

UMOWA Nr(projekt)
o pełnienie nadzoru inwestorskiego

zawarta w dniu 2023 r. w Ciechanowie pomiędzy:
Muzeum Szlachty Mazowieckiej w Ciechanowie z siedzibą w 06-400 Ciechanów,
ul. Warszawska 61a, NIP 566-10-24-603, REGON 130448116, wpisanym do Rejestru
Instytucji Kultury pod nr RIK19/99 zwanym dalej „Zamawiającym”, reprezentowanym przez:
Roberta Kołakowskiego- Zastępcę Dyrektora
przy kontrasygnacie Głównego Księgowego- Katarzyny Włodkowskiej
a:

.....
z siedzibą w działającym/ą na podstawie wpisu
wpod nr KRS, NIP,
reprezentowanym/ą przez:

.....
Zwanym/ą w dalszej części niniejszej umowy Inspektorem Nadzoru.

PRZEDMIOT UMOWY

§1

Zamawiający zleca, zaś Inspektor Nadzoru przyjmuje na siebie obowiązek pełnienie nadzoru inwestorskiego nad realizacją zadania inwestycyjnego pn.: **„Budowa Centralnego Magazynu zbiorów wraz z przestrzenią zwiększającą dostęp do kultury na terenie Muzeum Pozytywizmu”** wraz z uzyskaniem ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, obejmującego całość robót wynikających z umowy z wyłonionym Wykonawcą, czynności odbioru oraz rozliczenia budowy. Nadzór inwestorski będzie pełniony w branży konstrukcyjno-budowlanej, sanitarnej, elektrycznej i drogowej.

§ 2

Umowa zostaje zawarta na czas realizacji zadania określonego w umowie z Wykonawcą robót od dnia jej podpisania do dnia zakończenia odbioru końcowego nadzorowanych robót, rozliczenia końcowego budowy i uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Termin zakończenia robót przez Wykonawcę:

1. zakończenie robót do
2. uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie do 31.12.2025r.

§ 3

Inspektor Nadzoru oświadcza, iż w ramach zawartej umowy zapewnia pełnienie nadzoru inwestorskiego nad realizowanymi pracami przez osoby posiadające uprawnienia budowlane do nadzorowania robót budowlanych uzyskane na podstawie decyzji o stwierdzeniu przygotowania zawodowego do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie oraz posiadających ważne zaświadczenia o przynależności właściwej terytorialnie okręgowej izby inżynierów budownictwa.

NADZÓR INWESTORSKI

§ 4

1. Inspektor Nadzoru zobowiązany jest do zapoznania się z projektem budowlanym, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót, harmonogramem rzeczowo-finansowym przedstawionym przez Wykonawcę oraz umową zawartą między Zamawiającym a Wykonawcą robót.
2. Inspektor Nadzoru zobowiązany jest do wykonania postawień zawartych w w/w umowie §4 pkt.1 w zakresie wszystkich spraw związanych z dokumentacją projektową i sprawami technicznymi.
3. Strony zobowiązują się do współdziałania w zakresie przekazania placu budowy.
4. Inspektor Nadzoru, jako przedstawiciel Zamawiającego na budowie, upoważniony jest do podejmowania decyzji dotyczących zagadnień technicznych tej budowy w ramach dokumentacji projektowej, przepisów Prawa budowlanego oraz umowy o jej realizację. Dla decyzji Inspektora Nadzoru mogących rodzić skutki finansowe wymagana jest pisemna zgoda Zamawiającego.
5. W czasie trwania budowy Inspektor Nadzoru zobowiązany jest do sprawowania kontroli jej przebiegu w zakresie niezbędnym do zabezpieczenia interesów inwestora i przyszłych użytkowników. Do obowiązków Inspektora Nadzoru należy pełny zakres czynności określonych przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. 2016 poz. 290), oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11.09.2014r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U. 2014 poz. 1278). W szczególności do obowiązków Inspektora należą:
 - 1) reprezentowanie inwestora na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z projektem i pozwoleniem na budowę, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej;
 - 2) sprawdzenie jakości wykonywanych robót i wbudowanych wyrobów budowlanych, a w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych i niedopuszczonych do stosowania w budownictwie;
 - 3) sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych oraz przygotowanie i udział w czynnościach odbioru gotowych obiektów budowlanych i przekazanie ich do użytkowania;
 - 4) potwierdzenie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad, a także, na żądanie inwestora, kontrolowanie rozliczeń budowy;
 - 5) kontrola jakości wykonywanych robót, wbudowanych elementów, stosowanych elementów i materiałów, zgodności robót z warunkami pozwolenia na budowę, przepisami techniczno-budowlanymi, normami państwowymi i branżowymi zasadami bezpieczeństwa robót oraz zasadami współczesnej wiedzy technicznej;
 - 6) kontrola prawidłowości prowadzenia dziennika budowy oraz wpisów stwierdzających wszystkie okoliczności mające znaczenie dla oceny właściwego wykonania robót.

