

UMOWA NR/2022
o pełnienie funkcji nadzoru inwestorskiego

zawarta w dniu2022 r. w Świebodzinie pomiędzy:
Świebodzińskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o. o., ul. Cegielniana 2, 66-200 Świebodzin, NIP: 9271728250, reprezentowanym przez:

Lidię Wiśniewską – Prezesa Zarządu ŚTBS Sp. z o.o., zwaną w treści umowy „Zamawiającym” z jednej strony,

a

.....

....., zwanym w treści umowy „Nadzorem” z drugiej strony,

o następującej treści:

§ 1. Zamawiający w wyniku przeprowadzonego na podstawie art. 39 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1129 z późn. zm.) postępowania powierza, a Nadzór przyjmuje do wykonania usługę polegającą **na pełnieniu funkcji nadzoru inwestorskiego nad realizacją robót budowlanych w ramach zadania pn. „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 2 i 3 z infrastrukturą techniczną na ulicy Bocznej dz. nr 540, 541, 542, 231/13 oraz budową zjazdu z drogi publicznej – ETAP II”**, zgodnie ze szczegółowym opisem przedmiotu zamówienia stanowiącym załącznik nr 1 do umowy, która obejmuje kompleksowy nadzór w nw. specjalności:

- konstrukcyjno-budowlanej,
- instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych,
- instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych,
- drogowej,
- teletechnicznej,

oraz prace nadzoru obejmujące:

- obsługę geodezyjną inwestycji,
- obsługę laboratoryjną inwestycji (wykonanie niezbędnych badań kontrolnych),

jak również:

- prace nadzoru w czasie trwania okresu gwarancyjnego i rękojmi.

§ 2.1. Umowa będzie wykonywana w okresie prowadzenia robót budowlanych i ich odbioru, o których mowa w § 1, tj. **w terminie 12 miesięcy od dnia przekazania Wykonawcy terenu budowy oraz w okresie gwarancji i rękojmi**, udzielonej przez Wykonawcę robót, z zastrzeżeniem § 5 pkt 13 i 14.

2. W przypadku wydłużenia czasu prowadzenia robót budowlanych Nadzór będzie realizował przedmiot umowy również w okresie wydłużenia bez prawa do dodatkowego wynagrodzenia.

§ 3.1. Zakres obowiązków i uprawnień Nadzoru określają w szczególności art. 25 i 26 ustawy *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późn. zm.) oraz **szczegółowy opis przedmiotu zamówienia, stanowiący załączniki nr 1 do umowy.**

2. Nadzór nie może podejmować decyzji, które wymagałyby zwiększenia nakładów finansowych przewidzianych w umowie z Wykonawcą robót. Jeżeli takie sytuacje wystąpią, zwiększenie kosztów musi być zatwierdzone przez Zamawiającego. Wyjątkiem od tej zasady

są przypadki, gdy zaniechanie wykonania robót innych niż wymienione w umowie z Wykonawcą mogłoby spowodować zagrożenie dla życia ludzi lub katastrofy budowlanej.

§ 4. Nadzór pełniąc czynności Nadzoru Inwestorskiego, działa w imieniu Zamawiającego, który jest Inwestorem zadania, o którym mowa w § 1.

§ 5. Do obowiązków Zamawiającego należy:

- 1) przekazanie w dniu podpisania niniejszej umowy 1 kompletu dokumentacji projektowej;
- 2) przekazanie decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 3) przekazanie kserokopii Umowy zawartej przez Zamawiającego z Wykonawcą robót;
- 4) przekazanie kserokopii harmonogramu realizacji robót sporządzonego przez Wykonawcę robót;
- 5) zabezpieczenie środków finansowych, niezbędnych do prawidłowego i terminowego wykonania zadania inwestycyjnego;
- 6) kontrola pracy Nadzoru pod względem zgodności z dokumentami stanowiącymi Umowę na realizację robót i Umowę na pełnienie funkcji nadzoru inwestorskiego;
- 7) rozpatrywanie wniosków Nadzoru;
- 8) akceptowanie harmonogramów realizacji robót zaopiniowanych przez Nadzór;
- 9) akceptowanie zmian kluczowego personelu do pełnienia funkcji Nadzoru;
- 10) podjęcie decyzji w sprawie realizacji zgłoszonych robót zamiennych i dodatkowych;
- 11) udział w odbiorach częściowych i końcowym oraz w przekazaniu zadania inwestycyjnego do eksploatacji;
- 12) akceptacja lub zgłoszenie zastrzeżeń do przedłożonego przez Nadzór rozliczenia zadania inwestycyjnego;
- 13) udział w zwołanych przez Nadzór przeglądach w okresie gwarancji i rękojmi oraz przy spisywaniu protokołów z przeglądu i z usunięcia wad;
- 14) udział w czynnościach odbiorów ostatecznych i pogwarancyjnych robót objętych Umową.

