

**UMOWA Nr ...../ 2024**  
**(wzór)**

o pełnieniu funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego nad realizacją zadania inwestycyjnego pod nazwą: **„Zakup i wdrożenie systemu zarządzania energią – Gmina Psary”** przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych zawarta w dniu .....r. w Psarach pomiędzy: Gminą Psary z siedzibą w Psarach ul. Malinowicka 4, NIP: 625-244-67-73, REGON: 276258167, reprezentowaną przez:

**Pana Tomasza Sadlonia - Wójta Gminy Psary**  
zwaną dalej Zamawiającym,

a:

.....  
.....

Zwanym dalej Wykonawcą

**§ 1**  
**Przedmiot umowy**

Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania obowiązki związane z pełnieniem funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego w imieniu i na rzecz Zamawiającego nad realizacją zadania inwestycyjnego pod nazwą: **„Zakup i wdrożenie systemu zarządzania energią – Gmina Psary”** w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych.

Nadzór inwestorski pełnić będzie ..... posiadający wymagane uprawnienia, Wykonawca zobowiązuje się wykonać wszystkie podstawowe czynności przewidziane dla inspektora nadzoru na mocy obowiązujących przepisów ustawy Prawo Budowlane.

**§ 2**  
**Obowiązki Wykonawcy**

1. Koordynacja i nadzór nad realizacją zadania zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego tj. Dz. U. z 2024r. Poz. 725, przepisami polskiego prawa oraz zgodnie z postanowieniami odpowiednich decyzji oraz mowy z Wykonawcą robót budowlanych;
2. Sporządzenia protokołu z przekazania terenu wykonywania robót budowlanych oraz udziału w czynnościach z przekazania Wykonawcy terenu robót;
3. Uzgadnianie harmonogramu rzeczowo – finansowego realizacji zadania inwestycyjnego, stanowiącego podstawę realizacji i rozliczenia pomiędzy Wykonawcą robót budowlanych a Zamawiającym;
4. Zatwierdzenia wszelkich materiałów i urządzeń przewidzianych przez Wykonawcę robót do zastosowania;
5. Kontroli jakości używanych/wbudowanych przez Wykonawcę robót budowlanych materiałów/wyrobów budowlanych oraz dokumentów (certyfikaty, atesty), z których wynika wprowadzenie do obrotu wyrobów budowlanych każdego używanego na budowie wyrobu, aby zapewnić wykonanie przedmiotu umowy z materiałów odpowiadających wymaganiom określonym w art. 10 ustawy Prawo budowlane oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o wyrobach budowlanych (tj. Dz. U. z 2024r., poz. 725), a w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych, niedopuszczonych do stosowania w budownictwie oraz materiałów, które nie zostały wyszczególnione w ofercie Wykonawcy robót budowlanych;

