

WZÓR

UMOWA O PEŁNIENIE FUNKCJI INSPEKTORA NADZORU INWESTORSKIEGO

Nr.../WSM/2025

zawarta w Mikoszowie w dniu 2025 r. pomiędzy:

Stowarzyszeniem Świętego Celestyna z siedzibą w Mikoszowie 27, 57-100 Strzelin, wpisanym do rejestru stowarzyszeń (...) pod numerem KRS: 0000090529, NIP: 9141275815, REGON: 931003526, zwanym w dalszej części umowy „**Zamawiającym**”, reprezentowanym przez:

- dr n. med. Krystyna Kobel-Buys - Prezesa Zarządu

a

[Nazwa Wykonawcy] z siedzibą w [...], adres: [...], NIP: [...], REGON: [...], zwanym/ą w dalszej części umowy „**Inspektorem**” lub „**Wykonawcą**”, reprezentowanym/ą przez:

- [Imię i nazwisko, stanowisko]

§ 1. Oświadczenia Stron

1. Zamawiający oświadcza, że posiada tytuł prawny do dysponowania nieruchomością, na której realizowana będzie inwestycja, oraz posiada ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę nr 96/2025 z dnia 23 kwietnia 2025 r.
2. Zamawiający oświadcza, że realizacja Inwestycji jest objęta dofinansowaniem ze środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych (PFRON) w ramach programu „Samodzielność - Aktywność - Mobilność!” Wspomagane Społeczności Mieszkaniowe.
3. Inspektor oświadcza, że zapoznał się z kompletną dokumentacją projektową, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót oraz innymi dokumentami udostępnionymi przez Zamawiającego i nie wnosi do nich zastrzeżeń.
4. Inspektor oświadcza, że dysponuje zespołem posiadającym niezbędne kwalifikacje oraz uprawnienia budowlane do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalnościach objętych niniejszą umową, co potwierdzają zaświadczenia o przynależności do właściwych Izb Samorządu Zawodowego, stanowiące załącznik do umowy.
5. Inspektor oświadcza, że posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej (OC) z tytułu prowadzonej działalności na sumę gwarancyjną nie niższą niż **1 500 000,00 zł** i zobowiązuje się do utrzymania ciągłości ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy oraz w okresie rękojmi i gwarancji. Kopia aktualnej polisy stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 2. Przedmiot Umowy

1. Zamawiający zleca, a Inspektor przyjmuje do wykonania usługę polegającą na pełnieniu funkcji **Inspektora Nadzoru Inwestorskiego we wszystkich niezbędnych branżach (konstrukcyjno-budowlanej, instalacji sanitarnych, instalacji elektrycznych)** przy realizacji zadania inwestycyjnego pod nazwą: „Budowa budynku pobytu całodobowego (WSM) dla osób z niepełnosprawnościami wraz z infrastrukturą towarzyszącą i wyposażeniem” (zwanego dalej „Inwestycją”), włączając w to kompleksowy nadzór nad dostawą i montażem całości wyposażenia obiektu.
2. Inspektor zobowiązuje się wykonywać przedmiot umowy z najwyższą starannością, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności z ustawą Prawo budowlane, zasadami wiedzy technicznej oraz postanowieniami niniejszej umowy.

§ 3. Obowiązki Inspektora

Do obowiązków Inspektora, oprócz zadań wynikających wprost z art. 25 i 26 Prawa budowlanego, należy w szczególności:

1. Reprezentowanie Zamawiającego na budowie poprzez sprawowanie stałej i bieżącej kontroli zgodności jej realizacji z projektem, pozwoleniem na budowę, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.
2. Sprawdzanie jakości wykonywanych robót, wbudowywanych wyrobów budowlanych oraz jakości i kompletności dostarczanego wyposażenia.
3. Nadzór i weryfikacja poprawności wykonania i lokalizacji wszystkich przyłączy i instalacji (wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych, wentylacyjnych, teletechnicznych) pod przyszły montaż urządzeń sanitarnych, sprzętu AGD i RTV, oświetlenia oraz innego wyposażenia przewidzianego w projekcie, w celu zapewnienia ich pełnej funkcjonalności.
4. Nadzór nad prawidłowością montażu wyposażenia stałego i ruchomego, w tym mebli, urządzeń AGD, armatury sanitarnej i innego sprzętu, zgodnie z dokumentacją projektową i instrukcjami producentów.
5. Sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji oraz rozruchach technologicznych urządzeń.
6. Opiniowanie na piśmie wniosków wykonawcy robót dotyczących rozwiązań zamiennych lub konieczności wykonania robót dodatkowych, przy czym Inspektor nie jest uprawniony do podejmowania decyzji pociągających za sobą skutki finansowe dla Zamawiającego bez jego uprzedniej pisemnej zgody.
7. Potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad.
8. Nadzór nad prawidłowym prowadzeniem Dziennika Budowy i dokonywanie w nim regularnych wpisów.
9. Wydawanie kierownikowi budowy lub kierownikowi robót poleceń, potwierdzonych wpisem do dziennika budowy, dotyczących usunięcia nieprawidłowości i zagrożeń.

10. Potwierdzanie, w formie protokołów zaawansowania robót i dostaw, zakresu wykonanych prac i zamontowanego wyposażenia na potrzeby rozliczenia transz dofinansowania z PFRON.
11. Udział w kontrolach prowadzonych na terenie Inwestycji przez PFRON lub inne uprawnione instytucje.
12. Udział w odbiorze końcowym robót budowlanych, odbiorach częściowych i końcowych wyposażenia oraz w przeglądach gwarancyjnych.
13. Sprawdzenie kompletności i prawidłowości dokumentacji powykonawczej, atestów, certyfikatów i kart gwarancyjnych dla wszystkich zamontowanych urządzeń i wyposażenia, przed dokonaniem odbioru końcowego.