§ 6.1. Zgodnie ze złożoną ofertą Nadzór wykona przedmiot umowy o którym mowa w § 1 z udziałem Podwykonawcy (-ów):

- a) uprawnienia budowlane nr w specjalności konstrukcyjno – budowlanej;
- b) uprawnienia budowlane nr w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych;
- c) uprawnienia budowlane w specjalności drogowej;
- d) uprawnienia budowlane nr w instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych;
- e) uprawnienia budowlane nr specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, za działania lub zaniechania którego (-ych) ponosi pełną odpowiedzialność.

2. Powierzenie wykonania części przedmiotu zamówienia Podwykonawcy (-om) wymaga zawarcia umowy o podwykonawstwo, przez którą należy rozumieć umowę w formie pisemnej o charakterze odpłatnym, której przedmiotem są usługi, dostawy lub roboty budowlane stanowiące część zamówienia publicznego, zawartą pomiędzy Nadzorem a innym podmiotem (Podwykonawcą), a także między Podwykonawcą a dalszym Podwykonawcą lub między dalszymi Podwykonawcami.

3. Zmiana Podwykonawcy, rezygnacja z Podwykonawcy lub wprowadzenie nowego Podwykonawcy podczas realizacji umowy możliwa będzie jedynie za zgodą Zamawiającego.

4. Jeżeli zmiana lub rezygnacja z Podwykonawcy dotyczy podmiotu, na którego zasoby Nadzór polegał na zasadach określonych w art. 22a ustawy *Prawo zamówień publicznych*, w

celu potwierdzenia spełnienia wykazania spełnienia warunków udziału w postępowaniu, o których mowa w art. 22 ust. 1b ww. ustawy, Nadzór jest obowiązany wykazać Zamawiającemu, iż proponowany inny Podwykonawca lub Nadzór samodzielnie spełnia je w stopniu nie mniejszym niż wymagany w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia, o którym mowa w § 1.

§ 7.1. Ustala się umowną ryczałtową wartość wynagrodzenia przysługującego Nadzorowi za wykonanie przedmiotu umowy na kwotę: zł netto (słownie: złotych), powiększoną o podatek VAT 23% tj. w kwocie: zł (słownie: złotych), co stanowi kwotę: zł brutto (słownie: złotych).

2. Określone w ust. 1 wynagrodzenie jest niezmiennie przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy, który został określony w § 2.

3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 zostanie wypłacone w podziale na miesięczne raty odpowiadające faktycznemu okresowi nadzoru w czasie realizacji robót przez Wykonawcę w kwocie, która nie przekroczy wynagrodzenia określonego w ust. 1.

4. Płatność za przedmiot umowy odbywać się będzie na podstawie protokołu (do którego należy załączyć raport miesięczny lub końcowy) i faktur częściowych oraz faktury końcowej za wykonaną usługę, wystawianych na adres: Świebodzińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o., ul. Cegielniana 2, 66-200 Świebodzin, NIP: 9271728250.

5. Faktury częściowe będą płatne w terminie 14 dni od daty złożenia faktury w Sekretariacie Świebodzińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o., ul. Cegielniana 2, na rachunek bankowy Nadzoru wskazany na fakturze. Faktura końcowa płatna w terminie 21 dni od daty złożenia faktury, na konto Nadzoru wskazane na fakturze. Podstawę wystawienia faktury końcowej przez Nadzór stanowić będzie protokół odbioru ostatecznego wykonania robót, związanych z realizacją inwestycji pn. „Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 2 i 3 z infrastrukturą techniczną na ulicy Bocznej dz. nr 540, 541, 542, 231/13 oraz budową zjazdu z drogi publicznej – ETAP II”

6. Za datę zapłaty uważa się datę obciążenia rachunku Zamawiającego.

7. Nadzór oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT.

8. Nadzór zobowiązany jest dołączyć do faktur, o których mowa w ust. 4, dowody potwierdzające zapłatę wymagalnego wynagrodzenia Podwykonawcom lub dalszym Podwykonawcom, w szczególności dokumenty przelewów bankowych dokonane przez Nadzór i kserokopie faktur wystawionych przez Podwykonawców lub dalszych Podwykonawców, wraz z oryginałem oświadczenia Podwykonawcy lub dalszego Podwykonawcy o uregulowaniu należności za roboty budowlane/dostawy/usługi wykonane przez Podwykonawcę lub dalszego Podwykonawcę.

