

WZÓR UMOWY

UMOWA Nr 2018
zawarta w dniu2018 roku

w Toruniu pomiędzy:

... z siedzibą w ...,

NIP ..., REGON ... reprezentowanym przez:

1.

2.

przy kontrasygnacie ...,

zwanym w dalszej części umowy „Zleceniodawcą”,

a

.....
..... z siedzibą w ul.
....., wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego,
prowadzonego przez Sąd Rejonowy w, ... Wydział Gospodarczy Krajowego
Rejestru Sądowego, pod numerem KRS, o kapitale zakładowym w wysokości
..... złotych, wpłaconym w całości, NIP,
reprezentowanym przez:
zwanym dalej „Zleceniobiorcą”

§ 1

1. Zleceniodawca powierza, a Zleceniobiorca przyjmuje do wykonania pełnienie kompleksowego nadzoru inwestorskiego nad ..., w branżach:
 - 1) ...
2. Podstawą wykonania przedmiotu umowy będą:
 - 1) ...

§ 2

1. Zleceniobiorca oświadcza, że posiada odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia do pełnienia funkcji nadzoru nad robotami wymienionymi w § 1 i czynności objęte umową będzie wykonywał osobiście bądź przez osoby legitymujące się odpowiednimi uprawnieniami.
2. Zleceniobiorca zobowiązuje się zlecony nadzór inwestorski wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami i Polskimi Normami, zasadami wiedzy i postanowieniami umowy.

§ 3

1. Zleceniobiorca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy własnymi siłami, przy użyciu własnych materiałów, narzędzi i urządzeń potrzebnych do wykonania przedmiotu niniejszej Umowy.
2. Zleceniobiorca oświadcza, że przed zawarciem umowy uzyskał od Zleceniodawcy wszystkie informacje, które mogłyby mieć wpływ na określenie ryzyk związanych z wykonaniem przedmiotu Umowy oraz na prawidłowe ustalenie zakresu prac i wysokości wynagrodzenia umownego, a nadto oświadcza, że zapoznał się szczegółowo ze wszystkimi założeniami inwestycji i dokumentami posiadanymi przez Zleceniodawcę, i ww. informacje i dokumenty określają przedmiot niniejszej Umowy w sposób wystarczający i gwarantujący jej wykonanie w całości bez konieczności uzupełnień i ponoszenia przez Zleceniodawcę jakichkolwiek dodatkowych kosztów.
3. Zleceniobiorca oświadcza, że dysponuje odpowiednim potencjałem kadrowym, technicznym i finansowym niezbędnym do wykonania przedmiotu niniejszej Umowy.

§ 4

1. Zleceniobiorca jest w granicach posiadanego umocowania niniejszą Umową przedstawicielem Zleceniodawcy w realizacji Umowy z wykonawcą robót budowlanych dla inwestycji wymienionej w § 1 umowy.
2. Strony ustalają, że do obowiązków Zleceniobiorcy należy pełny zakres czynności inspektora nadzoru inwestorskiego wynikających z art. 25 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2016 r., poz. 290 z późn. zm.).
3. Zleceniobiorca do wykonywania funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego w branżach: ..., zapewni osoby posiadające odpowiednie uprawnienia w każdej z tych branż.
4. W ramach nadzoru inwestorskiego Zleceniobiorca będzie wykonywał następujące czynności:
 - 1) przygotowanie i uczestniczenie w protokolarnym przekazaniu placu budowy;
 - 2) wizytowanie budowy co najmniej 2 (*w zależności od treści oferty*) razy w tygodniu oraz przy wszelkich robotach budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających, co potwierdzi protokołem lub wpisem do dziennika budowy;
 - 3) kontrolowanie i zatwierdzenie jakości wykonywanych wbudowanych materiałów oraz ich zgodności z obowiązującymi normami i przepisami;
 - 4) nadzorowanie i kontrolowanie wypełniania warunków umowy zawartej pomiędzy Zleceniodawcą a wykonawcą robót budowlanych, sprawdzanie zgodności realizowanych prac budowlanych z dokumentacją projektową, programem funkcjonalno-użytkowym, zasadami wiedzy technicznej oraz przepisami techniczno-budowlanymi i Polskimi Normami;
 - 5) przeciwdziałanie nieprawidłowościom na placu budowy w związku z realizacją prac oraz podejmowanie niezbędnych w tym zakresie czynności;
 - 6) sprawdzanie jakości wykonywanych robót, wbudowanych wyrobów budowlanych, a w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych oraz niedopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie;