- 7) kontrola zgodności wykonywanych robót z dokumentacją projektową oraz umową o wykonanie robót,
 - 8) kontrola robót pod względem terminowości ich wykonania,
 - 9) kontrola ilości i wartości wykonanych robót przed odbiorem prac,
 - 10) kontrola zgodności i prawidłowości wykonywania robót budowlanych z dokumentacją techniczną pod względem technicznym, materiałowym, użytkowym i ekonomicznym, specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych, pozwoleniem na budowę, z przepisami techniczno-budowlanymi, normami, a także zasadami wiedzy technicznej;
 - 11) kontrola i nadzór nad wmontowanymi lub wbudowanymi materiałami, elementami posiadającymi aktualne atesty, aprobaty techniczne.
5. Jeżeli w okresie realizacji robót zajdzie konieczność wykonania robót dodatkowych nieprzewidzianych umowami zawartymi z wykonawcami, Inspektor Nadzoru powinien niezwłocznie zawiadomić o tym Zamawiającego, celem podjęcia decyzji, co do zasadności ich zlecenia wykonawcy.
 6. W przypadku wystąpienia robót dodatkowych i zamiennych obowiązkiem Inspektora Nadzoru będzie ponadto sprawdzenie faktycznie wykonanych robót w oparciu o protokół konieczności i zatwierdzony kosztorys na te prace oraz sprawdzenie prawidłowości ich rozliczenia - bez odrębnego wynagrodzenia.
 7. Inspektor Nadzoru zobowiązuje się do nadzorowania budowy w takich odstępach czasu, aby była zapewniona ciągłość i skuteczność nadzoru, na każde wezwanie Wykonawcy lub Zamawiającego. W czasie pobytu na budowie Inspektor Nadzoru powinien dokonać kontroli budowy, bieżącego przeglądu dziennika budowy oraz potwierdzić swoją obecność i dokonanie czynności stosownym zapisem – co najmniej 2 razy w tygodniu.
 8. Do obowiązków Inspektora Nadzoru należy ponadto:
 - 1) udział w czynnościach przekazywania terenu budowy Wykonawcy robót przez Zamawiającego,
 - 2) rozstrzyganie w porozumieniu z kierownikiem budowy wątpliwości natury technicznej powstałych w toku wykonywanych robót w terminie 7 dni od daty zgłoszenia,
 - 3) zasięganie, w razie potrzeby opinii autora projektu, bądź rzeczoznawców w sprawach objętych zakresem nadzoru autorskiego,
 - 4) kontrola przestrzegania zakazu używania materiałów i wyrobów niedopuszczonych do stosowania w budownictwie i niezgodnych z dokumentacją, w tym kontrola i nadzór nad montowanymi lub wbudowywanymi materiałami, elementami posiadającymi aktualne atesty, aprobaty techniczne, certyfikaty, deklaracje zgodności.
 - 5) ujawnienie występujących na nadzorowanej budowie nieprawidłowości i przeciwdziałanie im,
 - 6) potwierdzenie w Dzienniku Budowy zapisów kierownika budowy o gotowości robót do odbioru w terminie 7 dni od daty zgłoszenia,