6. Zapewnienia skuteczności nadzoru inwestorskiego poprzez między innymi dokonywanie w każdym czasie kontroli jakości wykonywanych robót budowlanych, opisanych w specyfikacjach technicznych wykonania i odbioru robót, oraz obowiązujących normach;
7. Kontroli postępu robót, w odniesieniu do harmonogramu rzeczowo-finansowego realizacji zadania inwestycyjnego;
8. Kontroli zgodności realizacji robót budowlanych z dokumentacjami projektowymi, specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót, pozwoleniami na budowę oraz obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej;
9. Niezwłocznego informowania Zamawiającego o występujących utrudnieniach w realizacji robót oraz zaistniałych opóźnieniach i powodach tych opóźnień oraz o problemach technicznych lub okolicznościach, które mogą wpłynąć na jakość robót lub na termin zakończenia robót;
10. Kontroli nadzorowanych robót budowlanych w zakresie porządku i bezpieczeństwa;
11. Wyjaśniania z projektantem wszelkich niejasności i wątpliwości związanych z dokumentacjami projektowymi dotyczącymi nadzorowanych robót budowlanych;
12. Obecności na terenie budowy inspektora nadzoru inwestorskiego w branży elektrycznej, w takich odstępach czasu, które zapewniają przede wszystkim skuteczność nadzoru inwestorskiego nad wykonywanymi robotami budowlanymi;
13. Bieżącej współpracy z Zamawiającym w zakresie prawidłowej realizacji robót budowlanych, oraz na każde żądanie Zamawiającego: udzielanie informacji ustnych i pisemnych o stanie realizacji robót, udostępnianie Zamawiającemu wszelkich dokumentów związanych z realizacją umowy;
14. Ochrony interesów Zamawiającego oraz współdziałanie z nim i wszystkimi uczestnikami procesu inwestycyjnego, mając na względzie dotrzymanie postanowień umowy zawartej z Wykonawcą robót budowlanych;
15. Przeprowadzania odbiorów robót zanikających i ulegających zakryciu, udokumentowanych stosownymi wpisami do dziennika budowy - w terminie 2 dni od daty zgłoszenia gotowości wykonawcy robót budowlanych do tych odbiorów;
16. Potwierdzenia gotowości Wykonawcy robót budowlanych do odbiorów częściowych lub odmowy gotowości tego Wykonawcy do odbioru - w terminie 4 dni od daty zgłoszenia gotowości Wykonawcy do odbiorów wykonanych robót;
17. Organizowania i przeprowadzania komisyjnych odbiorów częściowych robót budowlanych, włącznie z przygotowaniem protokołu odbioru tych robót;
18. Dokonania czynności związanych z przygotowaniem nadzorowanych robót budowlanych do odbioru technicznego (końcowego);
19. Wnioskowanie do Zamawiającego o odmowę odbioru końcowego, najpóźniej przed jego zakończeniem. Odmowa dokonania odbioru końcowego musi być pisemnie uzasadniona przez Wykonawcę;
20. Potwierdzenia gotowości Wykonawcy robót budowlanych do odbioru końcowego poprzez wpis do dziennika budowy;
21. Organizacji i przeprowadzenia komisyjnego odbioru końcowego robót budowlanych, włącznie z przygotowaniem protokołów odbioru tych robót;
22. Uczestniczenia w komisjach odbiorowych podczas odbiorów częściowych i odbioru końcowego;
23. Prowadzenia pod względem merytorycznym, ilościowym (zakres) i rachunkowym kontroli oraz weryfikacji kosztów dotyczących wszystkich nadzorowanych robót, kontroli rozliczeń finansowych za wykonane i odebrane roboty budowlane, w tym sprawdzania rozliczeń wykonawców robót i potwierdzenia zakresu wykonanych robót i należnych im kwot, odpowiadających złożonej ofercie – w terminie 4 dni od daty dostarczenia dokumentów;
24. Sprawdzania faktury końcowej wraz z dokumentami przedkładanymi przez wykonawcę robót budowlanych – w terminie 3 dni od daty dostarczenia dokumentów, potwierdzania faktycznie wykonanego zakresu rzeczowego robót budowlanych, ich wartości jako podstawy do wypłaty wynagrodzenia Wykonawcy robót budowlanych;
25. Rozliczenia końcowego robót;
26. Sprawdzenia kosztorysów na roboty zamienne lub dodatkowe sporządzonych przez Wykonawcę robót budowlanych, w przypadku ich wystąpienia – w terminie 3 dni od daty dostarczenia tych dokumentów;

