Załącznik nr 3 do zapytania ofertowego

UMOWA NR ... 2027

zawarta w dniu …… 2027 r. w Urzędowie pomiędzy:

Gminą Urzędów, ul. Rynek 26, 23-250 Urzędów, NIP 715-17-87-639, reprezentowaną przez Burmistrza Urzędowa Pawła Dąbrowskiego, przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy Sławomira Czuryło, zwaną dalej **„Zamawiającym”**,

a

…… z siedzibą ..... NIP: …… … REGON: … ……

reprezentowanym przez: …… zwanym dalej **„Wykonawcą”**, o następującej treści:

§ 1. Przedmiot umowy

1. Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania usługę polegającą na pełnieniu kompleksowego, wielobranżowego nadzoru inwestorskiego nad realizacją zadania pn. „Głęboka termomodernizacja budynku Szkoły w Skorczycach”, realizowanego na działce nr ewid. 634/3, obręb Skorczyce, gmina Urzędów.
2. Nadzór obejmuje roboty branży konstrukcyjno-budowlanej, sanitarnej oraz elektrycznej, w zakresie określonym dokumentacją projektową, specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych oraz umową zawartą z wykonawcą robót.
3. W ramach zamówienia Wykonawca zapewni nadzór nad wszystkimi robotami objętymi Zadaniem nr 1 – „Głęboka termomodernizacja budynku Szkoły w Skorczycach”, w tym nad robotami związanymi z izolacją fundamentów, wykonaniem opaski wokół budynku, modernizacją instalacji centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznych, oświetlenia, instalacji fotowoltaicznej oraz wykonaniem pochylni dla osób z niepełnosprawnościami.
4. Szczegółowy zakres czynności Wykonawcy określa opis przedmiotu zamówienia, stanowiący załącznik nr 1 do umowy.
5. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z zakresem inwestycji, posiada niezbędną wiedzę, doświadczenie oraz dysponuje personelem zapewniającym prawidłowe wykonanie umowy.

§ 2. Termin realizacji

1. Umowa zostaje zawarta z dniem jej podpisania, natomiast rozpoczęcie świadczenia usług nadzoru inwestorskiego nastąpi na podstawie pisemnego zawiadomienia Zamawiającego, po wyłonieniu wykonawcy robót budowlanych, w terminie umożliwiającym udział inspektora w przekazaniu terenu budowy.
2. Przewidywany okres realizacji robót budowlanych wynosi od lutego do października 2027 r. Termin określony w ust. 2 ma charakter planowany i może ulec zmianie w zależności od przebiegu realizacji inwestycji.
3. Wykonawca będzie świadczył usługę od dnia rozpoczęcia czynności związanych z realizacją inwestycji, wskazanego przez Zamawiającego, do dnia zakończenia robót budowlanych, przeprowadzenia odbioru końcowego, usunięcia wad stwierdzonych przy odbiorze oraz przekazania kompletnej dokumentacji powykonawczej i rozliczeniowej.
4. W okresie od dnia zawarcia umowy do dnia rozpoczęcia świadczenia usług nadzoru Wykonawcy nie przysługuje wynagrodzenie za pozostawanie w gotowości, co zostało uwzględnione w cenie ofertowej.

5. W przypadku opóźnienia wszczęcia lub rozstrzygnięcia postępowania na roboty budowlane Zamawiający zawiadomi Wykonawcę o nowym przewidywanym terminie rozpoczęcia świadczenia usług.
6. Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania nadzoru do zakończenia robót budowlanych oraz przeprowadzenia czynności odbiorowych i rozliczeniowych przewidzianych umową.

