nadzór Inwestorski kalkulację/wycenę robót opracowaną przez Wykonawcę Robót,
 - c) rysunki projektowe lub dokumentację projektową (w tym stosowne obliczenia specyfikacje techniczne),
 - d) opinię Nadzoru Autorskiego, co do rozwiązań projektowych zaproponowanych przez Wykonawcę Robót w świetle ustawy Prawo budowlane oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - e) opinię Nadzoru inwestorskiego, co do rozwiązań projektowych zaproponowanych przez Wykonawcę Robót w świetle ustawy Prawo budowlane oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - f) certyfikatów, aprobat oraz w miarę potrzeby innych niezbędnych dokumentów i uzgodnień rozwiązań projektowych.
- Protokół konieczności należy sporządzić w **3 egzemplarzach** opatrzonych oryginalnymi podpisami kierownika budowy, projektanta sprawującego Nadzór Autorski, inspektora nadzoru branży, której dotyczy protokół oraz koordynatora kierującego zespołem Nadzoru Inwestorskiego. Do jednego z egzemplarzy winny być dołączone oryginały załączników.
- 27) Rozpatrywanie wniosków/wystąpień/pism Wykonawcy Robót w terminie **7 dni** od ich otrzymania – w niniejszym terminie Nadzór Inwestorski winien przedłożyć Zamawiającemu swoje pisemne stanowisko, tj. opinię, analizę (stosownie do rozpatrywanej sprawy). Nie zajęcie pisemnego stanowiska Nadzoru Inwestorskiego w sprawie tych wniosków/wystąpień/pism w terminie **7 dni** należy odczytywać jako zwłokę Nadzoru Inwestorskiego w wykonywaniu obowiązku/zobowiązania.
- 28) Dokonywanie corocznych przeglądów robót objętych gwarancją i rękojmią.
- 29) Założenie książki /książek obiektu budowlanego i przekazanie jej Zamawiającemu w terminie nie później niż 14 dni od podpisania protokołu odbioru końcowego.

3. W zakresie rozliczeń finansowych do Nadzoru Inwestorskiego należy:

- 1) Sprawdzanie dokumentów rozliczeniowo-finansowych inwestycji pod względem merytorycznym i rachunkowym.
- 2) Potwierdzanie zgodności wystawionej przez Wykonawcę faktury z zakresem i wartością wystawionego dokumentu rozliczeniowego oraz dokonanie stosownego zapisu na fakturze.
- 3) Sprawdzanie regulowania zapłaty wierzytelności przez Wykonawcę Robót na rzecz jego podwykonawców – egzekwowanie otrzymania przy każdym rozliczeniu finansowym z Wykonawcą Robót dokumentów potwierdzających uregulowanie należnej im zapłaty.
- 4) Egzekwowanie od Wykonawcy Robót aktualizacji harmonogramów realizacji i finansowania inwestycji oraz ich opiniowanie i dostarczanie Zamawiającemu.

4. W zakresie kontroli realizowanej inwestycji obowiązkiem Nadzoru Inwestorskiego jest:

- 1) Prowadzenie regularnych inspekcji na terenie budowy w celu sprawdzenia jakości wykonywanych robót oraz wbudowywanych wyrobów budowlanych, zgodnie z wymaganiami specyfikacji technicznej, dokumentacji projektowej oraz praktyką inżynierską. Zamawiający wymaga od Nadzoru Inwestorskiego bezpośredniej obecności na placu budowy w trakcie wykonywania robót budowlanych w nagłych przypadkach na żądanie Zamawiającego lub Wykonawcy robót w ciągu 48 godzin od powiadomienia o zdarzeniu.
- 2) Sprawdzenie wykonywanych robót i powiadomienie Wykonawcy Robót o wykrytych wadach oraz określenia zakresu koniecznych do wykonania robót poprawkowych.
- 3) Kontrola ilości wykonywanych robót.
- 4) Podejmowanie decyzji o dopuszczeniu do użycia wyrobów budowlanych po uprzednim sprawdzeniu czy wyroby gwarantują odpowiednią jakość, spełniają parametry techniczne określone w dokumentacji projektowej i odpowiadają wymaganiom stosowania w budownictwie zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 5) Akceptowanie receptur i technologii zgodnie z wymaganiami specyfikacji technicznej.