- 7) gromadzenie i przechowywanie we współdziałaniu z pozostałymi współuczestnikami robót, materiałów analitycznych, jeżeli są one niezbędne do rozliczenia wykonanych robót i oceny osiągniętych efektów rzeczowych lub ekonomiczno-finansowych,
 - 8) uczestniczenie w czynnościach odbioru robót i przekazywania ich do użytku,
 - 9) rozliczenie końcowe budowy w terminie 14 dni od daty odbioru końcowego robót,
 - 10) uczestniczenie w przeglądach w okresie rękojmi i gwarancji.
9. Zmiana osób pełniących obowiązki inspektora nadzoru inwestorskiego jest możliwa na podstawie pisemnej prośby skierowanej do Zamawiającego, co najmniej na 14 dni przed tym faktem przedkładając dokumenty określone w § 3.

§ 5

1. Inspektor Nadzoru, w granicach posiadanego umocowania niniejszą umową, jest przedstawicielem Zamawiającego w ramach zawartej przez niego umowy z Wykonawcą na wykonanie robót wymienionych w §1 niniejszej umowy.
2. Inspektor Nadzoru wyznacza do pełnienia nadzoru inwestorskiego:
 - a) w specjalności konstrukcyjno-budowlanej –
 - b) w specjalności instalacji i sieci sanitarnych –
 - c) w specjalności instalacji i sieci elektrycznych –
 - d) w specjalności drogowej –
3. Koordynatorem wykonywanych czynności nadzoru inwestorskiego na budowie jest
4. Z ramienia Zamawiającego do współpracy z Inspektorem Nadzoru wyznacza się

WYNAGRODZENIE

§ 6

1. Strony ustalają wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy w wysokości bruttozł (słownie:
2. Należne Wykonawcy wynagrodzenie płatne będzie w kwartalnie, w kwocie po zł brutto/kwartał.
3. Raty płatne będą w cyklach miesięcznych od miesiąca listopada 2023 r. do miesiąca grudnia 2023 r., przy czym zapłata pierwszej raty nastąpi nie wcześniej niż po upływie pierwszego miesiąca realizacji zobowiązań Wykonawcy wynikających z niniejszej Umowy. Niezależnie od okresu obowiązywania Umowy i faktycznego terminu, w którym zostanie wykonane zadanie powierzone wykonawcy robót budowlanych, nad którymi prowadzony będzie nadzór w ramach niniejszej Umowy.
4. Ostatnia rata płatna będzie po dokonaniu odbioru końcowego robót budowlanych od Wykonawcy, rozliczeniu budowy i po uzyskaniu przez Wykonawcę decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu.
5. Wynagrodzenie określone w ust. 1 obejmuje podatek VAT.
6. Zapłata należności nastąpi w terminie 30 dni od daty otrzymania faktury przez Zamawiającego przelewem na rachunek bankowy wskazany na fakturze. Za datę zapłaty

uważa się datę obciążenia rachunku Zamawiającego. Za datę zapłaty Strony uznają dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

