



Umowa nr xxxx/WM/xxxxx

W dniu xxxxxxxx roku w Nowej Rudzie pomiędzy:

xxx

reprezentowanym przez:

xxx

zwanym dalej "Wykonawcą"

a

Wspólnotą Mieszkaniową xxx.; posiadającą nadany NIP xxx w imieniu której na podstawie „Umowy zlecenia administrowania nieruchomością wspólną” działa:

Noworudzkie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.

ul. Cmentarna 23, 57-400 Nowa Ruda reprezentowane przez:

mgr Grzegorz Niedziela – Prezes

zwane dalej Zamawiającym została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest wykonywanie usług polegających na kompleksowym pełnieniu nadzoru inwestorskiego na zadanie pn. ” **Pełnienie nadzoru inwestorskiego na zadanie pn. termomodernizacja budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Głównej 68 w Ludwikowicach Kl.**” w imieniu i na rzecz Zamawiającego, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623)
2. Inspektor nadzoru inwestorskiego:
 1. pełnienie nadzoru zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
 2. sprawdzenie w terminie do 7 dni od otrzymania dokumentacji projektowej jej stanu, wskazania w formie pisemnej elementów dokumentacji wymagających poprawek oraz przydatność do wykonania przewidzianego zadania;
 3. protokolarny odbiór dokumentacji projektowej,
 4. reprezentowanie interesów Zamawiającego na budowie w zakresie spraw technicznych i ekonomicznych w ramach dokumentacji projektowej, prawa budowlanego oraz umowy na realizację inwestycji,
 5. wspieranie Zamawiającego we wszystkich czynnościach technicznych, administracyjnych i finansowych związanych z realizacją inwestycji,
 6. współpraca z nadzorem autorskim,
 7. organizowanie i prowadzenie raz w tygodniu porad koordynacyjnych z udziałem wykonawcy, a także w zależności od potrzeb projektanta i przedstawicieli użytkownika, sporządza z nich protokoły z podjętymi ustaleniami i przekazuje je w formie elektronicznej (skan dokumentu) zainteresowanym stronom w terminie do 3 dni po naradzie (dotyczy Inspektora wiodącego dla danej inwestycji).
 8. zapewnienie zgodności wykonywanych robót z technicznymi i umownymi wymaganiami wykonania robót,
 9. rozwiązywanie problemów technicznych w trakcie realizacji inwestycji,
 10. rzeczowe i finansowe rozliczenie robót budowlanych,
 11. zatwierdzenie i kontrolowanie jakości wykonywanych robót, wbudowanych materiałów i ich zgodności z obowiązującymi normami, przepisami i specyfikacją techniczną,
 12. szacowanie i weryfikowanie oraz uzgadnianie z Zamawiającym robót dodatkowych, zamiennych, zaproponowanych przez Wykonawcę w zakresie rzeczowym i finansowym,