27. Udzielania informacji oraz wskazówek Wykonawcy robót budowlanych i Zamawiającemu dotyczących realizacji inwestycji;
28. Przygotowania korespondencji dotyczącej jakości robót, usunięcia wad przez Wykonawcę robót budowlanych w okresie wykonywania robót budowlanych;
29. Udziału w komisji inwentaryzacyjnej i udziału w komisijnym odbiorze poinwentaryzacyjnym, w przypadku odstąpienia lub rozwiązania umowy z Wykonawcą robót budowlanych;
30. W razie konieczności wydania opinii o zastosowanych przez Wykonawcę robót budowlanych materiałach/urządzeniach lub rozwiązaniach „równoważnych”. Opinia winna zawierać informację, czy parametry techniczne, użytkowe oraz eksploatacyjne tych materiałów/urządzeń gwarantują realizację robót w zgodzie z wydanym pozwoleniem na budowę oraz czy zapewniają uzyskanie parametrów technicznych/użytkowych nie gorszych od założonych w dokumentacji projektowej i specyfikacjach technicznych wykonania i odbioru robót;
31. Sporządzenie protokołów konieczności wykonania robót dodatkowych lub zamiennych z uzasadnieniem oraz określeniem ich zakresu rzeczowego i wartości;
32. Nadzoru nad wykonaniem ewentualnych robót dodatkowych lub zamiennych;
33. Wnioskowania o obniżenie wynagrodzenia Wykonawcy robót budowlanych z określeniem utraty wartości przedmiotu umowy, w przypadku występowania wad nie nadających się do usunięcia, ale pozwalających na użytkowanie obiektu;
34. Udziału w sprawach związanych z wykonywaniem uprawnień Zamawiającego w okresie gwarancji i rękojmi z tytułu wady wykonanych robót budowlanych, poprzez:
  - a) uczestniczenie w komisyjnych przeglądach gwarancyjnych, włącznie z przygotowaniem stosownych protokołów,
  - b) uczestniczenie w komisijnym odbiorze przed upływem okresu rękojmi za wady, włącznie z przygotowaniem stosownego protokołu,
  - c) Uczestniczenie w komisijnym odbiorze przed upływem okresu gwarancji włącznie z przygotowaniem stosownego protokołu, korespondencji dotyczącej usunięcia wad przez Wykonawcę robót budowlanych w okresie gwarancji oraz rękojmi za wady,
  - d) Pomoc Zamawiającemu w egzekwowaniu usunięcia wad przez Wykonawcę robót budowlanych lub zorganizowanie ich usunięcia przez innego Wykonawcę na koszt Wykonawcy robót budowlanych,
  - e) Potwierdzanie usunięcia wad ujawnionych w okresie rękojmi za wady i w okresie gwarancyjnym;
35. Zweryfikowanie i zatwierdzenie kompletnej dokumentacji powykonawczej a następnie dostarczenie jej do Zamawiającego wraz z dokumentacją związaną z nadzorowaną budową w formie ustalonej z Zamawiającym.
36. Stosowanie się do innych poleceń i zarządzeń Zamawiającego nie wymienionych powyżej, które będą niezbędne do prawidłowej realizacji nadzorowanego zadania inwestycyjnego;
37. Inspektor nadzoru inwestorskiego zobowiązany będzie do wykonania wszystkich przewidzianych prawem czynności mających na celu bezusterkową realizację objętych nadzorem robót budowlanych.

### § 3

#### Obowiązki Zamawiającego

1. Zamawiający jest zobowiązany do:
  - a) Przekazania Wykonawcy w terminie zawarcia umowy dokumentację projektową i specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych dla przedmiotowego zadania inwestycyjnego w zakresie branży elektrycznej.
  - b) Zapłaty Wykonawcy wynagrodzenia za wykonaną usługę określonego w §6 ust. 1 niniejszej umowy.

### § 4

#### Termin realizacji umowy

1. Termin wykonania przedmiotu umowy: **do dnia 31.03.2025r.**
2. Zamawiający zastrzega możliwość skrócenia lub wydłużenia czasu trwania usługi w przypadku skrócenia lub wydłużenia czasu realizacji zadania inwestycyjnego.

3. W przypadku skrócenia lub wydłużenia terminu realizacji usługi, o którym mowa w ust. 2, nie będzie wymagane zawarcie aneksu do niniejszej umowy. Zamawiający określi nowy termin realizacji umowy przysyłając informację Wykonawcy na wskazany adres poczty elektronicznej.
4. Przedłużenie lub skrócenie terminu zakończenia zadania inwestycyjnego, określonego w § 4 ust.1 niniejszej umowy, nie daje podstaw do zmiany wysokości wynagrodzenia Wykonawcy, o którym mowa w § 6 ust.1 niniejszej umowy.