§ 3. Obowiązki Wykonawcy

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonywać nadzór z należytą starannością właściwą dla zawodowego charakteru działalności, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dokumentacją projektową, zasadami wiedzy technicznej oraz interesem Zamawiającego.
2. Do obowiązków Wykonawcy należy w szczególności:
    1) reprezentowanie Zamawiającego na budowie w zakresie określonym ustawą Prawo budowlane;
    2) kontrolowanie zgodności realizowanych robót z dokumentacją projektową, umową z wykonawcą robót, przepisami i zasadami wiedzy technicznej;
    3) kontrolowanie jakości wykonywanych robót oraz stosowanych materiałów i urządzeń;
    4) sprawdzanie i odbiór robót zanikających oraz ulegających zakryciu;
    5) uczestniczenie w próbach, badaniach, pomiarach i uruchomieniach instalacji;
    6) kontrolowanie terminowości realizacji robót i zgodności ich przebiegu z harmonogramem;
    7) weryfikowanie dokumentów przedstawianych przez wykonawcę robót, w tym atestów, deklaracji właściwości użytkowych, certyfikatów, protokołów badań i pomiarów;
    8) zgłaszanie Zamawiającemu wszelkich nieprawidłowości, zagrożeń i okoliczności mogących wpływać na termin, koszt lub jakość inwestycji;
    9) opiniowanie proponowanych zmian technologicznych, materiałowych i projektowych;
    10) weryfikowanie zasadności i wartości robót dodatkowych, zamiennych oraz zaniechanych;
    11) kontrolowanie prawidłowości rozliczeń wykonawcy robót;
    12) uczestniczenie w odbiorach częściowych i końcowym;
    13) kontrolowanie usuwania wad i usterek;
    14) sprawdzanie kompletności dokumentacji powykonawczej;
    15) współpraca z Zamawiającym przy rozliczeniu inwestycji, w tym w zakresie dokumentów wymaganych przez instytucję udzielającą dofinansowania.
3. Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie informować Zamawiającego o stwierdzonych nieprawidłowościach, a w przypadkach mogących powodować istotne zagrożenie dla bezpieczeństwa, jakości lub prawidłowości realizacji inwestycji – również w formie pisemnej, nie później niż w następnym dniu roboczym od ich stwierdzenia.
4. Wykonawca zobowiązany jest do bieżącej współpracy z Zamawiającym, kierownikiem budowy, projektantem oraz innymi uczestnikami procesu budowlanego.

§ 4. Organizacja i częstotliwość nadzoru

1. Wykonawca zapewni obecność inspektora nadzoru branży konstrukcyjno-budowlanej na terenie budowy **nie rzadziej niż jeden raz w tygodniu**, w okresie faktycznego prowadzenia robót.
2. Niezależnie od obowiązku określonego w ust. 1 Wykonawca zapewni dodatkowe wizyty na budowie w każdym przypadku, gdy będzie to niezbędne dla prawidłowego sprawowania

nadzoru, w szczególności przy odbiorach robót zanikających, robotach wymagających szczególnej kontroli oraz odbiorach częściowych i końcowym.

3. Inspektorzy branżowi zobowiązani są do obecności na budowie odpowiednio do rodzaju, zakresu i zaawansowania nadzorowanych robót.
4. Na uzasadnione wezwanie Zamawiającego Wykonawca zapewni obecność właściwego inspektora na budowie w terminie uzgodnionym z Zamawiającym, nie później niż w ciągu 2 dni roboczych, chyba że charakter sytuacji wymaga niezwłocznego działania.
5. Każda wizyta inspektora na budowie powinna zostać udokumentowana wpisem w dzienniku budowy, jeżeli charakter czynności wymaga takiego wpisu, albo w rejestrze wizyt prowadzonym na potrzeby realizacji umowy.
6. Wykonawca zobowiązany jest do udziału w naradach koordynacyjnych organizowanych przez Zamawiającego.
7. Do piątego dnia roboczego każdego miesiąca Wykonawca przedstawi Zamawiającemu krótkie pisemne sprawozdanie z nadzoru za miesiąc poprzedni, zawierające informacje o postępie robót, stwierdzonych nieprawidłowościach, zagrożeniach oraz zalecanych działaniach.
8. Koszty wszystkich wizyt, dojazdów, narad, odbiorów i czynności niezbędnych do prawidłowego wykonania umowy zawarte są w wynagrodzeniu ryczałtowym.