- 7) sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych oraz przygotowanie i udział w czynnościach odbiorów częściowych oraz odbioru końcowego obiektu i przekazanie go do użytkowania;
 - 8) potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad, a także kontrolowanie rozliczeń budowy poprzez potwierdzanie wykonanego przez wykonawcę robót budowlanych zakresu rzeczowego i finansowego zadania, w protokołach odbioru robót, stanowiących podstawę do wystawiania faktur przez wykonawcę robót;
 - 9) organizowanie i udział w spotkaniach roboczych z wykonawcą;
 - 10) dbanie o przestrzeganie harmonogramu prac, który wykonawca ustali z wyznaczonym przedstawicielem Ośrodka, tak aby, jeśli to konieczne, część prac budowlanych była wykonywana wyłącznie pod nieobecność wychowanków Ośrodka, ze względu na ich bezpieczeństwo.
5. Do pełnienia czynności, o których mowa w § 1 ust. 1 i w § 4 ust. 4 Zleceniobiorca wyznacza zespół inspektorów nadzoru inwestorskiego w osobach:
- 1).....
 - 2).....
 - 3).....
 - 4).....
7. Zleceniobiorca nie ma prawa do żądania od wykonawców prac budowlanych wykonania prac dodatkowych lub zamiennych. W przypadku stwierdzenia konieczności wykonania prac dodatkowych lub zamiennych, Zleceniobiorca zobowiązany jest niezwłocznie, najpóźniej następnego dnia roboczego, poinformować o tym pisemnie Zleceniodawcę.
8. W przypadku stwierdzenia przez Zleceniobiorcę niecelowości wykonania części robót przez wykonawców prac budowlanych z powodu określenia w przedmiocie umowy zakresu nie odpowiadającego rzeczywistym potrzebom inwestycyjnym, Zleceniobiorca zobowiązany jest poinformować o tym pisemnie Zleceniodawcę niezwłocznie, nie później niż następnego dnia roboczego.
9. Zleceniobiorca nie jest upoważniony do zaciągania zobowiązań w imieniu Zleceniodawcy.
10. Przez dzień roboczy strony zgodnie uznają dni od poniedziałku do piątku, z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy.

§ 5

1. Rozpoczęcie realizacji przedmiotu umowy nastąpi z dniem zawarcia umowy i trwać będzie do najdalej w czasie następujących czynności, takich jak: bezusterkowe zakończenie robót i ich odebranie, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, rozliczenie z wykonawcą prac budowlanych. Zastrzeżenie co do terminu wykonywania obowiązków nie dotyczy czynności określonych w § 4 ust. 6 pkt 3 i § 6 umowy, które trwać będą do końca 30 dnia po upływie okresu rękojmi lub gwarancji udzielonej przez wykonawcę robót budowlanych. Planowany termin zakończenia robót budowlanych przez wykonawcę robót budowlanych upływa w dniu r.

2. Zleceniobiorca sprawować będzie nadzór budowy w wymiarze czasu zapewniającym pełną skuteczność pełnionego nadzoru inwestorskiego, dokumentując w dziennikach budowy każdorazowy pobyt na budowie poprzez dokonanie wpisu z dokonanych czynności.

§ 6

1. Za wykonanie przedmiotu umowy Strony ustalają wynagrodzenie w wysokości: brutto (słownie: złotych brutto).
2. Kwota brutto określona w ust. 1 zaspokaja wszelkie roszczenia Zleceniobiorcy z tytułu wykonania przedmiotu umowy, pokrywa także wszelkie wydatki, które poczynił Zleceniobiorca w celu należytego wykonania przedmiotu umowy.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 jest wynagrodzeniem ryczałtowym, płatnym w równych ratach miesięcznych począwszy od pierwszego miesiąca po protokolarnym przekazaniu placu budowy, do planowanego zakończenia robót budowlanych (uzyskania pozwolenia na użytkowanie).
4. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 płatne będzie przelewem na konto Zleceniobiorcy, prowadzone przez o numerze..... w terminie do 30 dni od dostarczenia do siedziby Zleceniodawcy faktury wystawionej na ..., z dopiskiem, iż płatnikiem jest ..., po potwierdzonym protokołem odbioru zakończeniu przez wykonawcę robót budowlanych.
5. Adresem dla doręczenia Zleceniodawcy faktury jest
6. Za dzień dokonania zapłaty strony uznają dzień, w którym zostanie obciążony rachunek bankowy Zleceniodawcy.