7. W razie nieterminowej zapłaty faktury Inspektor Nadzoru może naliczać odsetki ustawowe za zwłokę.

KARY UMOWNE

§ 7

1. Strony ustalają odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotu umowy w formie kar umownych:
 - a) Inspektor Nadzoru zapłaci Zamawiającemu karę:
 - za zwłokę w wykonywaniu obowiązków określonych w § 4 ust. 8 pkt. 1, 5 i 8 w wysokości 1,0% wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust.1 umowy za każdy dzień zwłoki;
 - za nieprawidłowe wykonywanie umowy z zakresu swoich obowiązków - w wysokości 1,0% wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust.1 umowy za każdy dzień zwłoki;
 - w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które odpowiada Inspektor Nadzoru – 10% wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust.1 niniejszej umowy,
 - b) Zamawiający zapłaci Inspektorowi Nadzoru karę umowną w przypadku odstąpienia od umowy przez Inspektora Nadzoru z przyczyn, za które odpowiada Zamawiający – 10% wynagrodzenia brutto określonego w § 6 ust.1 niniejszej umowy.
2. Roszczenie o zapłatę kar umownych z tytułu zwłoki ustalonej za każdy rozpoczęty dzień zwłoki jest wymagalne:
 - za pierwszy rozpoczęty dzień zwłoki – w tym dniu,
 - za każdy następny rozpoczęty dzień zwłoki odpowiednio za każdy z tych dni.
3. Inspektor Nadzoru wyraża zgodę na potrącenie kar umownych z przysługującego mu wynagrodzenia.
4. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości poniesionej szkody.

KLAUZULA WALORYZACYJNA

§ 8

1. Stosownie do art. 439 ustawy Prawo zamówień publicznych wynagrodzenie Wykonawcy może ulec zmianie w przypadku zmiany kosztów związanych z realizacją zamówienia na zasadach opisanych w poniższych ustępach, przy czym przez zmianę kosztów rozumie się zarówno wzrost kosztów, jak i ich obniżenie, względem kosztów przyjętych w celu ustalenia wynagrodzenia Inspektora Nadzoru zawartego w Umowie (co oznacza, iż wynagrodzenie może ulec zarówno podwyższeniu jak i obniżeniu).
2. Zmiana wynagrodzenia Inspektora Nadzoru, o której mowa powyżej, może zostać wprowadzona przy łącznym spełnieniu następujących postanowień:
 - 1) zmiana wynagrodzenia może zostać dokonana na pisemny wniosek Zamawiającego lub Inspektora Nadzoru i będzie wymagać zawarcia aneksu do Umowy.

- 2) pierwsza zmiana wynagrodzenia Inspektora Nadzoru może zostać wprowadzona w miesiącu przypadającym po upływie 12 miesięcy od początkowego terminu ustalania zmiany wynagrodzenia („Termin Początkowy”), a każda kolejna zmiana może zostać wprowadzona w miesiącu przypadającym po upływie każdego kolejnych 12 miesięcy. Terminem Początkowym jest pierwszy dzień pierwszego pełnego miesiąca kalendarzowego obowiązywania Umowy,
 - 3) jako zmianę kosztów przyjmuje się wyrażoną w punktach procentowych roczną zmianę ceny towarów i usług konsumpcyjnych w porównaniu z analogicznym miesiącem roku poprzedniego podawaną przez Główny Urząd Statystyczny w miesiącu poprzedzającym miesiąc, w którym może nastąpić zmiana wynagrodzenia Wykonawcy („Wskaźnik Zmiany Kosztów”) (przykład: jeżeli wynagrodzenie może zostać waloryzowane w listopadzie, to jako zmianę kosztów przyjmuje się wyrażoną w punktach procentowych roczną zmianę ceny towarów i usług konsumpcyjnych w porównaniu z analogicznym miesiącem roku poprzedniego podawaną przez Główny Urząd Statystyczny w październiku),
 - 4) Strony zawierając Umowę zakładają, iż Wskaźnik Zmiany Kosztów będzie na poziomie 7 % („Zakładany Poziom Zmiany Kosztów”),
 - 5) przekroczenie przez Wskaźnik Zmiany Kosztów Zakładanego Poziomu Zmiany Kosztów o co najmniej 2 punkty procentowe uprawnia każdą ze Stron do żądania procentowego podwyższenia wynagrodzenia Inspektora Nadzoru o różnicę pomiędzy Wskaźnikiem Zmiany Kosztów a Zakładanym Poziomem Zmiany Kosztów (przykład: jeżeli Zakładany Poziom Zmiany Kosztów został ustalony przez Strony na poziomie 7 %, a rzeczywisty Wskaźnik Zmiany Kosztów wyniósł 9 % to każda ze Stron może żądać podwyższenia wynagrodzenia Wykonawcy o 2 %),
 - 6) spadek Wskaźnika Zmiany Kosztów poniżej Zakładanego Poziomu Zmiany Kosztów o co najmniej 2 punkty procentowe uprawnia każdą ze Stron do żądania procentowego obniżenia wynagrodzenia Wykonawcy o różnicę pomiędzy Zakładanym Poziomem Zmiany Kosztów a Wskaźnikiem Zmiany Kosztów (przykład: jeżeli Zakładany Poziom Zmiany Kosztów został ustalony przez Strony na poziomie 7 %, a rzeczywisty Wskaźnik Zmiany Kosztów wyniósł 5 % to każda ze Stron może żądać obniżenia wynagrodzenia Wykonawcy o 2 %),
 - 7) w przypadku zakończenia podawania Wskaźnika Zmiany Kosztów lub zmiany podmiotu, który urzędowo go ogłasza, mechanizm, o którym mowa powyżej, stosuje się odpowiednio do wskaźnika i podmiotu, który zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa zastąpi dotychczasowy wskaźnik lub podmiot,
 - 8) w efekcie zmian dokonywanych na podstawie art. 439 ustawy Pzp wynagrodzenie Inspektora Nadzoru nie może wzrosnąć łącznie o więcej niż 10 % w stosunku do maksymalnego wynagrodzenia.
3. Każdorazowo dokonując waloryzacji wynagrodzenia zgodnie z Umową, Inspektora Nadzoru zobowiązany jest do zmiany wynagrodzenia przysługującego Podwykonawcy, z którym zawarł umowę, w zakresie odpowiadającym dokonany zmianom na podstawie Umowy. Postanowienia art. 439 ust. 5 ustawy Pzp stosuje się odpowiednio.
 4. W zakresie w jakim zmiana wysokości wynagrodzenia należnego Inspektorowi Nadzoru wynikająca ze zmiany cen materiałów lub kosztów związanych z realizacją Umowy nie jest objęta postanowieniami niniejszego lub innych paragrafów Umowy, Strony