§ 5. Personel Wykonawcy

1. Wykonawca zapewni pełnienie nadzoru przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane i aktualne uprawnienie do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie.
2. Funkcje inspektorów będą pełnić:
   - branża konstrukcyjno-budowlana – ……;
   - branża sanitarna – ……;
   - branża elektryczna – …… .
3. Funkcję koordynatora zespołu inspektorów pełnić będzie inspektor branży konstrukcyjno-budowlanej.
4. Zmiana osoby wskazanej w ust. 2 wymaga uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego.
5. Osoba zastępująca musi posiadać uprawnienia i kwalifikacje nie niższe niż osoba zastępowana oraz spełniać warunki określone w zapytaniu ofertowym.
6. Zamawiający ma prawo żądać zmiany inspektora, który nienależycie wykonuje swoje obowiązki, nie uczestniczy w wymaganych czynnościach lub nie zapewnia prawidłowej realizacji nadzoru.
7. Wykonawca zobowiązany jest przedstawić odpowiedniego zastępcę w terminie 5 dni roboczych od otrzymania uzasadnionego żądania Zamawiającego.

§ 6. Roboty dodatkowe, zamienne i zmiany projektowe

1. Wykonawca nie jest uprawniony do samodzielnego zlecania wykonawcy robót budowlanych robót dodatkowych, zamiennych ani innych prac powodujących zwiększenie wynagrodzenia wykonawcy robót lub zmianę zakresu inwestycji.
2. W przypadku stwierdzenia konieczności wykonania robót dodatkowych lub zamiennych Wykonawca zobowiązany jest do:
   1) niezwłocznego poinformowania Zamawiającego;
   2) przedstawienia pisemnego uzasadnienia technicznego;
   3) weryfikacji zakresu i zasadności proponowanych robót;
   4) sprawdzenia kosztorysu przedstawionego przez wykonawcę robót;

5) przedstawienia pisemnej opinii wraz z rekomendacją dotyczącą dalszego postępowania.

3. Wykonanie robót dodatkowych lub zamiennych wymagających zgody Zamawiającego może nastąpić wyłącznie po uzyskaniu wymaganych zgód i dopełnieniu formalności wynikających z umowy na roboty budowlane oraz przepisów prawa.
4. Inspektor nadzoru nie może samodzielnie akceptować zamiany materiałów lub urządzeń na rozwiązania o parametrach niższych niż określone w dokumentacji projektowej.
5. Wykonawca zobowiązany jest zweryfikować, czy proponowane zmiany mogą wpływać na osiągnięcie parametrów energetycznych, wskaźników projektu lub warunków dofinansowania, i poinformować Zamawiającego o stwierdzonym ryzyku.
6. Postanowienia niniejszego paragrafu nie ograniczają ustawowych uprawnień i obowiązków inspektora nadzoru związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa oraz reagowaniem na zagrożenia na budowie.

§ 7. Odbiory i dokumentacja

1. Wykonawca zobowiązany jest uczestniczyć w odbiorach robót zanikających i ulegających zakryciu, odbiorach częściowych oraz odbiorze końcowym inwestycji.
2. Wykonawca nie może potwierdzić odbioru robót wykonanych niezgodnie z dokumentacją projektową, przepisami lub wymaganiami jakościowymi bez jednoznacznego wskazania stwierdzonych niezgodności.
3. W przypadku stwierdzenia wad lub usterek Wykonawca zobowiązany jest do ich udokumentowania, określenia zaleceń dotyczących usunięcia oraz sprawdzenia wykonania czynności naprawczych.
4. Przed odbiorem końcowym Wykonawca sprawdzi kompletność dokumentacji powykonawczej, protokołów badań, pomiarów, uruchomień, instrukcji eksploatacji oraz dokumentów gwarancyjnych.
5. Wykonawca przedstawi Zamawiającemu pisemną opinię o gotowości robót do odbioru końcowego, wskazując ewentualne braki i nieprawidłowości.
6. Potwierdzenie wykonania robót przez inspektora nadzoru nie zwalnia wykonawcy robót budowlanych z odpowiedzialności za ich jakość ani nie zastępuje odbioru dokonywanego przez Zamawiającego.

