

UMOWA Nr
o pełnienie kompleksowego nadzoru inwestorskiego

Zawarta w dniur. w Karczewie pomiędzy:

Gminą Karczew – z siedzibą w Karczewie przy ul. Warszawskiej 28, NIP 532-19-62-030, REGON 013269226, zwaną dalej Zamawiającym, którą reprezentuje:

Pan Michał Rudzki – Burmistrz Karczewa

przy kontrasygnacie p. Piotra Rosika - Skarbnika Gminy Karczew,

której zadania wykonuje Urząd Miejski w Karczewie jako jednostka gminna w rozumieniu przepisów o podatku od towarów i usług

a

.....

Zwanym/ zwaną dalej Wykonawcą

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest pełnienie kompleksowego nadzoru inwestorskiego nad realizacją przedsięwzięcia polegającego na zaprojektowaniu i wykonaniu robót budowlanych dotyczących zadania pn.: „Budowa żłobka miejskiego w Karczewie” we wszystkich branżach w ramach zadania inwestycyjnego „Budowa żłobka miejskiego w Karczewie”, dalej „Przedmiot umowy”
2. Wykonawca oświadcza, że funkcje inspektora nadzoru inwestorskiego pełnić będą:
 - 2.1. Pan (i)..... posiadający/a uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno- budowlanej bez ograniczeń nr, który/a będzie pełnił/a funkcję koordynatora wszystkich inspektorów nadzoru,
 - 2.2. Pan (i) posiadający/a uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń nr,
 - 2.3. Pan (i) posiadający/a uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych bez ograniczeń nr,
 - 2.4. Pan (i) posiadający/a uprawnienia budowlane w specjalności inżynierskiej drogowej bez ograniczeń nr
3. Pełnienie funkcji Inspektora nadzoru określonego w ust. 1, będzie wykonywane w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 553).

§ 2

1. Strony ustalają, że za wykonanie przedmiotu umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości brutto zł (słownie:), na które składa się wynagrodzenie netto w wysokości zł (słownie:) oraz kwota zł (słownie:) stanowiąca% podatku VAT.
2. Przewiduje się płatność Wykonawcy za realizację niniejszego zamówienia na podstawie dwóch faktur:
 - 1) pierwsza faktura wystawiona do 20 grudnia 2023 roku, której wartość nie może przekroczyć 30% wartości brutto łącznego wynagrodzenia wskazanego w § 2 ust. 1, przedłożona po podpisaniu przez Strony protokołu potwierdzającego częściowy odbiór

prac i robót,

- 2) druga faktura wystawiona w roku 2024 w wysokości pozostałej do zapłaty kwoty wynagrodzenia, z uwzględnieniem wypłaconej wcześniej kwoty wynagrodzenia brutto tj. kwoty o której mowa z punkcie 1 niniejszego ustępu. Podstawą sporządzenia faktury stanowić będzie protokół odbioru końcowego prac i robót.
3. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy i obejmuje wszelkie koszty i wydatki Wykonawcy związane z prawidłowym wykonaniem przedmiotu umowy, łącznie z wszelkimi możliwymi kosztami za wykonanie czynności, które Wykonawca jest zobowiązany wykonać celem prawidłowej realizacji Umowy i osiągnięcia jej celu.

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony i zlecona nią usługa nadzoru wykonywana będzie przez cały okres realizacji zadania inwestycyjnego pod nazwą: „Budowa żłobka miejskiego w Karczewie”, dla którego również została zawarta umowa z wykonawcą robót budowlanych na czas oznaczony i obowiązuje ona od dnia podpisania umowy do 13 miesięcy od dnia zawarcia umowy
2. W okresie gwarancyjnym, tj. 5 lat (60 miesięcy) od daty podpisania bezusterkowego protokołu końcowego odbioru robót, Wykonawca w ramach wynagrodzenia ryczałtowego ustalonego niniejszą umową, będzie uczestniczył w miarę potrzeb lub na żądanie Zamawiającego w przeglądach gwarancyjnych oraz nadzorował prace związane z usunięciem ewentualnych usterek aż do ich skutecznego i definitywnego usunięcia potwierdzonego protokołem odbioru.
3. W przypadku zmiany terminu wykonywania robót budowlanych z jakiegokolwiek przyczyny, jak również czasowego wstrzymania robót budowlanych, termin realizacji Umowy zostanie automatycznie przesunięty o czas trwania przeszkód w wykonawstwie robót budowlanych bez możliwości zwiększenia wynagrodzenia przysługującego Wykonawcy. W przypadku zawieszenia wykonywania robót budowlanych Wykonawca nie będzie pobierał wynagrodzenia za okres zawieszenia robót.