przyjmują, że wynagrodzenie określone w Umowie uwzględnia wszelkie wzrosty i spadki cen materiałów lub kosztów związanych z realizacją Umowy przez Inspektora Nadzoru.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9

1. Zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu do umowy, pod rygorem nieważności.
2. Zamawiający przewiduje możliwość wprowadzenia zmian w treści umowy w przypadku zaistnienia okoliczności niemożliwych do przewidzenia w dniu zawarcia umowy, a w szczególności w przypadku wystąpienia konieczności zmiany zakresu umowy spowodowanej zmianą zakresu umowy z Wykonawcą robót skutkującej zmianą wysokości wynagrodzenia dla Inspektora Nadzoru.
3. Zmiana osób pełniących obowiązki inspektora nadzoru inwestorskiego jest możliwa pod warunkiem, że osoby przyjmujące obowiązki spełnią wymogi określone w § 3. O zmianie Inspektor Nadzoru winien poinformować Zamawiającego co najmniej na 14 dni przed tym faktem.
4. Zamawiający przewiduje możliwość wprowadzenia zmiany terminu realizacji umowy w przypadku zmiany terminu wykonania zadania przez Wykonawcę robót.
5. W przypadku rozwiązania lub odstąpienia od umowy z wykonawcą robót budowlanych, objętych nadzorem inwestorskim w ramach niniejszej Umowy, wykonywanie postanowień niniejszej Umowy ulega zawieszeniu do czasu wyłonienia nowego wykonawcy robót budowlanych.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa w szczególności kodeksu cywilnego i prawa budowlanego.

§ 111

Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści umowy wymagają dla swej ważności pisemnej formy (aneksu).

§ 12

Spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy rzeczowo i miejscowo dla siedziby Zamawiającego.

§ 13

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach z czego dwa egzemplarze dla Zamawiającego i jeden dla Inspektora Nadzoru.

ZAMAWIAJĄCY

INSPEKTOR NADZORU