- 6) Zlecenie Wykonawcy Robót wykonanie dodatkowych badań wyrobów budowlanych lub robót budzących wątpliwości co do ich jakości;
 - 7) Kontrolowanie sposobu składowania i przechowywania wyrobów budowlanych oraz uporządkowania miejsc składowania po zakończeniu robót,
 - 8) Sprawdzenie zagospodarowania materiałów rozbiórkowych, poprawności udokumentowania ilości materiałów rozbiórkowych przekazanych Zamawiającemu, zełomowanych lub zutilizowanych. Nadzór Inwestorski dokona weryfikacji merytorycznej opracowania dotyczącego zbiorczego rozliczenia materiałów rozbiórkowych i potwierdzi ilości tych materiałów przy uwzględnieniu ilości oraz jednostek wskazanych w Tabeli elementów rozliczeniowych. Opracowanie stanowić będzie część dokumentacji powykonawczej.
5. W zakresie sprawozdawczości:
- 1) wystawianie wszelkich niezbędnych dokumentów, oraz udział w przygotowywaniu raportów i sprawozdań wymaganych przez Zamawiającego,
 - 2) sporządzanie pisemnych raportów z realizacji inwestycji w tym:
 - 3) **Raportu Otwarcia** (w 1 egz. + CD) - dostarczyć w ciągu **21 dni** od daty zawarcia Kontraktu z Wykonawcą Robót). Raport ten powinien zawierać:
 - dokumentację fotograficzną terenu budowy i otoczenia przed rozpoczęciem realizacji robót,
 - komentarz dotyczący ogólnej organizacji Kontraktu,
 - opinia o kompletności dokumentacji projektowej,
 - informacje o przygotowaniach i mobilizacji robót, a także problemach i napotkanych trudnościach wynikłych w początkowym okresie realizacji oraz o podjętych środkach zaradczych,
 - kopie polis ubezpieczeniowych wymaganych od Wykonawcy Robót,
 - 4) **Sprawozdanie końcowe** (w 1 egz. + CD) – dostarczyć w terminie nie później niż **14 dni** po odbiorze końcowym. Powinno ono zawierać między innymi pełne i obszerne podsumowanie wykonywanych czynności oraz zakresu wykonanych prac, planowaną wartość zadania, rozliczenie materiałów rozbiórkowych, krytyczne analizy wszystkich ważniejszych problemów wraz z określeniem podjętych środków zaradczych jak również proponowane zalecenia dla przyszłych działań o podobnym charakterze, dokumentację fotograficzną terenu inwestycji i otoczenia po zakończeniu robót.
6. W zakresie terminowości realizacji inwestycji obowiązkiem Nadzoru Inwestorskiego jest:
- 1) Nadzór nad terminowością wykonywanego zadania zgodnie z zatwierdzonym przez Zamawiającego harmonogramem rzeczowo – finansowym robót,
 - 2) Sygnalizowanie Zamawiającemu zagrożeń realizacji Kontraktu przez Wykonawcę Robót i jego ewentualnych podwykonawców.
 - 3) Opiniowanie wniosków Wykonawcy Robót dotyczących zmiany umownego terminu realizacji robót.
 - 4) Ciągłe monitorowanie postępu robót poprzez sprawdzenie ich rzeczywistego zaawansowania.
7. W zakresie czynności związanych z odbiorami do obowiązków Nadzoru Inwestorskiego należy:
- 1) Dokonywanie czynności odbiorowych w oparciu o stosowną dokumentację odbiorową, związanych z:
 - a) odbiorem robót zanikających i ulegających zakryciu,
 - b) odbiorem częściowym,
 - c) odbiorem końcowym,
 - d) odbiorem ostatecznym, tj. przeprowadzanym z końcem okresu gwarancji i rękojmi, ustalonego dla Wykonawcy Robót.
 - 2) Poświadczenie w Dzienniku Budowy terminu zakończenia robót.
 - 3) Sprawdzenia kompletności i prawidłowości przedłożonych przez Wykonawcę Robót dokumentów wymaganych do odbioru.
 - 4) Analiza i zatwierdzanie sporządzanych przez Wykonawcę robót instrukcji obsługi.
 - 5) Przeprowadzenie odbioru końcowego z udziałem użytkowników obiektu wraz z sporządzeniem protokołu odbioru końcowego przy współudziale komisji odbiorowej powołanej przez Zamawiającego.
 - 6) Zaopiniowanie kompletnej dokumentacji odbiorowej przed rozpoczęciem odbioru końcowego wraz z dokumentacją powykonawczą oraz stosownym oświadczeniem potwierdzającym kompletność dokumentacji odbiorowej.
 - 7) Protokolarny odbiór wykonanych robót związanych z usunięciem wad i usterek, realizowanych w okresie gwarancji i rękojmi, jaki został wyznaczony dla Wykonawcy Robót.