§ 4. Zasady Świadczenia Nadzoru

1. Inspektor zobowiązuje się do zapewnienia stałej obecności na budowie przedstawicieli wszystkich branż objętych umową, w wymiarze niezbędnym do prawidłowej realizacji ich obowiązków.
2. Koordynator zespołu inspektorów (branża konstrukcyjno-budowlana) zobowiązany jest do pobytu na terenie budowy **nie rzadziej niż 1 raz w tygodniu** oraz na każde uzasadnione wezwanie Zamawiającego. **Każdy pobyt musi być odnotowany wpisem do Dziennika Budowy.**
3. Inspektor zobowiązuje się do stawienia się na budowie w terminie nie dłuższym niż 24 godziny od wezwania telefonicznego lub mailowego przez Zamawiającego w sprawach pilnych.
4. Inspektor ma obowiązek uczestniczyć w odbiorach robót zanikających i ulegających zakryciu, próbach technicznych i rozruchach.
5. Inspektor zobowiązuje się do organizowania i prowadzenia cotygodniowych porad koordynacyjnych z udziałem przedstawicieli Zamawiającego i Wykonawcy robót, a także do sporządzania i dystrybuowania protokołów z tych porad.

§ 5. Obowiązki Zamawiającego

Do obowiązków Zamawiającego należy:

1. Przekazanie Inspektorowi jednego egzemplarza projektu budowlanego, pozwolenia na budowę oraz umów zawartych z wykonawcami.
2. Terminowa zapłata wynagrodzenia umownego.
3. Współdziałanie z Inspektorem w zakresie niezbędnym do prawidłowego wykonania umowy.

§ 6. Wynagrodzenie i Warunki Płatności

1. Za wykonanie całości przedmiotu umowy, Strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie: **zł netto** (słownie:) plus należny podatek VAT, co daje kwotę **zł brutto** (słownie:).

2. Wynagrodzenie jest ostateczne i obejmuje wszystkie koszty związane z realizacją umowy, w tym koszty dojazdów i delegacji.
3. Płatność wynagrodzenia będzie realizowana w następujący sposób:
 - a) 90% wynagrodzenia brutto płatne będzie w równych ratach miesięcznych, płatnych z dołu, przez okres realizacji Inwestycji określony w § 7 ust. 3. W przypadku wcześniejszego zakończenia Inwestycji kwota pozostała do wypłaty (do 90% wynagrodzenia brutto) zostanie wypłacona za ostatni miesiąc realizacji Inwestycji.
 - b) Pozostałe 10% wynagrodzenia brutto płatne będzie na podstawie faktury końcowej, wystawionej po bezusterkowym odbiorze końcowym całości Inwestycji i przekazaniu Zamawiającemu kompletu dokumentacji powykonawczej.
4. Podstawą do wystawienia faktury za dany miesiąc jest świadczenie usługi nadzoru oraz złożenie przez Inspektora miesięcznego raportu o postępie prac.
5. Płatność nastąpi przelewem na rachunek bankowy Inspektora w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Zamawiającego prawidłowej faktury.

§ 7. Termin Realizacji Umowy

1. Obowiązki nadzoru na budowie rozpoczną się z dniem protokolarnego przekazania placu budowy wykonawcy robót budowlanych.
2. Umowa zostaje zawarta na cały okres realizacji Inwestycji oraz na okres rękojmi i gwarancji.
3. Okres realizacji Inwestycji, za który należne jest wynagrodzenie w ratach miesięcznych, ustala się od miesiąca, w którym przekazano plac budowy, do **grudnia 2027 r.**

§ 8. Gwarancja i Rękojmia

1. Inspektor ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne wykonanej usługi nadzoru.
2. Inspektor udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na wykonane usługi nadzoru na okres równy najdłuższemu okresowi gwarancji i rękojmi udzielonej Zamawiającemu przez wykonawcę robót budowlanych, jednak nie krótszy niż 60 miesięcy, licząc od daty bezusterkowego odbioru końcowego Inwestycji.
3. W ramach gwarancji Inspektor zobowiązany jest do nieodpłatnego uczestnictwa w przeglądach gwarancyjnych oraz w postępowaniach związanych z usuwaniem wad i usterek stwierdzonych w okresie gwarancyjnym.

§ 9. Odpowiedzialność i Kary Umowne

1. Inspektor ponosi pełną odpowiedzialność za szkody powstałe w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków.
2. Strony ustalają następujące kary umowne:
 - a) Inspektor zapłaci Zamawiającemu karę w wysokości 10% wynagrodzenia brutto, w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Inspektora.

b) Inspektor zapłaci Zamawiającemu karę w wysokości 0,2% wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu istotnego obowiązku umownego, po bezskutecznym upływie dodatkowego terminu wyznaczonego przez Zamawiającego.

3. Zamawiający ma prawo dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, jeżeli wysokość poniesionej szkody przewyższy wartość zastrzeżonych kar umownych.

§ 10. Poufność i Ochrona Danych Osobowych

1. Inspektor zobowiązuje się do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji technicznych, handlowych i organizacyjnych dotyczących Zamawiającego i Inwestycji.
2. Strony zobowiązują się do przetwarzania danych osobowych zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 (RODO) wyłącznie w celu i zakresie niezbędnym do realizacji niniejszej umowy.

§ 11. Postanowienia Końcowe

1. Inspektor nie może przenieść praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz Prawa budowlanego.
3. Wszelkie spory rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.
4. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki:

1. Kopia polisy OC Inspektora.
2. Kopie dokumentów potwierdzających uprawnienia i przynależność do Izby Samorządu Zawodowego członków zespołu Inspektora.

.....
Zamawiający

.....
Inspektor