9. W przypadku nie przedstawienia dowodów, o których mowa w ust. 8 Zamawiający:

a) wstrzymuje wypłatę należnego wynagrodzenia za odebrane roboty budowlane/dostawy/usługi w części równej sumie kwot wynikających z nie przedstawionych dowodów zapłaty;

b) poinformuje Nadzór o zamiarze dokonania bezpośredniej zapłaty na rzecz Podwykonawcy i wezwie Nadzór do zgłoszenia pisemnych uwag dotyczących zasadności bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy lub dalszemu Podwykonawcy, w terminie 10 dni od dnia doręczenia tej informacji, uprawniony jest do naliczenia kary, o której mowa w § 9 ust. 1 pkt 4.

§ 8.1. Nadzór przedłożył Zamawiającemu kopię aktualnej polisy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej, obejmującej okres realizacji stanowiącą załącznik do umowy. Ubezpieczenie OC winno obejmować również szkody wyrządzone przez wszystkich podwykonawców.

2. W przypadku, gdy termin obowiązywania polisy będzie się kończył przed terminem zakończenia umowy, Nadzór na 14 dni przed upływem tego terminu, ma obowiązek przedłożyć Zamawiającemu dokument o kontynuacji ubezpieczenia.

§ 9.1. Nadzór zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości:

- 1) 20 % wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 7 ust. 1 w przypadku odstąpienia od umowy z powodu okoliczności, za które odpowiada Nadzór;
- 2) w wysokości 500,00 zł za każdy dzień opóźnienia w realizacji każdego z zadań określonych w Dziale II, III szczegółowego opisu przedmiotu zamówienia;
- 3) za zawarcie umowy przez Nadzór z Podwykonawcą bez zgody Zamawiającego w wysokości 0,01 % kwoty wynagrodzenia brutto za każdy taki przypadek;
- 4) za każdy dzień opóźnienia w przedstawieniu dowodów potwierdzających zapłatę wymagalnego wynagrodzenia Podwykonawcom lub dalszym Podwykonawcom, o których mowa w § 7 ust. 8 liczoną od dnia doręczenia faktury, o której mowa w § 7 ust. 5 w wysokości 0,05 % kwoty wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 7 ust. 1;
- 5) za każdy dzień opóźnienia za nie zrealizowanie obowiązku przedłużenia terminu ważności zabezpieczenia należytego wykonania umowy, o którym mowa w § 8 ust. 3 w wysokości 0,05 % wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w § 7 ust. 1;
- 6) za każdy dzień opóźnienia za nie zrealizowanie obowiązku przedłużenia terminu ważności ubezpieczenia, o którym mowa w § 8 ust. 1 w wysokości 0,05 % wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w § 7 ust. 1;
- 7) za każdorazowy brak uczestnictwa w komisjach i naradach technicznych organizowanych przez Zamawiającego, uczestnictwa w odbiorach robót zanikających oraz przy odbiorze końcowym, próbach instalacji, procedurach rozruchu w wysokości 500 zł brutto.

2. Zamawiający zapłaci Nadzorowi karę umowną w wysokości 20 % wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 7 ust. 1 w przypadku odstąpienia od umowy z powodu okoliczności, za które odpowiada Zamawiający.

3. Strony zastrzegają sobie prawo do żądania odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej, o ile wartość faktycznie poniesionych szkód przekracza wysokość kary umownej.

4 Zamawiający ma prawo potrącić wysokość należnych mu kar umownych z wynagrodzenia przysługującego Wykonawcy lub z zabezpieczenia.

§ 9.2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

1.1. Nadzór wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5 % wynagrodzenia brutto przewidziane za wykonanie Przedmiotu Umowy kwota zabezpieczenia zł (słownie:.....), forma zabezpieczenia.....