§5

Zobowiązania i upoważnienia Nadzoru Inwestorskiego

1. Nadzór Inwestorski bez uzgodnienia z Zamawiającym nie ma uprawnień do:
 - 1) zmiany technologii robót,
 - 2) dokonywania zmian materiałowych,
 - 3) zmiany terminów umownych wykonania zadania,

- 4) zmiany wartości Kontraktu,
- 5) jakichkolwiek odstępstw od postanowień Kontraktu.
2. Nadzór Inwestorski działa w imieniu i na rzecz Zamawiającego i ponosi odpowiedzialność za wyrządzone szkody będące następstwem nienależytego wykonania czynności objętych niniejszą umową.
3. Nadzór Inwestorski nie jest uprawniony do zaciągania żadnych zobowiązań w imieniu Zamawiającego.
4. Nadzór Inwestorski nie ma żadnego upoważnienia do zwolnienia Wykonawcy Robót z jakichkolwiek jego obowiązków czy odpowiedzialności wynikających z Kontraktu.
5. Nadzór Inwestorski będzie występował o pisemną zgodę Zamawiającego w każdym przypadku, kiedy:
 - 1) podejmowane przez Nadzór Inwestorski decyzje będą wymagały takiej akceptacji,
 - 2) podejmowane decyzje będą mogły spowodować zmianę ceny umownej lub przedłużenia czasu na ukończenie robót.
6. Nadzór Inwestorski, posiadający uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie oraz pełniący jednocześnie funkcję Inspektora Nadzoru Budowlanego na podstawie wpisu do dziennika budowy i powiadomienia właściwego organu o jego ustanowieniu, jeżeli wymagają tego przepisy prawa budowlanego, może wydać Wykonawcy robót (w szczególności jego kierownikom), polecenia lub dodatkowe albo zmienione rysunki, konieczne do wykonania robót oraz usunięcia wad, zgodnie z Kontraktem wyłącznie wtedy, gdy:
 - 1) zapobiegają one realizacji robót w sposób niezgodny z dokumentacją projektową, decyzjami administracyjnymi, przepisami i zasadami wiedzy technicznej albo zapobiegają zastosowaniu nieprawidłowych wyrobów budowlanych lub urządzeń,
 - 2) celem poleceń jest usuwanie skutków awarii lub katastrof lub zapobieganie zagrożeniom na terenie budowy.
7. Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy Nadzór Inwestorski do dnia podpisania umowy wniósł zabezpieczenie w wysokości **10%** wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1 niniejszej umowy, tj. PLN, (słownie.....).
8. Zabezpieczenie zostało wniesione w formie
9. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy służy zabezpieczeniu zapłaty wszelkich roszczeń służących Zamawiającemu w stosunku do Nadzoru Inwestorskiego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, w szczególności odszkodowawcze o zapłatę kar umownych, o odszkodowanie uzupełniające przewyższające wysokość zastrzeżonych kar umownych, kosztów poniesionych na ustanowienie ubezpieczenia, kwot zapłaconych bezpośrednio podwykonawcom Nadzoru Inwestorskiego. W przypadku powstania roszczenia Zamawiający może je zaspokoić z zabezpieczenia należytego wykonania umowy bez wzywania Nadzoru Inwestorskiego do dobrowolnego zaspokojenia roszczenia.
10. Beneficjentem Zabezpieczenia należytego wykonania Umowy jest Zamawiający.
11. Koszty Zabezpieczenia należytego wykonania Umowy ponosi Nadzór Inwestorski.
12. Nadzór Inwestorski jest zobowiązany zapewnić, aby Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zachowało moc wiążącą w okresie wykonywania Umowy oraz w okresie rękojmi. Nadzór Inwestorski jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Zamawiającego o faktycznych lub prawnych okolicznościach, które mają lub mogą mieć wpływ na moc wiążącą Zabezpieczenia należytego wykonania umowy oraz na możliwość i zakres wykonywania przez Zamawiającego praw wynikających z zabezpieczenia.