§ 8. Wynagrodzenie i płatności

1. Za prawidłowe wykonanie przedmiotu umowy Strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości:
   - netto: …… zł;
   - VAT: …… zł;
   - brutto: …… zł.
2. Wynagrodzenie obejmuje wszelkie koszty niezbędne do prawidłowego wykonania umowy, w szczególności wynagrodzenie personelu, dojazdy, udział w naradach, wizytach, odbiorach i czynnościach rozliczeniowych.
3. Wynagrodzenie będzie płatne w częściach, proporcjonalnie do postępu realizacji inwestycji, na podstawie prawidłowo wystawionych faktur oraz zaakceptowanych przez Zamawiającego sprawozdań z wykonanych czynności.
4. Łączna wartość płatności częściowych nie może przekroczyć 80% wynagrodzenia brutto określonego w ust. 1.

5. Pozostałe 20% wynagrodzenia zostanie wypłacone po zakończeniu czynności nadzoru związanych z odbiorem końcowym, sprawdzeniem usunięcia wad stwierdzonych przy odbiorze i przekazaniem Zamawiającemu wymaganej dokumentacji.
6. Termin płatności wynosi 30 dni od dnia doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury wraz z dokumentami wymaganymi umową.
7. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w wykonywaniu usługi Zamawiający może odmówić potwierdzenia wykonania czynności, których nie wykonano lub wykonano nienależycie, do czasu ich prawidłowego wykonania.
8. Zamawiający ma prawo potrącić z wynagrodzenia wymagalne wierzytelności przysługujące mu wobec Wykonawcy, w tym kary umowne, na zasadach przewidzianych przepisami prawa.

§ 9. Odpowiedzialność Wykonawcy

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie obowiązków wynikających z niniejszej umowy, na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.
2. Wykonawca odpowiada za działania i zaniechania osób, przy pomocy których wykonuje umowę, jak za własne działania i zaniechania.
3. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną Zamawiającemu wskutek zawinionego nienależytego sprawowania nadzoru, w tym w szczególności wskutek:
    1) potwierdzenia wykonania robót faktycznie niewykonanych;
    2) potwierdzenia robót wykonanych niezgodnie z dokumentacją bez wskazania niezgodności;
    3) niewykrycia wad, które przy zachowaniu należytej staranności zawodowej powinny zostać stwierdzone;
    4) niewłaściwej weryfikacji rozliczeń;
    5) nieuzasadnionego zaakceptowania rozwiązań technicznych niezgodnych z wymaganiami Zamawiającego.
4. Odpowiedzialność Wykonawcy obejmuje również szkody powstałe wskutek niewykonania obowiązków informacyjnych określonych umową, jeżeli pozostają one w adekwatnym związku przyczynowym z takim zaniechaniem.
5. Wykonawca zobowiązany jest posiadać przez cały okres wykonywania umowy wymagane przepisami ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej osób wykonujących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie oraz przedstawić dokumenty potwierdzające jego posiadanie na żądanie Zamawiającego.

§ 10. Kary umowne

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu następujące kary umowne:
    1) za każdą nieusprawiedliwioną nieobecność inspektora na wymaganej wizycie na budowie lub czynności odbiorowej – 0,5% wynagrodzenia brutto określonego w § 8 ust. 1;
    2) za każdy rozpoczęty dzień zwłoki w przekazaniu miesięcznego sprawozdania – 0,1% wynagrodzenia brutto;
    3) za każdy rozpoczęty dzień zwłoki w zapewnieniu zastępstwa inspektora w terminie określonym w § 5 ust. 7 – 0,2% wynagrodzenia brutto;
    4) za każdy stwierdzony przypadek nienależytego wykonania obowiązku umownego, inny niż określony w pkt 1–3, pomimo uprzedniego pisemnego wezwania do jego

prawidłowego wykonania, o ile naruszenie jest możliwe do usunięcia – 1% wynagrodzenia brutto;

5) w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy – 10% wynagrodzenia brutto.