13. sporządzenie protokołów konieczności w przypadku potrzeby wykonania robót dodatkowych lub zamiennych, pisemne uzasadnienie konieczności wykonania tych prac oraz wnioskowanie do Zamawiającego o ich akceptację,
14. organizacja oraz przeprowadzenie odbioru końcowego oraz przygotowanie protokołu odbioru w porozumieniu z Zamawiającym,
15. organizacja oraz przeprowadzenie kontroli pogwarancyjnej wraz przygotowaniem protokołu kontroli w porozumieniu z Zamawiającym,
16. uczestnictwo w przeglądach gwarancyjnych z wykonawcą robót (min. raz do roku po zakończeniu robót) w okresie objętym gwarancją,
17. zapoznanie się z terenem inwestycji, jego uzbrojeniem i istniejącymi urządzeniami,
18. udział w weryfikacji harmonogramu rzeczowo-finansowego zadania i jego ewentualnych aktualizacji,
19. sprawowanie kontroli w zakresie niezbędnym do zabezpieczenia interesów Zamawiającego, w tym:
20. reprezentowanie inwestora na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z projektem i pozwoleniem na budowę, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej oraz zapisami umowy;
21. sprawdzanie jakości wykonywanych robót, wbudowanych wyrobów budowlanych i stosownych materiałów (do obowiązków inspektora będzie należało egzekwowanie i odbiór od wykonawcy robót atestów i certyfikatów wyrobów i materiałów przed ich wbudowaniem oraz ich szczegółowa weryfikacja), a w szczególności zapobieganie zastosowania wyrobów budowlanych wadliwych i niedopuszczonych do stosowania w budownictwie;
22. sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych oraz przygotowanie i udział w czynnościach odbioru gotowych obiektów budowlanych i przekazanie ich do użytkowania;
23. sprawdzenie i odbiór robót wynikających z harmonogramu robót budowlanych;
24. kontrola ilości i wartości wykonywanych robót z obowiązującym harmonogramem oraz terminowość ich wykonania;
25. kontrola prawidłowości prowadzenia dziennika budowy i dokonywania w nim wpisów stwierdzających wszystkie okoliczności mające znaczenie dla oceny właściwego wykonania robót (ilość, jakość, wartość robót), w czasie każdorazowego pobytu na budowie inspektor nadzoru ma obowiązek bieżącego przeglądu dziennika budowy oraz potwierdzenia bytności poprzez dokonanie stosownego zapisu;
26. rozstrzyganie w porozumieniu z kierownikiem budowy i przedstawicielem Zamawiającego wątpliwości natury technicznej powstałych w toku wykonywania robót, zasięgając w razie potrzeby opinii autora projektu budowlanego;
27. branie udziału w komisjach „technicznych” powołanych do oceny lub rozstrzygnięcia spraw budowy w toku jej trwania;
28. sprawdzanie posiadania przez kierownika budowy odpowiednich dokumentów (atestów, świadectw jakości, wyników badań), dotyczących elementów prefabrykowanych i innych wyrobów, których oceny jakości dokonuje na placu budowy przed ich wbudowaniem. W razie braku wymaganych dokumentów stwierdzających właściwą jakość lub też w razie zastrzeżeń dotyczących jakości wyrobu przewidzianego do wbudowania, Wykonawca ma obowiązek żądania od wykonawcy robót budowlanych odpowiednich badań i przedstawienia ekspertyz technicznych lub zamiany „wadliwego” materiału z równoczesnym powiadomieniem Inwestora o zaistniałym fakcie;
29. uczestniczenie w kontrolach przeprowadzonych przez Nadzór Budowlany i inne organy uprawnione do kontroli oraz sprawdza realizację ustaleń i decyzji podjętych podczas tych kontroli;

30. uczestniczenie w uzupełnianiu i składaniu informacji i dodatkowych wyjaśnień związanych z realizacją inwestycji w przypadku wystąpienia takiej potrzeby;
31. opiniowanie na wniosek Zamawiającego polisy ubezpieczeniowej Wykonawcy i jej zgodności z warunkami przedstawionymi w SIWZ;
32. opiniowanie wniosków Wykonawcy o przesunięcie planowanego terminu zakończenia robót;
33. na wniosek Zamawiającego opracowywanie informacji z realizowanego zadania inwestycyjnego;
34. nadzorowanie skompletowania Operatu Kolaudacyjnego.

§ 2

1. Wykonawca pełniąc czynności objęte umową działa w imieniu i na rachunek Zamawiającego. W ramach tych czynności Wykonawca upoważniony jest do podejmowania wszelkich czynności i decyzji niezbędnych do wykonania obowiązków określonych niniejszą umową
2. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego odpowiedzialność za wyrządzone szkody będące następstwem nienależytego wykonania lub zaniechania czynności objętych niniejszą umową.
3. Wykonawca nie ma prawa bez zgody Zamawiającego wydawać wykonawcy robót budowlano-montażowych poleceń wykonania jakichkolwiek robót dodatkowych.

§ 3

1. Termin prowadzenia usługi związanej z nadzorem inwestorskim obejmuje okres do **31.10.2026 r.**
2. W przypadku gdy zadanie, którego zakończenie nastąpi po terminie określonym w ust. 1, Nadzór inwestorski będzie pełniony do zakończenia i rozliczenia inwestycji
3. Termin prowadzenia usług związanych z nadzorem inwestorskim w ramach gwarancji i rękojmi wynosi 3 lata od dnia odbioru końcowego zadania inwestycyjnego.

§ 4

Osobą koordynującą wykonanie prac z ramienia Zamawiającego będzie **Daria Kamińska**.