13. Strony postanawiają, że:
 - 1) 70% kwoty zabezpieczenia należytego wykonania umowy zostanie zwolnione Nadzorowi Inwestorskiemu w ciągu 30 dni licząc od dnia podpisania protokołu odbioru ostatecznego dla Wykonawcy Robót,
 - 2) na zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady pozostanie kwota w wysokości 30% wniesionego zabezpieczenia określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu. Zabezpieczenie służące zabezpieczeniu roszczeń z tytułu rękojmi za wady będzie zwrócone nie później niż w ciągu 15 dni od upływu okresu rękojmi za wady wyznaczonego dla Nadzoru Inwestorskiego.
14. W trakcie realizacji Umowy Nadzór Inwestorski za zgodą zamawiającego może dokonać zmiany formy Zabezpieczenia należytego wykonania umowy, na jedną lub kilka form, o których mowa w art. 148 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych. Zmiana formy zabezpieczenia jest dokonywana z zachowaniem ciągłości zabezpieczenia i bez zmniejszenia jego wysokości.
15. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy pozostaje w dyspozycji Zamawiającego i zachowuje swoją ważność na czas określony w Umowie.
16. Jeżeli nie zajdzie powód do realizacji zabezpieczenia w całości lub w części, podlega ono zwrotowi Nadzorowi Inwestorskiemu odpowiednio w całości lub w części w terminach, o których mowa w ust. 13 pkt. 1 i 2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy wniesione w pieniądzu zostanie zwrócone na rachunek Nadzoru Inwestorskiego.
17. Zamawiający może dochodzić zaspokojenia z Zabezpieczenia należytego wykonania umowy, jeżeli jakkolwiek kwota należna Zamawiającemu od Nadzoru Inwestorskiego w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem Umowy nie zostanie zapłacona w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Wykonawcę pisemnego wezwania do zapłaty.
18. W terminie 14 dni przed upływem ważności zabezpieczenia należytego wykonania umowy Nadzór Inwestorski jest zobowiązany przedłużyć ważność zabezpieczenia należytego wykonania umowy, bez wezwania ze strony Zamawiającego.
19. W przypadku nie wykonania czynności przewidzianych w ust. 9 niniejszego paragrafu Zamawiający będzie uprawniony wedle swojego wyboru do:

- 1) zrealizowania dotychczasowego Zabezpieczenia w trybie wypłaty całej kwoty, na jaką w dacie wystąpienia z roszczeniem opiewać będzie dotychczasowe Zabezpieczenie,
albo
 - 2) zrealizowania wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania umowy na poczet ustanowienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy na przedłużony okres realizacji przedmiotu umowy,
albo
 - 3) potrącenia z wynagrodzenia Nadzoru Inwestorskiego kwoty stanowiącej równowartość zabezpieczenia należytego wykonania umowy na poczet ustanowienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy,
albo
 - 4) odstąpienia od umowy.
20. Zamawiający zwróci Nadzorowi Inwestorskiemu środki pieniężne otrzymane z tytułu realizacji Zabezpieczenia należytego wykonania umowy po przedstawieniu przez Nadzór Inwestorski nowego zabezpieczenia albo w terminie zwrotu danej części Zabezpieczenia.

