



WZÓR UMOWY  
UMOWA Nr ..... 2017  
zawarta w dniu .....2017 roku

w Toruniu pomiędzy:

... z siedzibą w ...,

NIP ..., REGON ... reprezentowanym przez:

1. ....

2. ....

przy kontrasygnacie ...,

zwanym w dalszej części umowy „Zleceniodawcą”,

a

.....

..... z siedzibą w ..... ul. ...., .....

....., wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego,

prowadzonego przez Sąd Rejonowy w ....., ... Wydział Gospodarczy Krajowego

Rejestru Sądowego, pod numerem KRS ....., o kapitale zakładowym w wysokości

..... złotych, wpłaconym w całości, NIP .....,

reprezentowanym przez: .....

zwanym dalej „Zleceniobiorcą”

## § 1

1. Zleceniodawca powierza, a Zleceniobiorca przyjmuje do wykonania pełnienie kompleksowego nadzoru inwestorskiego nad ..., w branżach:

1) ...

2. Podstawą wykonania przedmiotu umowy będą:

1) ...

## § 2

1. Zleceniobiorca oświadcza, że posiada odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia do pełnienia funkcji nadzoru nad robotami wymienionymi w § 1 i czynności objęte umową będzie wykonywał osobiście bądź przez osoby legitymujące się odpowiednimi uprawnieniami.

2. Zleceniobiorca zobowiązuje się zlecony nadzór inwestorski wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami i Polskimi Normami, zasadami wiedzy i postanowieniami umowy.

### § 3

1. Zleceniobiorca zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy własnymi siłami, przy użyciu własnych materiałów, narzędzi i urządzeń potrzebnych do wykonania przedmiotu niniejszej Umowy.
2. Zleceniobiorca oświadcza, że przed zawarciem umowy uzyskał od Zleceniodawcy wszystkie informacje, które mogłyby mieć wpływ na określenie ryzyk związanych z wykonaniem przedmiotu Umowy oraz na prawidłowe ustalenie zakresu prac i wysokości wynagrodzenia umownego, a nadto oświadcza, że zapoznał się szczegółowo ze wszystkimi założeniami inwestycji i dokumentami posiadanymi przez Zleceniodawcę, i ww. informacje i dokumenty określają przedmiot niniejszej Umowy w sposób wystarczający i gwarantujący jej wykonanie w całości bez konieczności uzupełnień i ponoszenia przez Zleceniodawcę jakichkolwiek dodatkowych kosztów.
3. Zleceniobiorca oświadcza, że zapoznał się ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego nr ....
4. Zleceniobiorca oświadcza, że dysponuje odpowiednim potencjałem kadrowym, technicznym i finansowym niezbędnym do wykonania przedmiotu niniejszej Umowy.

### § 4

1. Zleceniobiorca jest w granicach posiadanego umocowania niniejszą Umową przedstawicielem Zleceniodawcy w realizacji Umowy z wykonawcą robót budowlanych dla inwestycji wymienionej w § 1 umowy.
2. Strony ustalają, że do obowiązków Zleceniobiorcy należy pełny zakres czynności inspektora nadzoru inwestorskiego wynikających z art. 25 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2016 r., poz. 290 z późn. zm.).
3. Zleceniobiorca do wykonywania funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego w branżach: ..., zapewni osoby posiadające odpowiednie uprawnienia w każdej z tych branż.
4. W ramach nadzoru inwestorskiego Zleceniobiorca będzie wykonywał następujące czynności:
  - 1) uczestniczenie w protokolarnym przekazaniu placu budowy;
  - 2) wizytowanie budowy co najmniej 2 razy w tygodniu oraz przy wszelkich robotach budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających, co potwierdzi protokołem lub wpisem do dziennika budowy;
  - 3) kontrolowanie i zatwierdzenie jakości wykonywanych wbudowanych materiałów oraz ich zgodności z obowiązującymi normami i przepisami;
  - 4) nadzorowanie i kontrolowanie wypełniania warunków umowy zawartej pomiędzy Zleceniodawcą a wykonawcą robót budowlanych, sprawdzanie zgodności realizowanych prac budowlanych z dokumentacją projektową, programem funkcjonalno-użytkowym, zasadami wiedzy technicznej oraz przepisami techniczno-budowlanymi i Polskimi Normami;