§ 5

1. Wynagrodzenie Wykonawcy, za pełnienie obowiązków określonych w niniejszej Umowie, wyrażone jest ryczałtową kwotą w wysokości **xxxxxxx złotych brutto** (słownie: **xxxxx /100**).
2. Wynagrodzenie określone w ust. 1 obejmuje wykonywanie wszystkich czynności objętych zakresem obowiązków Wykonawcy, niezależnie od poniesionych przez niego kosztów.
3. Wynagrodzenie o którym mowa w ust.1 wypłacane będzie po zatwierdzeniu przez Zamawiającego do wypłaty pierwszej faktury za roboty budowlano – montażowe
4. Zamawiający będzie dokonywał zapłaty w terminie 30 dni po otrzymaniu faktury/rachunku Wykonawcy. Wpłata będzie dokonywana na konto podane na fakturze/rachunku.

§ 6

1. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania do wysokości poniesionej szkody oraz utraconych korzyści.
2. Zasady ustalania odszkodowania za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy strony opierać będą o przepisy Kodeksu Cywilnego .

§ 7

W razie zwłoki w zapłacie wynagrodzenia Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty ustawowych odsetek za opóźnienie.

§ 8

Wszelkie zmiany, jakie strony chciałyby wprowadzić do ustaleń wynikających z niniejszej umowy, wymagają formy pisemnej i zgody obu stron pod rygorem nieważności takich zmian.

§ 9

Strony zgodnie oświadczają, że wszelkie przekazywane wzajemnie informacje i dane, mają charakter ściśle poufny i nie mogą być udostępniane osobom trzecim z wyjątkiem uczestników procesu inwestycyjnego w zakresie, który jest niezbędny do prawidłowego wykonania inwestycji. Zakaz ten nie dotyczy udzielania informacji organom kontroli finansowej i organom wymiaru sprawiedliwości w zakresie prowadzonych przez nie postępowań.

§ 10

Stronom przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w następujących przypadkach:

1. Wykonawcy w przypadku gdy Zamawiający zawiadomi Wykonawcę, że nie będzie w stanie realizować swoich obowiązków wynikających z umowy.
2. Zamawiającemu w przypadku jeżeli:
 1. Wykonawca wykonywał swoje obowiązki w sposób nienależyty i pomimo dodatkowego wezwania Zleceniodawcy nie nastąpiła zmiana sposobu ich wykonywania,
 2. Wykonywania Umowy przez Wykonawcę w sposób sprzeczny z jej postanowieniami lub rażącego zaniedbania przez Wykonawcę obowiązków wynikających z Umowy,

3. Rozpoczęcie likwidacji Wykonawcy, złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Wykonawcy, złożenie oświadczenia o wszczęciu postępowania naprawczego,
4. Wykonywania przedmiotu Umowy przez osoby, nie posiadające do tego wymaganych uprawnień,
5. Narażenia Zamawiającego na szkody, utratę dobrego imienia z winy Wykonawcy,

§ 11

Odstąpienie od umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Strona mająca zamiar odstąpić od umowy powinna podać także pisemne uzasadnienie swojej decyzji.

§ 12

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszej umowy, wymagają aneksu sporządzonego z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Zamawiający przewiduje możliwość wprowadzenia istotnych zmian do umowy w przypadkach:
 1. zmiana terminu realizacji zamówienia z przyczyn nie leżących po stronie Wykonawcy
 2. zmiana osób odpowiedzialnych za nadzór nad przedmiotem umowy,

§ 13

1. W przypadku zaistnienia sporu w związku z wykonywaniem niniejszej umowy o wykonanie nadzoru inwestorskiego, strony są zobowiązane wyczerpać drogę postępowania reklamacyjnego.
2. Uzasadnione roszczenie Wykonawcy powinno być skierowane na piśmie w formie reklamacji do Zamawiającego, który jest obowiązany pisemnie ustosunkować się, co do zasadności roszczenia w terminie 21 dni od daty zgłoszenia roszczenia.
3. W razie odmowy uznania roszczenia przez Zamawiającego lub nie udzielenia odpowiedzi w terminie, Wykonawca jest uprawniony do wystąpienia na drogę sądową.
4. Właściwym do rozpoznania sporu jest Sąd właściwy miejscowo dla Zamawiającego.

§ 14

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, a do spraw procesowych przepisy Kodeksu postępowania cywilnego.

§ 15

Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Zamawiającego i jeden dla Wykonawcy.

Wykonawca

Zamawiający