§6

Wartość przedmiotu umowy

1. Zamawiający zobowiązuje się zapłacić Wykonawcy za przedmiot umowy wynagrodzenie ryczałtowe i niezmienne w wysokości: brutto: zł (słownie:..... zł).
2. Płatnik: Gmina Santok ul. Gorzowska 59, 66-431 Santok, NIP: 599-10-12-158
3. Płatność będzie zrealizowana w ramach nadzoru inwestorskiego dla zadania inwestycyjnego: „Budowa Sali Gimnastycznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Janczewie - Etap I”
4. Wynagrodzenie określone w ust. 1 niniejszego paragrafu obejmuje wszystkie koszty i wydatki niezbędne do wykonania przedmiotu umowy w tym ubezpieczenia OC, badania kontrolne, materiały, narzędzia i urządzenia użyte przez Nadzór Inwestorski.
5. Zamawiający dokonuje płatności w następujący sposób:
 - 1) płatności, realizowane będą w okresach miesięcznych proporcjonalnie do finansowo-rzeczowego zawansowania robót budowlanych wynikającego z zatwierdzonego przez strony protokołu odbioru częściowego, do 80% wartości poszczególnych obiektów wynagrodzenia określonego w ust. 1.
 - 2) pozostała kwota w wysokości 20% wynagrodzenia określonego ust. 1 niniejszego paragrafu zostanie wypłacona przez Zamawiającego po odbiorze końcowym robót budowlanych poświadczonym protokołem odbioru końcowego.
 - 3) podstawą wystawienia faktury jest protokół zaakceptowany przez Zamawiającego, potwierdzający stopień zaawansowania zadania oraz przekazanie dokumentów wymienionych odpowiednio w pkt. 1) i pkt. 2) niniejszego ustępu.
 - 4) termin płatności – do 21 dni od daty wpływu do siedziby Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury wraz protokołem zaakceptowanym przez Zamawiającego.
6. Za termin zapłaty Strony uznawać będą termin obciążenia rachunku Zamawiającego.

§7

Odpowiedzialność i związane z nią ubezpieczenia

1. Nadzór Inwestorski ponosi wobec Zamawiającego odpowiedzialność za wyrządzone szkody będące normalnym następstwem nienależytego wykonania czynności objętych niniejszą umową ocenianego w granicach przewidzianych dla umów starannego działania.
2. Naprawienie szkody obejmuje wyłącznie straty, które poszkodowany poniósł oraz korzyści, które mógłby osiągnąć gdyby mu szkody nie wyrządzone.
3. Nadzór Inwestorski będzie posiadać ubezpieczenie OC w wysokości, co najmniej 50.000,00 PLN w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej zgodnej z przedmiotem zamówienia na wypadek jakiegokolwiek zaniedbania lub uchybienia Nadzoru Inwestorskiego dotyczącego jakiegokolwiek części przedmiotu umowy. Takie ubezpieczenie będzie obowiązywało przez okres trwania robót budowlanych wykonywanych przez Wykonawcę.

§8

Wstrzymanie, zawieszenie od wykonania przedmiotu umowy

1. W przypadku uzasadnionym brakiem środków finansowych strony mogą zawiesić realizację zadań wynikających z niniejszej umowy.
2. Jeżeli w toku procesu budowlanego nastąpi przerwa w realizacji, Nadzorowi Inwestorskiemu będzie przysługiwało wynagrodzenie za rozpoczęty i zakończony etap w pełnej wysokości.

3. Na okres przerwy w realizacji robót Nadzór Inwestorski w uzgodnieniu z Zamawiającym zabezpieczy stan robót w stopniu uniemożliwiającym zaistnienie zdarzeń w wyniku, których nastąpią sytuacje odszkodowawcze w stosunku do Zamawiającego.