1.2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy służy do pokrycia wszelkich roszczeń wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, w tym zapłaty naliczonych kar umownych.

1.3. Zamawiający zwróci Nadzorowi 70% całości zabezpieczenia w ciągu 30 dni od dnia wykonania zamówienia uznane przez Zamawiającego, za należycie wykonane uważa się uzyskanie przez Nadzór pozwolenia na użytkowanie budynków.

1.4. Pozostałe 30% zabezpieczenia zostanie zwrócone w ciągu 15 dni po upływie okresu gwarancji i rękojmi udzielonej przez Wykonawcę robót budowlanych, na podstawie pisemnego wniosku Wykonawcy.

§ 10.1. Zamawiający określa następujące warunki, w jakich przewiduje możliwość dokonania zmian w zawartej umowie:

- 1) ograniczenie zakresu robót budowlanych, wynikające z braku środków finansowych;

- 2) konieczność zmiany zakresu prac, wynikające z wprowadzenia w dokumentacji projektowej istotnych lub nieistotnych zmian w rozumieniu ustawy *Prawo budowlane*;
- 3) zmiana danych podmiotowych dotyczących Nadzoru, lokalizacji siedziby Nadzoru;
- 4) konieczność wykonania prac wynikających z zaleceń organów administracji architektoniczno – budowlanej, np. nadzoru budowlanego, PIP, wydanych stosownie do ich właściwości;
- 5) zmiany w składzie zespołu Nadzoru;
- 6) likwidacja lub rozwiązanie firmy nadzoru,
- 7) zmiana wymagań związanych ze zmianą lub wydaniem nowej decyzji o pozwoleniu na budowę dla realizowanego zamówienia, wynikające z konieczności wykonania robót zamiennych nie wykraczających poza zakres przedmiotu zamówienia i koniecznych do wykonania całości robót i uzyskania założonego efektu użytkowego;
- 8) zmiana powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie mającym wpływ na realizację przedmiotu zamówienia;
- 9) w zakresie powierzenia części przedmiotu zamówienia Podwykonawcy(-om) lub dalszym Podwykonawcom lub zmiany Podwykonawców, o których mowa w § 6 ust. 1 lub wprowadzenia innych Podwykonawców i/lub dalszych Podwykonawców, pod warunkiem:
 - a) spełnienia wymagań określonych w § 6 dotyczących umowy o podwykonawstwo;
 - 1) w zakresie zmiany podmiotu, na którego potencjale opierał się Nadzór składający ofertę. Zmiana jest możliwa, pod warunkiem, że Nadzór udokumentuje pisemnie Zamawiającemu spełnienie warunków udziału w postępowaniu w takim samym lub większym stopniu i zakresie co podmiot wskazany w ofercie oraz braku podstaw do wykluczenia określonym w postępowaniu o udzielenie zamówienia.
 - 2) w przypadku zmiany stawki podatku VAT, wprowadzonej powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, jeżeli zmiana ta będzie miała wpływ na koszt wykonania zamówienia przez Wykonawcę – na pisemny i umotywowany wniosek każda ze stron w terminie 30 dni od wejścia w życie przepisów dokonujących tych zmian, może zwrócić się do drugiej strony o przeprowadzenie negocjacji w sprawie odpowiedniej zmiany wynagrodzenia;
 - 3) w przypadku zmiany wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego na podstawie art. 2 ust. 3-5 ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, jeżeli zmiana ta ma wpływ na koszt wykonania zamówienia przez Wykonawcę – w terminie 30 dni od wejścia w życie przepisów dokonujących tych zmian, Wykonawca może na pisemny i umotywowany wniosek zwrócić się do Zamawiającego o przeprowadzenie negocjacji w sprawie odpowiedniej zmiany wynagrodzenia. Wniosek Wykonawcy powinien zawierać w szczególności szczegółową kalkulację kosztów wykonania zamówienia z uwzględnieniem zmiany wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę;
 - 4) w przypadku zmiany zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, jeżeli zmiana te będą miały wpływ na koszt wykonania zamówienia przez Wykonawcę – w terminie 30 dni od wejścia w życie przepisów dokonujących tych zmian, Wykonawca może na pisemny i umotywowany wniosek zwrócić się do Zamawiającego o przeprowadzenie negocjacji w sprawie odpowiedniej zmiany wynagrodzenia. Wniosek Wykonawcy powinien zawierać w szczególności szczegółową kalkulację kosztów wykonania zamówienia z uwzględnieniem zmiany wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę.
2. Wystąpienie którejkolwiek z wymienionych w ust. 1 okoliczności nie stanowi bezwzględnego zobowiązania Zamawiającego do dokonania zmian, ani nie może stanowić podstawy roszczeń Nadzoru do ich dokonania.
3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia dotyczące niniejszej umowy wymagają pisemnej formy, pod rygorem nieważności, z wyłączeniem okoliczności, o których mowa w ust. 1 pkt 8.