§ 7

Zleceniobiorca zobowiązuje się do uczestniczenia w pracach komisji powołanych do przeglądów gwarancyjnych lub rękojmi dla zrealizowanej inwestycji objętej pełnionym nadzorem inwestorskim i, o ile zajdzie taka potrzeba, w pracach komisji powołanych do ustalenia przyczyn stwierdzonych wad i usterek w zrealizowanym i przekazanym do użytkowania obiekcie oraz kontrolowania ich usunięcia w okresie trwania gwarancji lub rękojmi, o których mowa w § 4 ust. 6 pkt 3 umowy, w ramach otrzymanego wynagrodzenia określonego w § 6 ust. 1 umowy.

§ 8

Zleceniobiorca w dniu zawarcia umowy przedłoży Zleceniodawcy polisę lub inny dokument potwierdzający, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej za szkody z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków inspektora nadzoru wobec inwestora i osób trzecich.

§ 9

1. Zleceniodawca może żądać od Zleceniobiorcy kar umownych za:
 - 1) potwierdzenie przez Zleceniobiorcę zakresu wykonania prac budowlanych niezgodnie ze stanem faktycznym poprzez zwiększenie lub zmniejszenie rzeczywiście wykonanego zakresu robót – w wysokości kwoty przekroczenia lub pomniejszenia w stosunku do wartości faktycznie wykonanych robót budowlanych;
 - 2) odstąpienie od umowy w wysokości 20 % wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust.1 umowy;
 - 3) niewykonanie przez Zleceniobiorcę obowiązków, o których mowa w § 3 i § 7 w wysokości 0,5 % wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust. 1 za każdy przypadek nieobecności Zleceniobiorcy w posiedzeniach komisji mimo wezwania przez Zleceniodawcę, przedłożonego Zleceniobiorcy z 7 dniowym wyprzedzeniem;
 - 4) w przypadku zaistnienia okoliczności skutkujących odstąpieniem od umowy przez Zleceniodawcę, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 1, 3 – 7 w wysokości 20 % wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust.1 umowy.
2. Kara umowna nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

§ 10

1. Zleceniodawcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy:
 - 1) z przyczyn zawinionych Zleceniobiorca nie wykonuje umowy lub wykonuje ją nienależycie i pomimo pisemnego wezwania przez Zleceniodawcę do podjęcia wykonywania lub należytego wykonywania umowy w wyznaczonym, uzasadnionym technicznie terminie, nie zadośćuczyni żądaniu Zleceniodawcy;
 - 2) wystąpi istotna zmiana okoliczności powodująca, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy;
 - 3) chociażby część majątku Zleceniobiorcy zostanie zajęta w postępowaniu egzekucyjnym;
 - 4) zostanie zgłoszony wniosek o upadłość firmy Zleceniobiorcy (Zleceniobiorca zobowiązany jest zawiadomić Zleceniodawcę o każdym pogorszeniu swojej sytuacji finansowej uzasadniającej zgłoszenie wniosku o upadłość oraz o zgłoszeniu lub wpłynięciu wniosku o upadłość w terminie 7 dni od wystąpienia tych okoliczności);
 - 5) Zleceniobiorca nie rozpoczął realizacji przedmiotu umowy bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich pomimo pisemnego wezwania Zleceniodawcy przez okres dłuższy niż 10 dni;
 - 6) Zleceniobiorca przerwał realizację przedmiotu umowy bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich pomimo jednokrotnego pisemnego wezwania Zleceniodawcy przez okres dłuższy niż 10 dni;
 - 7) opóźnienie w realizacji przedmiotu umowy jest dłuższe niż 20 dni.
2. Odstąpienie od umowy następuje przez złożenie odpowiedniego oświadczenia o odstąpieniu za pośrednictwem listu poleconego za potwierdzeniem odbioru lub w formie

pisma złożonego w siedzibie Zleceniobiorcy za pokwitowaniem, z chwilą doręczenia Zleceniobiorcy.