2. Łączna maksymalna wysokość kar umownych dochodzonych na podstawie umowy wynosi 20% wynagrodzenia brutto określonego w § 8 ust. 1.
3. Zamawiający może dochodzić odszkodowania przewyższającego wysokość naliczonych kar umownych na zasadach ogólnych, do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
4. Kary umowne nie wyłączają uprawnienia Zamawiającego do żądania wykonania zobowiązań wynikających z umowy.
5. Kara umowna może zostać naliczona po udokumentowaniu naruszenia oraz przekazaniu Wykonawcy informacji o podstawie jej naliczenia.

§ 11. Odstąpienie od umowy i rozwiązanie umowy

1. Zamawiający może odstąpić od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w szczególności gdy:
   1) Wykonawca uporczywie nie wykonuje obowiązków określonych umową;
   2) Wykonawca nie zapewnia wymaganych inspektorów;
   3) pomimo pisemnego wezwania nie usuwa stwierdzonych nieprawidłowości;
   4) Wykonawca lub osoby działające w jego imieniu dopuszczą się poważnego naruszenia obowiązków nadzoru, zagrażającego bezpieczeństwu lub interesom Zamawiającego.
2. Z wyjątkiem przypadków, w których charakter naruszenia uzasadnia niezwłoczne odstąpienie, Zamawiający wyznaczy Wykonawcy odpowiedni termin na usunięcie naruszeń, nie krótszy niż 3 dni robocze.
3. Prawo odstąpienia z przyczyn określonych w ust. 1 może zostać wykonane w terminie 30 dni od dnia powzięcia przez Zamawiającego wiadomości o okoliczności uzasadniającej odstąpienie, nie później niż do zakończenia realizacji umowy.
4. Zamawiający może również odstąpić od umowy w przypadkach przewidzianych przepisami prawa.
5. W przypadku zakończenia umowy przed wykonaniem całości przedmiotu zamówienia Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie wyłącznie za czynności prawidłowo wykonane i odebrane przez Zamawiającego, z uwzględnieniem przepisów bezwzględnie obowiązujących.
6. Wykonawca zobowiązany jest przekazać Zamawiającemu całość dokumentacji związanej z wykonywaniem nadzoru w terminie 5 dni roboczych od zakończenia umowy.

§ 12. Poufność i konflikt interesów

1. Wykonawca zobowiązuje się zachować poufność informacji i dokumentów uzyskanych w związku z realizacją umowy, z wyjątkiem informacji podlegających udostępnieniu na podstawie przepisów prawa.
2. Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego ujawnienia Zamawiającemu okoliczności mogących powodować konflikt interesów.
3. Wykonawca i osoby wykonujące nadzór nie mogą przyjmować od wykonawcy robót budowlanych korzyści majątkowych ani osobistych związanych z realizacją inwestycji.
4. Wykonawca nie może bez zgody Zamawiającego powierzyć wykonywania obowiązków osobom innym niż wskazane i zaakceptowane zgodnie z § 5.

§ 13. Zmiany umowy

1. Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem zmian danych kontaktowych niewpływających na treść zobowiązań.
2. Dopuszcza się zmianę umowy w szczególności w przypadku:
    1. zmiany terminu realizacji robót budowlanych;
    2. wstrzymania lub ograniczenia realizacji inwestycji;
    3. wystąpienia okoliczności niezależnych od Stron, mających wpływ na wykonanie umowy;
    4. zmiany przepisów prawa wpływających na realizację umowy;
    5. konieczności zmiany personelu, z zachowaniem wymagań określonych w § 5.
3. Zmiany umowy muszą pozostawać zgodne z przepisami dotyczącymi udzielania zamówień publicznych, jeżeli znajdują zastosowanie do niniejszego zamówienia.

§ 14. Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy Prawo budowlane oraz inne właściwe przepisy prawa.
2. Spory wynikające z realizacji umowy Strony będą w pierwszej kolejności starały się rozwiązać polubownie.
3. W przypadku braku porozumienia spory rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego, o ile przepisy bezwzględnie obowiązujące nie stanowią inaczej.
4. Integralną część umowy stanowią:
    Załącznik nr 1 – Opis przedmiotu zamówienia;
    Załącznik nr 2 – Oferta Wykonawcy;
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

ZAMAWIAJĄCY

……

WYKONAWCA

……