

Umowa Nr .....

**zawarta w dniu ..... 2023 r.** w Kłobucku, w wyniku przeprowadzenia rozpoznania cenowego - zamówienie poza progiem stosowania ustawy *Prawo zamówień publicznych* — (Dz.U. z 2022 r., poz. 1710 z późn. zm.), prowadzonego przez Zamawiającego na usługę polegającą na: „**pełnieniu funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego nad realizacją robót budowlanych związanych z Termomodernizacją hali na terenie OSiR w Kłobucku**”, pomiędzy:

Gminą Kłobuck reprezentowaną przez Burmistrza Kłobucka Jerzego Zakrzewskiego, zwaną w treści umowy „**Inwestorem**”,

a ....., mającym swoją siedzibę przy ul. .... w ..... reprezentowanym przez ..... zwanym 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 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.), przy realizacji robót budowlanych związanych z **Termomodernizacją hali na terenie OSiR w Kłobucku**.
2. Zakres robót objętych nadzorem inwestorskim opisany jest dokumentacją, przedmiarem robót oraz specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych oraz zapisami zawartymi bezpośrednio w SWZ, w postępowaniu o roboty budowlane, opublikowanym pod linkiem:  
<https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/search/list/ocds-148610-c5ca9233-c251-11ed-b311-9aae6ad31be8>

## § 2

### Termin wykonania umowy

1. Strony przewidują następujące terminy realizacji przedmiotu umowy:
  - 1) **rozpoczęcie** realizacji: od dnia podpisania umowy;
  - 2) **zakończenie** realizacji: **210 dni od dnia podpisania umowy**, przy czym przewiduje się, że roboty budowlane zostaną zakończone w terminie 180 dni od zawarcia umowy z Wykonawcą robót budowlanych, jednakże termin zakończenia prac inspektora upływa z chwilą dokonania odbioru końcowego, spisania komisijnego 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) – 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 po upływie terminów określonych w ust. 1 z prawem do podwyższenia wynagrodzenia Inspektora zgodnie z § 6 ust. 2, zmiany wynagrodzenia inspektora.

### § 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 zwanego 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 oraz 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 wykonania oraz sporządzenie i przekazanie rozliczenia robót budowlanych po ich zakończeniu w terminie 7 dni od dnia odbioru końcowego;
  - 8) dokonywanie przeglądów i odbiorów prac koniecznych do usunięcia wad i usterek w okresie gwarancji lub rękojmi.
4. Do koordynowania spraw związanych z realizacją umowy, Inspektor ustanawia koordynatora realizacji robót budowlanych w osobie ..... – 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

1. 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 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) rozstrzygnięcie 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 przez ich wbudowaniem; 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 „wadliwego” 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, w tym kalkulacji cenowych sporządzonych przez wykonawcę robót;
- 9) udział w komisjach powoływanych do stwierdzenia ujawnionych wad 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 możliwych nieprawidłowościach mogących powstać w wyniku realizacji przedmiotu umowy;
- 12) przed wyznaczeniem terminu odbioru końcowego, złożenie oświadczenia potwierdzającego prawidłowe wykonanie robót budowlanych i kompletności 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 pomocą poczty elektronicznej w terminie § 3 ust. 3 pkt 7.

## § 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 Inspektorze 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 ..... zł (słownie:..... zł), w tym podatek VAT w wysokości: 23%, tj. .... zł (słownie: ..... złotych). Wynagrodzenie netto wynosi ..... zł (słownie: ..... złotych).
2. Wynagrodzenie określone w ust. 1 może ulec zmianie, w sytuacji zmiany terminu wykonania robót budowlanych o więcej niż 30 dni, przy czym wartość zmiany wynagrodzenia zostanie obliczona na podstawie wzoru:
 
$$Z_w = \left[ \left( \frac{W_b}{L_n} \times L_d \right) - 30 \right] \times 25\%$$
 Zw – wartość zmiany wynagrodzenia  
 W<sub>b</sub> - wynagrodzenie brutto określone w ust. 1  
 L<sub>n</sub> - nominalna liczba dni pracy zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 1  
 L<sub>d</sub> - liczba dni powyżej nominalnej liczby dni pracy) x 25%.
3. Wynagrodzenie Inspektora zostanie uregulowane na podstawie faktur (częściowych i końcowej), wystawianych w okresach miesięcznych. Wartość faktur częściowych powinna być proporcjonalna do wysokości zafakturowanych należności za roboty wykonane przez wykonawcę w tym okresie. Faktury częściowe mogą być składane po dokonaniu przez Inspektora częściowego odbioru robót. Faktura końcowa może być złożona 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. Faktury będą płatne w drodze przelewu, na rachunek wskazany przez Inspektora, przy czym:
  - 1) faktury częściowe w terminie do 14 dni od daty ich doręczenia Inwestorowi;
  - 2) faktura końcowa w terminie do 21 dni od daty jej doręczenia Inwestorowi.