## **§ 5**

### **Umocowanie prawne Wykonawcy**

1. Wykonawca wykonując obowiązki wynikające z niniejszej umowy w imieniu i na rzecz Zamawiającego tylko w zakresie pełnienia czynności nadzoru inwestorskiego w okresie świadczenia usługi.
2. W ramach obowiązków wynikających z niniejszej umowy Wykonawca nie jest upoważniony bez zgody Zamawiającego do składania oświadczeń woli wobec któregośkolwiek z uczestników procesu budowlanego lub też osób trzecich w zakresie zaciągania zobowiązań w imieniu i na rzecz Zamawiającego, w tym zawierania umów i zlecenia jakichkolwiek robót budowlanych i innych prac.

## **§ 6**

### **Wynagrodzenie i warunki płatności**

1. Za pełnienie nadzoru inwestorskiego w zakresie przedmiotu umowy ustalonym w § 1 niniejszej umowy strony ustalają ryczałtowe wynagrodzenie w kwocie: ..... zł brutto (słownie zł: ...../100).
2. Faktura Wykonawcy zostanie zapłacona w terminie 30 dni od daty wpływu faktury VAT do Zamawiającego na rachunek wskazany przez Wykonawcę. Podstawą do wystawienia faktury jest bezusterkowy protokół odbioru usługi podpisany przez Przedstawiciela Zamawiającego oraz oświadczenia podwykonawców i Wykonawcy o całkowitym rozliczeniu finansowym z podwykonawcami/wykonawcą w ramach umowy i dowody potwierdzające zapłatę wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom. Przez dowody potwierdzające zapłatę wynagrodzenia rozumie się potwierdzenie, że zapłata rzeczywiście została dokonana (np.: potwierdzenie wpływu środków na konto podwykonawcy).
3. Jeżeli wykonanie niniejszej umowy nie wchodzi w zakres działalności gospodarczej prowadzonej przez Wykonawcę, na Zamawiającym ciążyć będą obowiązki płatnika podatku dochodowego od osób fizycznych z tytułu wynagrodzenia Wykonawcy oraz z tytułu innych opłat publicznoprawnych, o ile będą one wynikać z obowiązujących przepisów. Kwota wypłaconego Wykonawcy wynagrodzenia pomniejszana będzie o kwotę zaliczki na podatek dochodowy oraz te opłaty.
4. Wskazany na fakturze numer rachunku bankowego jest właściwy do dokonania rozliczeń na zasadach podzielnej płatności (split payment) i wskazany w wykazie kont bankowych na tzw. białej liście, zgodnie z zapisami Ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tj. Dz. U. 2024 poz. 361), pod rygorem odmowy zapłaty.
5. Wysokość wynagrodzenia Wykonawcy, określona w ust. 1, obejmuje wszystkie wydatki, koszty i zobowiązania ponoszone przez Wykonawcę, a konieczne do prawidłowego wykonania przedmiotu umowy, bez możliwości wysuwania w sprawie wysokości wynagrodzenia roszczeń w stosunku do Zamawiającego.
6. Kwota wynagrodzenia Wykonawcy jest niezmienna przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy, bez względu na faktyczny termin odbioru końcowego robót budowlanych od wykonawcy.
7. Wykonawca jeśli nie jest przedsiębiorcą wystawi rachunek jednorazowo w wysokości 100% wartości brutto umowy, po dokonaniu bezusterkowego ostatecznego odbioru robót potwierdzonego podpisaniem przez Zamawiającego protokołem odbioru końcowego.
8. Podstawę do zapłaty wynagrodzenia stanowi faktura za pełnienie usługi nadzoru inwestorskiego, wystawiona przez Wykonawcę na Zamawiającego na kwotę brutto stanowiącą iloczyn ilości godzin wykonywania usługi odpowiednio do zakresu wykonanej usługi oraz co najmniej minimalnej stawki godzinowej. Do faktury należy dołączyć raport przedstawiający zakres wykonanych prac oraz ilość godzin.