§9

Odstąpienie od umowy lub rozwiązanie umowy

1. Zamawiający może odstąpić od realizacji zadania po uprzednim pokryciu należności Nadzorowi Inwestorskiemu z tytułu dotychczas pełnionego nadzoru inwestorskiego dla zadania określonego w niniejszej umowie.
2. Zamawiający ma prawo odstąpić od umowy w następujących wypadkach:
 - 1) w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy,
 - 2) jeżeli Nadzór Inwestorski nie podjął wykonania obowiązków wynikających z niniejszej umowy lub przerwał ich wykonanie, zaś przerwa ta trwała dłużej niż 7 dni,
 - 3) jeżeli Nadzór Inwestorski nie wywiązuje się z obowiązków określonych w niniejszej umowie i gdy pomimo dodatkowego wezwania Zamawiającego, nie nastąpiła poprawa w wywiązywaniu się z tych obowiązków w terminie wyznaczonym,
 - 4) jeżeli Nadzór Inwestorski wykonuje swoje obowiązki w sposób nienależyty zakwestionowany przez Zamawiającego i gdy pomimo dodatkowego wezwania Zamawiającego, nie nastąpiła poprawa w wykonywaniu tych obowiązków w terminie wyznaczonym,
 - 5) jeżeli Nadzór Inwestorski dokona przeniesienia praw lub obowiązków wynikających z umowy bez pisemnej zgody Zamawiającego,
 - 6) gdy Nadzór Inwestorski dopuścił się jakiegokolwiek innego rażącego naruszenia postanowień umowy,
 - 7) w razie gdy zostanie ogłoszona upadłość, wszczęte postępowanie likwidacyjne lub nastąpi likwidacja wykonawcy przedmiotu umowy,
 - 8) w razie gdy zostanie wydane postanowienie o wszczęciu egzekucji z majątku lub postanowienie o zabezpieczeniu majątku Nadzoru Inwestorskiego.
3. Rozwiązanie umowy stosowne do ust. 2 niniejszego paragrafu z przyczyn leżących po stronie Nadzoru Inwestorskiego, nie zwalnia Nadzoru Inwestorskiego od obowiązku uiszczenia Zamawiającemu odpowiednich kar umownych i odszkodowań.
4. Nadzorowi Inwestorskiemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy, jeżeli Zamawiający odmówi akceptacji protokołów wymienionych w § 6 ust. 5 pkt. 3) niniejszej umowy bez wskazania uzasadnionej przyczyny.
5. Strony za ich obopólną zgodą mogą rozwiązać umowę bez wypowiedzenia.
6. Strony rozliczą się za wykonane czynności w terminie 30 dni od daty zawiadomienia o odstąpieniu od umowy.
7. Odstąpienie od umowy wymaga formy pisemnej i uzasadnienia.

§10

Kary umowne i odszkodowania

Strony postanawiają, że z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania naliczone zostaną kary umowne.

1. Ustala się kary umowne w następujących wypadkach i wysokościach:
 - 1) Zamawiający jest uprawniony do naliczenia Nadzorowi Inwestorskiemu kar umownych w przypadkach:
 - a) za zwłokę Nadzoru Inwestorskiego w wykonaniu zobowiązań wynikających z niniejszej umowy w wysokości 0,5% wynagrodzenia brutto ustalonego w § 6 ust. 1 niniejszej umowy za każdy dzień zwłoki,
 - b) za zwłokę w usunięciu wad/usterek w wysokości 0,5% wynagrodzenia brutto ustalonego w § 6 ust. 1 niniejszej umowy za każdy dzień zwłoki, liczony od upływu terminu wyznaczonego do usunięcia wad/usterek,
 - c) za każdy przypadek podjęcia decyzji bez uzyskania aprobaty Zamawiającego w sprawach tego wymagających określonych w § 5 niniejszej umowy, Zamawiający zastrzega sobie prawo naliczenia każdorazowo kar umownych w wysokości 5% wynagrodzenia brutto ustalonego w § 6 ust. 1 niniejszej umowy,
 - d) za odstąpienie od umowy przez Nadzór Inwestorski lub przez Zamawiającego z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Nadzór Inwestorski, w wysokości 10% wynagrodzenia brutto ustalonego w § 6 ust. 1 niniejszej umowy.
 - 2) Zamawiający jest zobowiązany do zapłaty Nadzorowi Inwestorskiemu kary umownej z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn za które odpowiada Zamawiający w wysokości 10% wynagrodzenia brutto ustalonego w § 6 ust. 1 niniejszej umowy.
2. W przypadku wystąpienia szkód przewyższających wysokość zastrzeżonych kar umownych Zamawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych Kodeksu Cywilnego.
3. Nadzór Inwestorski wyraża zgodę na potrącenie naliczonej kary umownej ze swojego wynagrodzenia. Potrącenie nastąpi na podstawie noty księgowej wystawionej przez Zamawiającego.