## § 7

### Waloryzacja wynagrodzenia umownego

1. W przypadku wystąpienia konieczności wprowadzenia zmian umowy w zakresie wysokości wynagrodzenia Inspektora, określonego w § 6 ust. 1, w wyniku zmian cen materiałów lub kosztów związanych z realizacją Umowy, Strona ma prawo do wystąpienia do drugiej strony o waloryzację wynagrodzenia umownego. Zastrzega się przy tym, iż waloryzacja wynagrodzenia będzie mogła zostać dokonana w przypadku zaistnienia zmian istotnych (nadzwyczajnych, nieprzewidzianych) w kontekście poziomu cen i kosztów, co strony identyfikować będą wskaźnikiem wzrostu rocznej inflacji na poziomie 17,9%, a ryzyka związane z normalną fluktuacją cenową i kosztową weryfikowalną na podstawie w szczególności doświadczeń w realizacji analogicznych zadań, czy zwyczajnych zachowań rynku, w szczególności wiadomymi wahaniami, czy okresowymi spadkami, wzrostami określonych kategorii cen, kosztów winny zostać uwzględnione w ryzyku Inspektora i w kalkulowane w cenę ofertową.
2. Przez zmianę ceny materiałów lub kosztów rozumie się wzrost odpowiednio cen lub kosztów, jak również ich obniżenie, względem ceny lub kosztu przyjętych w celu ustalenia wynagrodzenia Inspektora zawartego w Umowie.
3. Wynagrodzenie Inspektora będzie waloryzowane w oparciu o wskaźnik waloryzacji, ustalony na podstawie komunikatów Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie kwartalnego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za drugi (II) kwartał 2023 roku w stosunku do pierwszego (I) kwartału 2023 roku.
4. Waloryzacja może dotyczyć jedynie tej części wynagrodzenia, która będzie przysługiwała Inspektorowi w związku z pracą inspektora trwającą dłużej niż 6 miesięcy.
5. Strona ma prawo do wystąpienia o waloryzację wynagrodzenia z zastosowaniem współczynnika waloryzacji ustalonego zgodnie z ust. 7, w przypadku zmiany ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją Umowy, przy łącznym spełnieniu następujących przesłanek:
  - 1) wskaźnik waloryzacji, o którym mowa w ust. 3, będzie wyższy niż 4,0%;
  - 2) Prezes Głównego Urzędu Statystycznego opublikował kwartalny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za drugi (II) kwartał 2023 roku
  - 3) wniosek o waloryzację powinien być odpowiednio uzasadniony poprzez określenie wpływu zmiany wysokości Wskaźnika waloryzacji na koszt wykonania zamówienia na podstawie sporządzonych szczegółowych obliczeń proponowanej nowej wysokości wynagrodzenia oraz dokumentów potwierdzających dokonane obliczenia;
  - 4) waloryzacja obejmuje materiały i usługi, których odpowiednio pozyskanie przez Inspektora lub wykonanie rozpoczęło się po zwaloryzowaniu wynagrodzenia, o ile rozpoczęcie wykonania usługi rozpoczęło się po zwaloryzowaniu wynagrodzenia zgodnie z Umową lub z przyczyn leżących po stronie Inwestora.
6. Jeśli obliczenia, informacje i dokumenty przedstawione przez Stronę żądającą waloryzacji są wystarczające, Strony zobowiązane są do zawarcia stosownego aneksu w terminie 15 dni od dnia otrzymania wniosku wraz z kompletem informacji i dokumentów. Zmiana wynagrodzenia następuje od dnia zawarcia aneksu do Umowy.
7. Wartość współczynnika waloryzacji wynagrodzenia Inspektora będzie równa różnicy pomiędzy wskaźnikiem waloryzacji, o którym mowa w ust. 3, a wskaźnikiem wynoszącym 4,0%.
8. Łączna maksymalna wartość zmiany wynagrodzenia Inspektora, jaką dopuszcza Inwestor w efekcie zastosowania postanowień dotyczących waloryzacji wynagrodzenia, o których mowa w niniejszym paragrafie, nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia, określonego w § 6 ust. 1.
9. Każdorazowo dokonując waloryzacji wynagrodzenia zgodnie z Umową, Inspektor zobowiązany jest do zmiany wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy, z którym zawarł umowę, w zakresie odpowiadającym dokonany zmianom, o których mowa w ust. 1-4. Postanowienia art. 439 ust. 5

ustawy Pzp stosuje się odpowiednio.

10. W zakresie w jakim zmiana wysokości wynagrodzenia należnego Inspektorowi wynikająca ze zmiany cen materiałów lub kosztów związanych z realizacją Umowy nie jest objęta postanowieniami niniejszego lub innych paragrafów Umowy, Strony przyjmują, że wynagrodzenie określone w Umowie uwzględnia wszelkie wzrosty i spadki cen materiałów lub kosztów związanych z realizacją Umowy przez Inspektora.

## **§ 8**

### **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;
  - 2) z tytułu braku rzetelnej weryfikacji dokumentacji odbiorowej - w wysokości 100,00 zł za każdy brakujący, 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;
  - 4) z tytułu braku dokumentacji fotograficznej, o której mowa w § 3 ust. 3 pkt 7 - w wysokości 100,00 zł za brak fotografii z każdego okresu w którym występowała konieczność ich wykonania zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 13;
  - 5) z tytułu nieterminowego przekazania dokumentacji fotograficznej lub rozliczenia robót budowlanych po ich zakończeniu - w wysokości 100,00 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 w terminie 30 dni od odbioru końcowego, w sytuacji gdy Inspektor nie będzie w stanie wykazać Inwestorowi powstanie wady 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) za przekroczenie terminu wyznaczonego na dostarczenie Zamawiającemu dokumentów określonych w ust. 4 rozdziału XXVIII Specyfikacji Warunków Zamówienia w wysokości 500 zł, za każdy dzień przekroczenia odrębnie dla każdego z dokumentów.
2. Maksymalna wysokość kar umownych obciążających Inspektora z tytułów określonych w ust. 1 nie może przekroczyć 45% wynagrodzenia umownego netto.
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 Kodeksu cywilnego, jeżeli szkoda przewyższy wysokość zastrzeżonej kary umownej.

## **§ 9**

### **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. Ewentualna zmiana terminu wykonania robót budowlanych, nie powoduje konieczności wprowadzenia zmiany umowy.

#### **§ 10** **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:**