- 5) przeciwdziałanie nieprawidłowościom na placu budowy w związku z realizacją prac oraz podejmowanie niezbędnych w tym zakresie czynności;
  - 6) sprawdzanie jakości wykonywanych robót, wbudowanych wyrobów budowlanych, a w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych oraz niedopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie;
  - 7) sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych oraz przygotowanie i udział w czynnościach odbiorów częściowych oraz odbioru końcowego obiektu i przekazanie go do użytkowania;
  - 8) potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad, a także kontrolowanie rozliczeń budowy poprzez potwierdzanie wykonanego przez wykonawcę robót budowlanych zakresu rzeczowego i finansowego zadania, w protokołach odbioru robót, stanowiących podstawę do wystawiania faktur przez wykonawcę robót;
  - 9) organizowanie i udział w spotkaniach roboczych z wykonawcą.
5. Do pełnienia czynności, o których mowa w § 1 ust. 1 i w § 4 ust. 4 Zleceniobiorca wyznacza zespół inspektorów nadzoru inwestorskiego w osobach:
- 1).....
  - 2).....
  - 3).....
  - 4).....
6. Ponadto Zleceniobiorca przyjmuje do wykonania następujące czynności:
- 1) organizowanie narad z wykonawcą robót budowlanych na etapie realizacji inwestycji, mających na celu m.in. rozstrzyganie technicznych spraw budowy, omawianie przebiegu realizacji budowy; o terminie i miejscu narady roboczej Zleceniobiorca powiadomi Zleceniodawcę oraz wykonawcę robót na trzy dni robocze przed planowaną naradą;
  - 2) udział w naradach roboczych, zwoływanych przez Zleceniodawcę na etapie realizacji prac budowlanych, mających na celu m.in. rozstrzyganie technicznych spraw budowy, omawianie przebiegu realizacji budowy; o terminie i miejscu narady roboczej Zleceniobiorca powiadomi Zleceniodawcę oraz wykonawcę robót na trzy dni robocze przed planowaną naradą;
  - 3) zwoływanie corocznych przeglądów gwarancyjnych lub rękojmi po upływie 12, 24, 36, 48 i 60 .... (do końca okresu) miesięcy od dnia bezusterkowego odbioru końcowego do końca 30 dnia po upływie okresu rękojmi lub gwarancji udzielonej przez wykonawcę robót budowlanych oraz udział w pracach komisji, powołanych do przeglądów gwarancyjnych lub rękojmi dla zrealizowanych prac, objętych pełnionym nadzorem inwestorskim i, o ile zajdzie taka potrzeba, w pracach komisji, powołanych do ustalenia przyczyn stwierdzonych wad i usterek oraz kontrolowania ich usunięcia w okresie trwania gwarancji lub rękojmi. Posiedzenia komisji zwoływane będą przez Zleceniodawcę. O terminie i miejscu posiedzenia komisji Zleceniobiorca zostanie powiadomiony na dziesięć dni przed planowanym terminem posiedzenia;