4. W przypadku braku możliwości potrącenia – termin zapłaty z tytułu kar umownych ustala się na 14 dni od daty przekazania Nadzorowi Inwestorskiemu noty księgowej .

§11

Dopuszczalne warunki zmiany postanowień umowy

1. Dopuszcza się możliwość zmiany wynagrodzenia:
 - 1) jeżeli nastąpi zmiana stawki podatku VAT, która będzie powodować zmianę kosztów wykonania po stronie Nadzoru Inwestorskiego. Zmiana wynagrodzenia będzie dotyczyła wynagrodzenia za część pełnionych przez Nadzór Inwestorski usług wykonywanych po dacie wejścia w życie przepisów stanowiących o zmianie stawki VAT, przy czym podwyższenie wynagrodzenia Nadzoru Inwestorskiego o zmianę stawki podatku VAT nie dotyczy sytuacji, gdy zwłoka Nadzoru Inwestorskiego w wykonaniu przedmiotu umowy spowodowała konieczność jego realizacji w okresie obowiązywania wyższej stawki podatku VAT,
 - 2) wydłużenia terminu realizacji robót budowlanych (wyznaczonego dla Wykonawcy robót budowlanych) o okres dłuższy niż 3 m-ce. W powyższym przypadku będzie przysługiwał wzrost wynagrodzenia liczony za okres wydłużenia wykonywania usługi powyżej 3 miesięcy. Miesięczny wzrost stanowić będzie kwotę wynikającą z ilorazu kwoty wynagrodzenia ustalonego dla obiektu na którym nastąpiła zwłoka w realizacji przedmiotu umowy w wysokości określonej w § 6 ust. 1 niniejszej umowy dzielonej przez ilość miesięcy ponad 3 miesiące przedłużenia terminu realizacji robót określonych dla wykonania robót budowlanych dla odpowiedniego obiektu
 - 3) w przypadku zakończenia świadczenia Usług przez Nadzór Inwestorski przed terminem zakończenia realizacji przedmiotu Umowy, np. z uwagi na odstąpienie Zamawiającego od umowy z Wykonawcą robót.
2. Dopuszcza się możliwość zmiany terminu realizacji przedmiotu umowy w przypadku:
 - 1) wydłużenia terminu realizacji robót budowlanych,
 - 2) zakończenia świadczenia Usług przez Nadzór inwestorski przed terminem zakończenia realizacji przedmiotu Umowy, np. z uwagi na odstąpienie od umowy z Wykonawcą robót,
 - 3) zmniejszenia zakresu świadczenia usług przez Nadzór Inwestorski z uwagi na zmniejszenie zakresu robót Wykonawcy robót.
3. Zmiana postanowień umowy może nastąpić jedynie za zgodą obu Stron i będzie wymagać formy pisemnego aneksu podpisanego przez obie strony pod rygorem nieważności.

§12

Cesja na rzecz osób trzecich

Strony zgodnie postanawiają, że wzajemne wierzytelności wynikające z umowy nie mogą być przedmiotem przelewu, cesji, przekazu, zbycia oraz zastawienia wierzytelności na rzecz osób trzecich, a także zobowiązania z tytułu rękojmi i gwarancji ciążące na Nadzorze Inwestorskim.

§13

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie właściwe przepisy Prawa budowlanego i Kodeksu Cywilnego.
2. Spory mogące wynikać w związku z realizacją niniejszej Umowy, będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

ZAMAWIAJĄCY:

.....

NADZÓR INWESTORSKI:

.....