§ 4

1. Płatność należności za wykonanie przedmiotu umowy określonego w § 1 nastąpi przelewem z rachunku bankowego Zamawiającego, w terminie do 30 dni od daty doręczenia przez Wykonawcę prawidłowo wystawionej faktury, zgodnie z §2 ust. 2 powyżej.
2. Faktura winna być wystawiona w następujący sposób: Nabywca: Gmina Karczew, ul. Warszawska 28, 05-480 Karczew, NIP 532-19-62-030 Odbiorca: Urząd Miejski w Karczewie, ul. Warszawska 28, 05-480 Karczew
3. W przypadku zaistnienia okoliczności, które spowodują, że realizacja umowy na zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych dotyczących zadania pn.: „Budowa żłobka miejskiego w Karczewie” w całości lub części nie dojdzie do skutku Wykonawca nie otrzyma wynagrodzenia za niezrealizowaną część usług według proporcji ustalonej stosownie do ilości dni, w których umowa nie była realizowana.
4. Zamawiający oświadcza, że poprzez jednostki organizacyjne Gminy Karczew objęte centralizacją podatku VAT dokonuje płatności faktur VAT za nabyte towary lub usługi poprzez mechanizm podzielonej płatności tzw. – split payment, co Wykonawca przyjmuje do wiadomości i akceptuje.

§ 5

1. Każde polecenie, zawiadomienie, zgoda, decyzja, zatwierdzenie, zaświadczenie, uzgodnienie bądź inny przejaw komunikacji pomiędzy Wykonawcą a Zamawiającym, będzie dokonywane w formie pisemnej.
2. Osobą upoważnioną do kontaktów oraz nadzorowania wykonywania umowy w imieniu

Zamawiającego jest p. Marta Kasprzak tel. 22 780-65-16 w. 107

3. Osobą upoważnioną do kontaktów oraz nadzorowania wykonywania umowy w imieniu Wykonawcy jest
4. W przypadku, kiedy Wykonawca stwierdzi, że polecenie Zamawiającego wykracza poza uprawnienia Zamawiającego lub poza zakres umowy, w terminie 1 dni od dnia otrzymania takiego polecenia powiadomi pisemnie o tym Zamawiającego, przedstawiając swoje stanowisko.
5. We wszystkich sprawach związanych z umową, Wykonawca zawsze będzie popierał i chronił interesy Zamawiającego w kontaktach z osobami trzecimi.

§ 6

1. Zamawiający może rozwiązać Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia (w trybie natychmiastowym), jeżeli :
 - a) Wykonawca z własnej winy przerwie realizację umowy i nie podejmie jej realizacji przez okres kolejnych 5 dni roboczych,
 - b) Wykonawca nie wywiązuje się ze swoich zobowiązań wynikających z umowy lub wykonuje czynności niezgodnie z umową. Zamawiający wyznaczy odpowiedni termin i wezwie Wykonawcę do wykonywania umowy lub zmiany sposobu prowadzenia czynności określonych umową, a Wykonawca w terminie tym odpowiednich zmian nie dokona, przy czym termin wyznaczony Wykonawcy nie może wynosić mniej niż 7 dni od daty doręczenia wezwania.
2. Oprócz przypadków wskazanych w ust. 1 niniejszego paragrafu strony są uprawnione do odstąpienia od umowy zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego.
3. Po złożeniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy/wypowiedzeniu umowy, Wykonawca podejmie niezwłocznie działania mające na celu zakończenie świadczenia usług w zorganizowany i sprawny sposób umożliwiający zminimalizowanie kosztów i zabezpieczenie prac w celu sprawnego i profesjonalnego przekazania zadań związanych z realizacją umowy Zamawiającemu lub osobie przez niego wskazanej.
4. Przedstawiciel Zamawiającego poświadczy, w możliwie najkrótszym terminie, wysokość należnego Wykonawcy wynagrodzenia w dacie odstąpienia od umowy/wypowiedzenia umowy.
5. W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 7 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 i 5 Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego, proporcjonalnego do ilości dni w których realizowana była umowa.