- 4) dbanie o przestrzeganie harmonogramu prac, który wykonawca ustali z wyznaczonym przedstawicielem Ośrodka, tak aby, jeśli to konieczne, część prac budowlanych była wykonywana wyłącznie pod nieobecność wychowanków Ośrodka, ze względu na ich bezpieczeństwo.
7. Zleceniobiorca nie ma prawa do żądania od wykonawców prac budowlanych wykonania prac dodatkowych lub zamiennych. W przypadku stwierdzenia konieczności wykonania prac dodatkowych lub zamiennych, Zleceniobiorca zobowiązany jest niezwłocznie, najpóźniej następnego dnia roboczego, poinformować o tym pisemnie Zleceniodawcę.
8. W przypadku stwierdzenia przez Zleceniobiorcę niecelowości wykonania części robót przez wykonawców prac budowlanych z powodu określenia w przedmiocie umowy zakresu nie odpowiadającego rzeczywistym potrzebom inwestycyjnym, Zleceniobiorca zobowiązany jest poinformować o tym pisemnie Zleceniodawcę niezwłocznie, nie później niż następnego dnia roboczego.
9. Zleceniobiorca nie jest upoważniony do zaciągania zobowiązań w imieniu Zleceniodawcy.
10. Przez dzień roboczy strony zgodnie uznają dni od poniedziałku do piątku, z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy.

## § 5

1. Rozpoczęcie realizacji przedmiotu umowy nastąpi z dniem zawarcia umowy i trwać będzie do najdalej w czasie następujących czynności, takich jak: bezusterkowe zakończenie robót i ich odebranie, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, rozliczenie z wykonawcą prac budowlanych. Zastrzeżenie co do terminu wykonywania obowiązków nie dotyczy czynności określonych w § 4 ust. 6 pkt 3 i § 6 umowy, które trwać będą do końca 30 dnia po upływie okresu rękojmi lub gwarancji udzielonej przez wykonawcę robót budowlanych. Planowany termin zakończenia robót budowlanych przez wykonawcę robót budowlanych upływa w dniu ..... r.
2. Zleceniobiorca sprawować będzie nadzór budowy w wymiarze czasu zapewniającym pełną skuteczność pełnionego nadzoru inwestorskiego, dokumentując w dziennikach budowy każdorazowy pobyt na budowie poprzez dokonanie wpisu z dokonanych czynności.

## § 6

1. Za wykonanie przedmiotu umowy Strony ustalają wynagrodzenie w wysokości: ..... brutto (słownie: ..... złotych brutto).
2. Kwota brutto określona w ust. 1 zaspokaja wszelkie roszczenia Zleceniobiorcy z tytułu wykonania przedmiotu umowy, pokrywa także wszelkie wydatki, które poczynił Zleceniobiorca w celu należytego wykonania przedmiotu umowy.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 jest wynagrodzeniem ryczałtowym.

4. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 płatne będzie przelewem na konto Zleceniobiorcy, prowadzone przez .....  
o numerze.....  
w terminie do 30 dni od dostarczenia do siedziby Zleceniodawcy faktury wystawionej na ..., z dopiskiem, iż płatnikiem jest ..., po potwierdzonym protokołem odbioru zakończeniu przez wykonawcę robót budowlanych.
5. Adresem dla doręczenia Zleceniodawcy faktury jest ....
6. Za dzień dokonania zapłaty strony uznają dzień, w którym zostanie obciążony rachunek bankowy Zleceniodawcy.

## § 7

Zleceniobiorca zobowiązuje się do uczestniczenia w pracach komisji powołanych do przeglądów gwarancyjnych lub rękojmi dla zrealizowanej inwestycji objętej pełnionym nadzorem inwestorskim i, o ile zajdzie taka potrzeba, w pracach komisji powołanych do ustalenia przyczyn stwierdzonych wad i usterek w zrealizowanym i przekazanym do użytkowania obiekcie oraz kontrolowania ich usunięcia w okresie trwania gwarancji lub rękojmi, o których mowa w § 4 ust. 6 pkt 3 umowy, w ramach otrzymanego wynagrodzenia określonego w § 6 ust. 1 umowy.

## § 8

1. Jako koordynatora w zakresie realizacji obowiązków umownych ze strony Zleceniodawcy upoważnia się .....
2. Zmiana osoby koordynatora następuje poprzez pisemne powiadomienie Zleceniobiorcy i nie stanowi zmiany treści umowy.