3. Zleceniodawca może skorzystać z umownego prawa do odstąpienia od umowy w terminie do r.

§ 11

1. Zleceniobiorcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy, jeżeli:
 - 1) Zleceniodawca nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty za fakturę mimo dodatkowego wezwania w terminie 1 miesiąca od upływu terminu zapłaty za fakturę określonego w niniejszej umowie;
 - 2) Zleceniodawca zawiadomi Zleceniobiorcę, że wobec zaistnienia nieprzewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Zleceniobiorcy;
 - 3) na skutek polecenia Zleceniodawcy przerwa lub opóźnienie w wykonywaniu przedmiotu umowy trwa dłużej niż 28 dni.
2. Odstąpienie od umowy następuje przez złożenie odpowiedniego oświadczenia o odstąpieniu za pośrednictwem listu poleconego za potwierdzeniem odbioru lub w formie pisma złożonego w siedzibie Zleceniodawcy za pokwitowaniem, z chwilą doręczenia Zleceniobiorcy.
3. Zleceniobiorca może skorzystać z umownego prawa do odstąpienia od umowy w terminie do r.

§ 12

1. Zleceniodawca przewiduje możliwość zmiany umowy w zakresie terminu realizacji zamówienia jedynie jeżeli wynikać to będzie z okoliczności o charakterze obiektywnym, których nie można było przewidzieć w chwili składania oferty.
2. Zleceniodawca przewiduje możliwość zmian postanowień niniejszej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Zleceniobiorcy, w przypadku wystąpienia co najmniej jednej z okoliczności wymienionych poniżej, z uwzględnieniem wprowadzonych warunków ich wystąpienia, tj.:
 - 1) odnośnie zmian osobowych – zmiana osób, przy pomocy których Zleceniobiorca realizuje przedmiot umowy, a od których wymagano określonego doświadczenia lub wykształcenia na inne legitymujące się doświadczeniem lub wykształceniem spełniającym wymóg Zleceniodawcy;
 - 2) pozostałe zmiany:
 - a) siła wyższa uniemożliwiająca wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z wymogami Zleceniodawcy,
 - b) zmiany będące następstwem okoliczności leżących po stronie Zleceniodawcy, w szczególności:
 - wstrzymanie realizacji umowy przez Zleceniodawcę,
 - rezygnacja przez Zleceniodawcę z realizacji części przedmiotu umowy,

- konieczność wprowadzenia zmian w dokumentacji projektowej, wówczas termin wykonania może ulec odpowiedniemu przedłużeniu, o czas niezbędny do zakończenia wykonania jej przedmiotu w sposób należyty, nie dłużej jednak niż okres trwania tych okoliczności,
 - c) kolizja z planowanymi lub równolegle prowadzonymi przez inne podmioty inwestycjami, w takim przypadku zmiany w umowie zostaną ograniczone do zmian koniecznych powodujących uniknięcie kolizji;
 - d) wydłużenie okresu gwarancji lub rękojmi, o dowolny okres;
 - e) zmiany spowodowane warunkami atmosferycznymi, w szczególności:
 - klęskami żywiołowymi,
 - zaistnieniem nieprzewidywalnych warunków fizycznych (przez które należy rozumieć jakiegokolwiek działanie sił natury, którego nie dało się przewidzieć lub takie, że od doświadczonego wykonawcy nie można było w sposób rozsądny oczekiwać zastosowania przeciw nim wystarczających środków ostrożności) uniemożliwiających prowadzenie robót budowlanych, dokonywanie odbiorów,
 - f) zmiany spowodowane warunkami geologicznymi, terenowymi, wodnymi itp., w szczególności:
 - odmienne od przyjętych w dokumentacji projektowej warunki geologiczne (kategorie gruntu, skał, itp.),
 - niewypały i niewybuchy,
 - wykopaliska archeologiczne,
- 3) innych okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.
3. Zleceniobiorca w żadnym wypadku, nawet w razie zaistnienia ww. okoliczności, nie jest uprawniony do wstrzymania prac lub odmowy ich wykonania bez zgody Zleceniodawcy.
 4. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści umowy mogą być dokonywane wyłącznie w formie podpisanego przez obie Strony aneksu, pod rygorem nieważności.
 5. Fakt zaistnienia ww. okoliczności będzie podlegać każdorazowo ocenie Zleceniodawcy.
 6. Wszelkie zmiany umowy wymagają obopólnej zgody Stron.

§ 13

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Spory Strony poddają pod rozstrzygnięcia sądu właściwego dla siedziby Zleceniodawcy.
4. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego dwa egzemplarze dla Zleceniodawcy i jeden dla Zleceniobiorcy.

Zleceniobiorca

Zleceniodawca