Podstawą wprowadzenia zmiany jest pisemne wystąpienie Strony, która jest inicjatorem jej wprowadzenia.

§ 11.1. W razie wystąpienia 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 sytuacji, o której mowa w zdaniu pierwszym Nadzór może żądać jedynie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonanej części umowy.

2. Zamawiający może odstąpić od umowy w przypadku utraty przez Nadzór wymaganych uprawnień do wykonywania działalności gospodarczej w zakresie dotyczącym przedmiotu umowy lub nienależyte wykonywanie nadzoru mimo pisemnego upomnienia.

3. Odstąpienie od umowy, o którym mowa w ust. 1 powinno nastąpić w formie pisemnej i zawierać uzasadnienie pod rygorem nieważności takiego oświadczenia.

4. Odstąpienie od umowy może nastąpić w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o okolicznościach uzasadniających odstąpienie.

§ 12.1. Nadzór oświadcza, że wypełnia obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 lub art. 14 RODO wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskuje w celu realizacji powyższego zadania.

2. Świebodzińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. informuje, że administratorem danych osobowych zawartych w dokumentacji dotyczącej zadania, o którym mowa w § 1 ust. 1 jest Świebodzińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. reprezentowane przez Prezesa Zarządu – Lidię Wiśniewską. Zawarte w dokumentacji dane osobowe są przetwarzane, gdyż jest to niezbędne do zawarcia oraz wykonania umowy, a także wypełnienia obowiązków prawnych ciężących na Administratorze w związku z wykonaniem zadania na podstawie powyższej dokumentacji, czyli na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b oraz lit. c RODO.

3. Dane mogą być przekazywane instytucjom oraz osobom biorącym udział w procesie budowlanym w tym podmiotom tj. Państwowej Inspekcji Pracy, Inspekcji Sanitarnej, Konserwatorowi Zabytków oraz innym organom państwowym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

4. Podanie danych jest dobrowolne, a w relacjach umownych stanowi wymóg zawarcia i realizacji umowy.

5. Możliwe jest zgłoszenie sprzeciwu wobec przetwarzania danych, żądania dostępu do nich, sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania oraz przeniesienia.

6. Dane przechowywane są do wniesienia sprzeciwu, a w relacjach umownych – przez czas trwania umowy i po jej zakończeniu przez okres wynikający z przepisów o archiwizacji i przedawnieniu roszczeń.

7. Każdemu przysługuje prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

§ 13. Wszelkie zmiany i uzupełnienia dotyczące niniejszej umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 14. Nadzór nie może bez pisemnej zgody Zamawiającego dokonać żadnej cesji praw związanych z realizacją niniejszej umowy.

§ 15. Pełnomocnikiem Zamawiającego uprawnionym do nadzoru i podejmowania decyzji w sprawach przedmiotu umowy jest Prezes Zarządu Świebodzińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

§ 16.1. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy *Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2019 r., poz. 1145 – tekst jednolity), *Prawa*

budowlanego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 z późn.zm.) oraz ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. *Prawa zamówień publicznych* (Dz. U. z 2021 r., poz. 1129 z późn.zm.).

2. Ewentualne spory, powstałe na tle realizacji niniejszej umowy w tym o zapłaty, które nie zostaną rozwiązane polubownie, Strony poddadzą rozstrzygnięciu Sądu powszechnego właściwego dla siedziby Zamawiającego.

3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

Integralnymi składnikami niniejszej umowy są następujące dokumenty:

- 1) szczegółowy opis przedmiotu zamówienia;
- 2) dokumentacja projektowa;
- 3) oferta
- 4) kopia aktualnej polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej;
- 5) umowy o podwykonawstwo.

Nadzór

Zamawiający

.....