## § 9

Zleceniobiorca w dniu zawarcia umowy przedłoży Zleceniodawcy polisę lub inny dokument potwierdzający, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej za szkody z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków inspektora nadzoru wobec inwestora i osób trzecich.

## § 10

1. Zleceniodawca może żądać od Zleceniobiorcy kar umownych za:
  - 1) potwierdzenie przez Zleceniobiorcę zakresu wykonania prac budowlanych niezgodnie ze stanem faktycznym poprzez zwiększenie lub zmniejszenie rzeczywiście wykonanego zakresu robót – w wysokości kwoty przekroczenia lub pomniejszenia w stosunku do wartości faktycznie wykonanych robót budowlanych;
  - 2) odstąpienie od umowy w wysokości 20 % wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust.1 umowy;



- 3) niewykonanie przez Zleceniobiorcę obowiązków, o których mowa w § 3 i § 7 w wysokości 0,5 % wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust. 1 za każdy przypadek nieobecności Zleceniobiorcy w posiedzeniach komisji mimo wezwania przez Zleceniodawcę, przedłożonego Zleceniobiorcy z 7 dniowym wyprzedzeniem;
  - 4) w przypadku zaistnienia okoliczności skutkujących odstąpieniem od umowy przez Zleceniodawcę, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 1, 3 – 7 w wysokości 20 % wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust.1 umowy.
2. Kara umowna nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

## § 11

1. Zleceniodawcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy:
  - 1) z przyczyn zawinionych Zleceniobiorca nie wykonuje umowy lub wykonuje ją nienależycie i pomimo pisemnego wezwania przez Zleceniodawcę do podjęcia wykonywania lub należytego wykonywania umowy w wyznaczonym, uzasadnionym technicznie terminie, nie zadośćuczyni żądaniu Zleceniodawcy;
  - 2) wystąpi istotna zmiana okoliczności powodująca, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy;
  - 3) chociażby część majątku Zleceniobiorcy zostanie zajęta w postępowaniu egzekucyjnym;
  - 4) zostanie zgłoszony wniosek o upadłość firmy Zleceniobiorcy (Zleceniobiorca zobowiązany jest zawiadomić Zleceniodawcę o każdym pogorszeniu swojej sytuacji finansowej uzasadniającej zgłoszenie wniosku o upadłość oraz o zgłoszeniu lub wpłynięciu wniosku o upadłość w terminie 7 dni od wystąpienia tych okoliczności);
  - 5) Zleceniobiorca nie rozpoczął realizacji przedmiotu umowy bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich pomimo pisemnego wezwania Zleceniodawcy przez okres dłuższy niż 10 dni;
  - 6) Zleceniobiorca przerwał realizację przedmiotu umowy bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich pomimo jednokrotnego pisemnego wezwania Zleceniodawcy przez okres dłuższy niż 10 dni;
  - 7) opóźnienie w realizacji przedmiotu umowy jest dłuższe niż 20 dni.
2. Odstąpienie od umowy następuje przez złożenie odpowiedniego oświadczenia o odstąpieniu za pośrednictwem listu poleconego za potwierdzeniem odbioru lub w formie pisma złożonego w siedzibie Zleceniobiorcy za pokwitowaniem, z chwilą doręczenia Zleceniobiorcy.
3. Zleceniodawca może skorzystać z umownego prawa do odstąpienia od umowy w terminie do ..... r.

## § 12

1. Zleceniobiorcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy, jeżeli:



- 1) Zleceniodawca nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty za fakturę mimo dodatkowego wezwania w terminie 1 miesiąca od upływu terminu zapłaty za fakturę określonego w niniejszej umowie;
  - 2) Zleceniodawca zawiadomi Zleceniobiorcę, że wobec zaistnienia nieprzewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Zleceniobiorcy;
  - 3) na skutek polecenia Zleceniodawcy przerwa lub opóźnienie w wykonywaniu przedmiotu umowy trwa dłużej niż 28 dni.
2. Odstąpienie od umowy następuje przez złożenie odpowiedniego oświadczenia o odstąpieniu za pośrednictwem listu poleconego za potwierdzeniem odbioru lub w formie pisma złożonego w siedzibie Zleceniodawcy za pokwitowaniem, z chwilą doręczenia Zleceniobiorcy.
3. Zleceniobiorca może skorzystać z umownego prawa do odstąpienia od umowy w terminie do ..... r.