§ 7

1. Wykonawca zobowiązany jest do:
 - 1)uzgodnienia z Zamawiającym i Wykonawcą robót budowlanych na etapie przygotowywania projektu budowlanego i wykonawczego wielobranżowego, wraz z jego sprawdzeniem zgodności z programem funkcjonalno – użytkowym dla przedmiotowej inwestycji
 - 2)weryfikacji dokumentacji projektowej w zakresie zgodności z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej
 - 3)weryfikacji kosztorysów i specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót wykonanych przez wykonawcę robót budowlanych.
 - 4)analizy merytorycznej dokumentacji technicznej celem właściwej realizacji pod względem kolejności robót, zastosowanych materiałów i rozwiązań technicznych

- 5) podczas trwania robót budowlanych zapewnienia obecności na budowie co najmniej jednego, właściwego do aktualnego etapu robót, inspektora nadzoru inwestorskiego, co najmniej 1 raz w tygodniu oraz na każde wezwanie Zamawiającego lub wykonawcy robót (każda obecność potwierdzona wpisem do dziennika budowy oraz na liście obecności),
- 6) przekazania wraz z Zamawiającym, Wykonawcy robót budowlanych protokolarnie terenu budowy,
- 7) reprezentowania Zamawiającego na budowie poprzez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z dokumentacją techniczną, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych, obowiązującymi normami i przepisami, w tym przepisami techniczno – budowlanymi oraz zasadami wiedzy technicznej; w tym zakresie Wykonawca ma prawo wydawać wiążące polecenia co do usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania prób lub badań, także wymagających odkrycia robót lub elementów zakrytych, oraz przedstawienia ekspertyz dotyczących prowadzonych robót budowlanych, dowodów dopuszczenia do obrotu i stosowania w budownictwie wyrobów budowlanych oraz urządzeń technicznych;
- 8) zgłaszania projektantowi zastrzeżeń do dokumentacji projektowej wynikłych podczas realizacji robót budowlanych i egzekwowanie od projektanta stosownych poprawek,
- 9) uzgadniania z nadzorem autorskim i Zamawiającym możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, jeżeli zaistnieje taka konieczność
- 10) uczestniczenia w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych oraz archiwizacja wszystkich protokołów prób i badań przeprowadzonych w trakcie budowy
- 11) udziału w przeprowadzeniu rozruchu instalacji i urządzeń zainstalowanych w budynku
- 12) sprawdzenia kompletności i poprawności dokumentacji powykonawczej oraz ewidencjonowanie zmian wprowadzanych w trakcie realizacji robót budowlanych, przed dokonaniem odbioru końcowego,
- 13) uczestniczenia we wszystkich czynnościach, do dokonania których zobowiązany jest Zamawiający, a dotyczących robót budowlanych realizowanych przez wykonawcę robót budowlanych w okresie obowiązywania umowy, w tym uczestniczenie w naradach technicznych, odbiorowych, problemowych i innych organizowanych przez którąkolwiek ze stron.
- 14) współpracy z Zamawiającym i wykonawcą robót budowlanych w zakresie realizowanych robót budowlanych, w tym stałe konsultowanie i fachowe doradztwo na rzecz Zamawiającego celem wspólnego poszukiwania rozwiązań bieżących problemów,
- 15) pisemnego informowania Zamawiającego o postępie robót na budowie i ewentualnych trudnościach w ich realizacji – według potrzeb, nie rzadziej jednak niż raz w miesiącu, a także na każde wezwanie Zamawiającego,
- 16) weryfikacji wniosków materiałowych Wykonawcy dotyczących materiałów budowlanych i instalacyjnych, urządzeń i dostaw przewidzianych przez Wykonawcę do wbudowania pod kątem ich zgodności z dokumentacją projektową, kontrola dokumentów jakości, aprobat, deklaracji zgodności, atestów itp., w celu nie dopuszczenia do wbudowania materiałów wadliwych bądź niedopuszczonych do stosowania w budownictwie, a następnie kierowanie wniosków materiałowych do ostatecznej akceptacji i Zamawiającego,
- 17) weryfikacji dokumentów dostarczonych przez wykonawcę robót budowlanych związanych z odbiorami robót budowlanych (odborem robót zanikających i ulegających zakryciu, odbiorem częściowym i odbiorem końcowym), w tym m. in. atestów, certyfikatów, świadectw jakości, wyników badań itp., sprawdzania protokołów oraz kontrola materiałów i urządzeń przed ich wbudowaniem,