9. Uważa się, że termin zapłaty faktury zostaje dochowany, jeżeli rachunek bankowy Zamawiającego zostanie obciążony w terminie 30 dni od daty dostarczenia faktury do siedziby Zamawiającego, z zastrzeżeniem postanowień ust. 9.
10. W przypadku wystawienia przez Wykonawcę faktury niezgodnej z postanowieniami niniejszej umowy oraz zawierającej nieprawidłowe kwoty do obciążenia rachunku Zamawiającego Wykonawca zobowiązany jest do wystawienia faktury korygującej a termin do zapłaty wynagrodzenia rozpoczyna bieg od daty doręczenia Zamawiającemu faktury korygującej.
11. Wierzytelność z tytułu wynagrodzenia Wykonawcy zostanie zapłacona przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy podany na fakturze zatwierdzonej przez Zamawiającego.
12. Wykonawca nie może zbywać ani przenosić na rzecz osób trzecich praw i wierzytelności powstałych w związku z realizacją niniejszej umowy.

## **§ 7**

### **Kary umowne**

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia od Wykonawcy kar umownych w wysokości 5% wynagrodzenia o którym mowa w § 6 ust.1 umowy, w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy przez Wykonawcę.
2. Niezależnie od zastrzeżonych kar umownych Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania od Wykonawcy na zasadach ogólnych, w przypadku gdy wysokość poniesionej szkody przewyższa wysokość zastrzeżonych kar umownych.
3. Zamawiający może naliczyć Wykonawcy następujące kary umowne za niestawienie się na wezwanie Zamawiającego np. na naradę koordynacyjną w wysokości 5% wynagrodzenia wykonawcy brutto określonego w § 6 ust.1 za każde nie stawienie się na wezwanie.
4. Kary umowne będą liczone w następujący sposób: wynagrodzenie wykonawcy brutto \* wysokość kary w % \* ilość dni opóźnienia. Wysokość kary zaokrąglona do 2-ch miejsc po przecinku.
5. Zamawiający zastrzega prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
6. Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie naliczonych kar umownych z przysługującego mu wynagrodzenia.

## **§ 8**

### **Zmiana umowy**

1. Zamawiający przewiduje możliwość zmiany postanowień zawartej niniejszej Umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, w zakresie:
  - 1.1. Zmiany terminu realizacji ze względu na skrócenie lub przedłużenie terminu realizacji zamówienia na roboty budowlane.
  - 1.2. Zmiany inspektora nadzoru w szczególności na skutek zdarzeń losowych, zmian kadrowo- personalnych, utraty wymaganych uprawnień, utraty stanowiska z zastrzeżeniem równoważności uprawnień oraz doświadczenia zawodowego wskazanego w zapytaniu ofertowym.
2. W przypadku wystąpienia okoliczności skutkujących koniecznością zmiany umowy z przyczyn, o których mowa w ust.1 Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego poinformowania o tym fakcie Zamawiającego i wystąpienia z wnioskiem o dokonanie wskazanej zmiany. Z okoliczności stanowiących podstawę zmiany do umowy zostanie sporządzony protokół podpisany przez obie strony. Zmiana umowy powinna nastąpić w formie pisemnego aneksu podpisanego przez obie strony, pod rygorem nieważności takiego oświadczenia oraz powinna zawierać uzasadnienie.

## **§ 9**

### **Postanowienia końcowe**

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Do niniejszej umowy nie stosuje się ustawy Prawa zamówień publicznych, zamówienie poniżej kwoty 130 000 zł.

3. Spory mogące wynikać na tle wykonywania niniejszej umowy, strony zobowiązują się poddać rozstrzygnięciu Sądu właściwego miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
4. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Wykonawcy, trzy egzemplarze dla Zamawiającego.

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**