### § 13

1. Zleceniodawca przewiduje możliwość zmiany umowy w zakresie terminu realizacji zamówienia jedynie jeżeli wynikać to będzie z okoliczności o charakterze obiektywnym, których nie można było przewidzieć w chwili składania oferty.
2. Zleceniodawca przewiduje możliwość zmian postanowień niniejszej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Zleceniobiorcy, w przypadku wystąpienia co najmniej jednej z okoliczności wymienionych poniżej, z uwzględnieniem wprowadzonych warunków ich wystąpienia, tj.:
  - 1) odnośnie zmian osobowych – zmiana osób, przy pomocy których Zleceniobiorca realizuje przedmiot umowy, a od których wymagano określonego doświadczenia lub wykształcenia na inne legitymujące się doświadczeniem lub wykształceniem spełniającym wymóg Zleceniodawcy;
  - 2) pozostałe zmiany:
    - a) siła wyższa uniemożliwiająca wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z wymogami Zleceniodawcy,
    - b) zmiany będące następstwem okoliczności leżących po stronie Zleceniodawcy, w szczególności:
      - wstrzymanie realizacji umowy przez Zleceniodawcę,
      - rezygnacja przez Zleceniodawcę z realizacji części przedmiotu umowy,
      - konieczność wprowadzenia zmian w dokumentacji projektowej, wówczas termin wykonania może ulec odpowiedniemu przedłużeniu, o czas niezbędny do zakończenia wykonania jej przedmiotu w sposób należyty, nie dłużej jednak niż okres trwania tych okoliczności,
    - c) kolizja z planowanymi lub równoległe prowadzonymi przez inne podmioty inwestycjami, w takim przypadku zmiany w umowie zostaną ograniczone do zmian koniecznych powodujących uniknięcie kolizji;
    - d) wydłużenie okresu gwarancji lub rękojmi, o dowolny okres;



- e) zmiany spowodowane warunkami atmosferycznymi, w szczególności:
    - klęskami żywiołowymi,
    - zaistnieniem nieprzewidywalnych warunków fizycznych (przez które należy rozumieć jakiegokolwiek działanie sił natury, którego nie dało się przewidzieć lub takie, że od doświadczonego wykonawcy nie można było w sposób rozsądny oczekiwać zastosowania przeciw nim wystarczających środków ostrożności) uniemożliwiających prowadzenie robót budowlanych, dokonywanie odbiorów,
  - f) zmiany spowodowane warunkami geologicznymi, terenowymi, wodnymi itp., w szczególności:
    - odmienne od przyjętych w dokumentacji projektowej warunki geologiczne (kategorie gruntu, skał, itp.),
    - niewypały i niewybuchy,
    - wykopaliska archeologiczne,
3. Zleceniobiorca w żadnym wypadku, nawet w razie zaistnienia ww. okoliczności, nie jest uprawniony do wstrzymania prac lub odmowy ich wykonania bez zgody Zleceniodawcy.
  4. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści umowy mogą być dokonywane wyłącznie w formie podpisanego przez obie Strony aneksu, pod rygorem nieważności.
  5. Fakt zaistnienia ww. okoliczności będzie podlegać każdorazowo ocenie Zleceniodawcy.
  6. Wszelkie zmiany umowy wymagają obopólnej zgody Stron.

## § 14

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Spory Strony poddają pod rozstrzygnięcia sądu właściwego dla siedziby Zleceniodawcy.
4. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego dwa egzemplarze dla Zleceniodawcy i jeden dla Zleceniobiorcy.

**Zleceniobiorca**

**Zleceniodawca**