- 18) sprawdzania jakości wykonanych robót budowlanych i wbudowanych wyrobów budowlanych, a w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych i niedopuszczonych do stosowania w budownictwie,
 - 19) nadzoru nad terminowością realizacji robót budowlanych, w szczególności w zakresie dotrzymania terminu ich zakończenia,
 - 20) dokonywania odbiorów robót budowlanych (odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu, odbioru częściowego i odbioru końcowego) potwierdzanych stosownymi zapisami w dzienniku budowy, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, normami budowlanymi oraz specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych a także udział w przekazaniu obiektu budowlanego do użytkowania
 - 21) potwierdzania faktycznie wykonanych robót budowlanych oraz usunięcia wad, nadzór nad należyтым uporządkowaniem terenu budowy przez wykonawcę robót budowlanych,
 - 22) sporządzania protokołów konieczności – jeżeli wystąpi taka potrzeba,
 - 23) kompletowania i kontroli wszelkich dokumentów wymaganych od wykonawcy robót budowlanych, niezbędnych do odbioru,
 - 24) nadzorowania przestrzegania przez wykonawców robót budowlanych zasad bhp i p.poż.,
 - 25) zawiadomienia odpowiednich organów o wypadkach naruszenia prawa budowlanego stwierdzonych w toku realizacji budowy, dotyczących bezpieczeństwa budowy,
 - 26) żądania usunięcia z placu budowy osób niekompetentnych lub innych osób zatrudnionych przez wykonawcę robót budowlanych, które utrudniają realizację inwestycji lub powodują jakiegokolwiek zagrożenie w trakcie realizacji inwestycji,
 - 27) zapewnienia we własnym zakresie transportu w celu dotarcia na budowę,
 - 28) uczestniczenia w naradach koordynacyjnych w trakcie realizacji robót budowlanych, pisemne zgłaszanie Zamawiającemu informacji dotyczących ewentualnych zakłóceń związanych z realizacją prac, w tym również informacji o wszelkich opóźnieniach w realizacji robót budowlanych z określeniem przyczyn,
 - 29) sprawdzania dokumentacji powykonawczej oraz wszystkich dokumentów dostarczonych przez wykonawcę robót budowlanych pod względem ich kompletności, treści merytorycznej,
 - 30) zapewnienia sprawowania nadzoru inwestorskiego w sposób nieprzerwany i niezakłócony
2. Wykonawca będzie pełnił swoją funkcję w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa.

§ 8

1. Zamawiający będzie uprawniony do naliczenia Wykonawcy następujących kar umownych:
 - 1) w wysokości 300,00 złotych brutto, za każdy przypadek nie przybycia Wykonawcy w wyznaczonym terminie na wezwanie Zamawiającego lub wykonawcy robót na teren objętych tymi robotami lub braku udziału Wykonawcy w komisjach i naradach technicznych organizowanych przez Zamawiającego, braku uczestnictwa Wykonawcy w odbiorach robót zanikających oraz w czynnościach związanych z odbiorem końcowym nadzorowanych robót, w terminie wskazanym w wezwaniu,
 - 2) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 100,00 zł brutto za każdy przypadek niewykonania lub naruszenia zobowiązań umownych, w szczególności zobowiązań określonych w § 7 ust. 1
2. W przypadku rozwiązania umowy lub odstąpienia od realizacji umowy z powodu przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 15% wartości wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 2 ust. 1.
3. W przypadku odstąpienia od realizacji umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego,

Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości 15% wartości wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 2 ust. 1.

4. Stronom przysługuje prawo do żądania odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej, a kary umowne mogą być naliczane niezależnie od siebie.
5. Suma kar umownych wskazanych w ust. 1 pkt 1 -2 nie może przekroczyć 50% całkowitego wynagrodzenia brutto Wykonawcy określonego w § 2 ust. 1.
6. Zamawiający zastrzega sobie prawo do potrącenia kar z wynagrodzenia Wykonawcy, a Wykonawca wyraża na to zgodę.

§ 9

1. Zmiany umowy wymagają pisemnej formy w postaci aneksu podpisanego przez strony pod rygorem ich nieważności.
2. Wykonawca nie ma prawa zbywania swoich wierzytelności wynikających z niniejszej umowy bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego.

§ 10

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i ustawy Prawo budowlane.
2. Spory, mogące wynikać na tle niniejszej umowy, rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
3. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

Zamawiający:

Wykonawca: