****

**Załącznik nr 3 do zaproszenia - wzór**

Umowa Nr ……/2018

w dniu .....................2018 r. w Nowym Mieście Lubawskim,

pomiędzy **Powiatem Nowomiejskim** reprezentowanym przez Zarząd Powiatu w Nowym Mieście Lubawskim

ul. Rynek 1

13-300 Nowe Miasto Lubawskie

NIP 877 14 60 784 REGON 871118879

w osobach::

1. Przewodniczący Zarządy – Andrzej Ochlak

2. Członek Zarządu – Katarzyna Trzaskalska

przy kontrasygnacie Skarbnika Powiatu – Haliny Bartkowskiej

zwanym w treści umowy **„Inwestorem” ,**

a

……………………………………………………………………………….

REGON ……………….. , NIP ………………………..

reprezentowanym przez

………………………………………………………………………..

zwanym w treści umowy **"Inspektorem**",

zawarta została umowa o następującej treści:

**§ 1**

**Przedmiot umowy**

1. Inwestor zleca a Inspektor przyjmuje do wykonywania obowiązki inspektora nadzoru inwestorskiego nad realizacją zadania **„Termomodernizacja budynku Domu Dziecka w Pacółtowie”** w zakresie robót budowlanych/sanitarnych/elektrycznych *(niepotrzebne skreślić)*.
2. Roboty budowlane związane z realizacją inwestycji prowadzone będą w oparciu o umowę zawartą z Wykonawcą Robót, który wyłoniony został przy zastosowaniu ustawy Prawo zamówień publicznych. Wartość ofertowa poszczególnych robót wynosi:
3. robót budowlanych - brutto ………………………. zł,
4. robót sanitarnych – brutto…………………….zł,
5. robót elektrycznych – brutto…………………zł.
6. Wykonawcą Robót jest ………………………………………………………………………………...

**§ 2**

**Termin wykonania umowy**

1. Strony ustalają, że usługa Inspektora będzie wykonywana w trakcie prowadzonych robót budowlanych związanych z realizacją inwestycji:
	1. rozpoczęcie: od dnia podpisania umowy,
	2. zakończenie: termin rozliczenia finansowego końcowego z wykonawcą robót do ………………………. 2018 r.
	3. okres gwarancji dla usługi nadzoru – liczba miesięcy zaoferowana przez wykonawcę robót budowlanych od odbioru końcowego.
2. Zmiana terminu pełnienia funkcji inspektora nadzoru określonego w ust.1 jest możliwa po podpisaniu stosownego aneksu do niniejszej umowy, tylko i wyłącznie w sytuacjach określonych w umowie z Wykonawcą Robót, o której mowa w § 1 ust. 2 .

**§ 3**

**Obowiązki Inspektora**

1. Inspektor pełniąc czynności inspektora nadzoru działa na rzecz Inwestora zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332) oraz innymi powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.
2. Inspektor ponosi wobec Inwestora odpowiedzialność za wyrządzenie szkody będącej normalnym następstwem nienależytego wykonania czynności określonych niniejszą umową, ocenianego w granicach przewidzianych dla starannego wykonania umów, z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru wykonywanych obowiązków.
3. Inspektor zobowiązany jest wykonywać obowiązki przewidziane niniejszą umową zgodnie z projektem budowlanym, specyfikacjami technicznymi, obowiązującymi przepisami i normami oraz zasadami wiedzy technicznej.
4. Ustalone pobyty **w ilości ..…..razy w tygodniu** dokumentowane będą na podstawie potwierdzenia pobytu inspektora nadzoru na budowie.
5. Inspektor oświadcza iż posiada odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia budowlane do pełnienia funkcji inspektora nadzoru. Obowiązki wynikające z niniejszej umowy sprawował będzie przy pomocy osób*(niepotrzebne skreślić)* :

1) inspektora robót budowlanych………………………………………………….

 2) Inspektora robót sanitarnych……………………………………………………

 3) Inspektora robót elektrycznych……………………………………………………

1. W przypadku wyznaczenia innej osoby do sprawowania funkcji inspektora nadzoru nad realizacją jakichkolwiek robót objętych niniejszą umową wymagana jest uprzednia zgoda Inwestora oraz aneks do umowy.
2. Strony ustalają, że do szczegółowych obowiązków Inspektora Nadzoru należy:

**6.1. w trakcie realizacji robót budowlanych :**

1) prowadzenie nadzoru inwestorskiego nad robotami budowlanymi związanymi z inwestycją w pełnym zakresie obowiązków wynikających z przepisów ustawy Prawo Budowlane;

2) uczestniczenie w przekazaniu przez Zamawiającego Wykonawcy Robót pomieszczeń objętych robotami budowlanymi;

3) prowadzenie regularnych inspekcji (co najmniej 1 raz w tygodniu) na terenie prowadzenia prac w celu sprawdzenia jakości wykonywanych robót (budowlanych, sanitarnych i elektrycznych) oraz wbudowywanych materiałów, zgodnie z wymaganiami specyfikacji technicznych i dokumentacją projektową oraz organizację okresowych narad roboczych i formalnych z udziałem zamawiającego (co najmniej raz w miesiącu i raz w tygodniu przy dużym natężeniu robót) i podejmowanie bieżących decyzji dotyczących wszystkich spraw wpływających na postęp robót oraz sporządzanie protokołów ze wszystkich narad wraz z listą obecności,

4) monitorowanie postępu robót poprzez sprawdzenie ich rzeczywistego zaawansowania i zgodności realizacji z harmonogramem rzeczowo – finansowym robót,

5) kontrolowanie przestrzegania przez Wykonawcę Robót zasad bezpieczeństwa pracy i utrzymania porządku na terenie budowy;

6) ścisłą współpracę z Projektantem w zakresie sprawowanego przez niego nadzoru autorskiego i uzyskiwanie od Projektanta zgody na zmiany w zakresie projektu budowlanego;

7) opiniowanie i rekomendowanie każdej propozycji zmiany do umowy na roboty budowlane pod względem finansowym, formalnym i rzeczowym z podaniem skutków (koszt i czas) – zgodne z Prawem Zamówień Publicznych

8) nadzorowanie wykonywania robót zamiennych i dodatkowych (jeśli wystąpią i będą niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia podstawowego);

9) kontrolę sposobu składowania i przechowywania materiałów;

10)sprawdzanie i formułowanie zaleceń dotyczących poprawności i autentyczności wszelkich certyfikatów, polis ubezpieczeniowych, gwarancji wykonania, ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, itp.;

 11) zlecanie sporządzenia wszelkich zmian rysunków i specyfikacji, które mogą okazać się

 konieczne w trakcie budowy;

12) weryfikowanie dokumentacji powykonawczej sporządzanej przez Wykonawcę ;

13) sprawdzanie ilości wykonanych robót;

14) odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu;

15) sprawdzanie wykonanych robót i powiadomienie Wykonawcy Robót o wykrytych wadach oraz określenie zakresu robót niezbędnych do wykonania celem usunięcia wad wraz z podaniem terminu ich wykonania a następnie dokonanie odebrania wykonanych robót usuwających wady.

16) przygotowanie do odbioru częściowego i końcowego robót, sprawdzenie kompletności i prawidłowości przedłożonych przez Wykonawcę Robót dokumentów wymaganych do odbioru oraz uczestnictwo w odbiorze robót;

17) sporządzenie protokołów potwierdzających wykonanie robót

18) sprawdzenie zestawień ilości i wartości wykonanych robót z potwierdzeniem ich wykonania w protokole odbioru częściowego i końcowego robót;

19) powiadomienie Zamawiającego o wszelkich roszczeniach Wykonawcy Robót oraz rozbieżnościach miedzy dokumentacją Zamawiającego, a stanem faktycznym na terenie budowy;

20) rozpatrywanie roszczeń Wykonawcy Robót i przedstawienie stanowiska w odniesieniu do nich;

21) rozliczenie umowy o roboty budowlane w przypadku jej wypowiedzenia;

22) wystawianie wszelkich niezbędnych dokumentów związanych z realizacja projektu wymaganych przez Zamawiającego;

 23) udział w przygotowaniu raportów i sprawozdań wymaganych przez Zamawiającego;

 24) dostarczanie informacji dotyczącej postępu prowadzonych robót,

25) kontrolowanie jakości oraz zgodności materiałów budowlanych;

26) sprawdzanie poprawności uprawnień i ich aktualności (przynależność do izby, ubezpieczenie) kierownika budowy, kierowników robót sanitarnych i elektrycznych;

27) wydawanie Wykonawcy robót, kierownikowi budowy poleceń potwierdzonych wpisem w Dzienniku budowy dotyczących w szczególności: usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania prób lub badań, także wymagających odkrycia robót lub elementów zakrytych, oraz przedstawienia ekspertyz dotyczących prowadzonych robót budowlanych i dowodów dopuszczenia do stosowania w budownictwie wyrobów budowlanych oraz urządzeń technicznych,

28) żądanie od Wykonawcy robót dokonania poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót, a także wstrzymania dalszych robót budowlanych w przypadku, gdy ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę

29) decydowanie o dopuszczeniu materiałów, prefabrykatów i wszystkich elementów i urządzeń przewidzianych do wbudowania i wykorzystania przy realizacji robót;

30) decydowanie o wstrzymaniu robót prowadzonych w sposób zagrażający bezpieczeństwu lub niezgodnie z wymaganiami umowy;

 31) wnioskowanie o wprowadzenie zmian w dokumentacji projektowej;

32) wnioskowanie o zlecenie usunięcia wad stronie trzeciej w przypadku gdy Wykonawca Robót nie usunie ich w wyznaczonym terminie;

33) wnioskowanie o zmianę terminu wykonania robót w umowie o roboty budowlane, kiedy zmiana taka nie wynika z winy czy zaniedbań Wykonawcy Robót;

34) wnioskowanie o zlecenie wykonania robót dodatkowych,

35) akceptowanie propozycji Wykonawcy Robot dotyczącej zmiany Kierownictwa Wykonawcy Robót (na inne niż wskazane w ofercie Wykonawcy Robót),

36) akceptowanie przedstawionego przez Wykonawcę Robót Harmonogramu Robót

**6.2. po zakończeniu robót budowlanych :**

1) nadzór nad robotami zmierzającymi do usunięcia wad;

2) poświadczenie usunięcia przez Wykonawcę Robót wad;

3) wspieranie Zamawiającego w negocjacjach dotyczących nierozstrzygniętych roszczeń i sporów;

 4) dokonanie rozliczenia końcowego inwestycji

5) sprawdzenie i potwierdzenie gotowości obiektu do dokonania przez Zamawiającego komisyjnego odbioru pogwarancyjnego wraz z przygotowaniem wszelkich niezbędnych dokumentów;

6) dostarczenie Zamawiającemu wszelkich raportów, akt, certyfikatów przygotowanych przez Wykonawcę Robót po zakończeniu robót;

1. Zakres nadzorowanych przez inspektora nadzoru robót budowlanych/sanitarnych/elektrycznych (*niepotrzebne skreślić)*  obejmuje :

1) w zakresie robót budowlanych:

a) docieplenie ścian zewnętrznych,

b) docieplenie stropodachu,

c) wymianę części stolarki okiennej,

2) w zakresie instalacji sanitarnych:

a) montaż wymiennika ciepłej wody użytkowej wraz z instalacją paneli słonecznych,

b) zmianę źródła ciepła na kocioł na biomasę z automatyką pogodową,

3) w zakresie instalacji elektrycznych:

a) przebudowę instalacji elektrycznej wewnętrznej w kotłowni,

b) przebudowę instalacji odgromowej na dachu budynku,

4) dokumentację powykonawczą w 2 egz., na którą składa się przede wszystkim

 zorganizowanie i przeprowadzenie niezbędnych prób, badań i odbiorów robót objętych

 przedmiotem zamówienia, w tym inwentaryzacji geodezyjnej powykonawczej.

9. Przedmiot umowy na wykonanie robót budowlanych obejmuje również:

1) budowę tymczasowego zadaszenia istniejącej pieszo – jezdni wzdłuż budynku na czas trwania remontu dachu i elewacji,

2) urządzenie i zabezpieczenie drogi dojazdowej na plac budowy przebiegającej przez teren

 domu dziecka oraz przywrócenie nawierzchni do stanu pierwotnego po zakończeniu robót,

3) opracowanie wymaganych instrukcji obsługi i eksploatacji w języku polskim w 2 egz. wraz ze

 szkoleniem osób wyznaczonych do obsługi,

1. bezpłatny serwis gwarancyjny zamontowanego wyposażenia i wbudowanych urządzeń przez okres gwarancji określony przez producenta wyposażenia i urządzenia,

dokumentację powykonawczą w 2 egz., na którą składa się przede wszystkim zorganizowanie i przeprowadzenie niezbędnych prób, badań i odbiorów robót objętych przedmiotem zamówienia,

 w tym inwentaryzacja geodezyjna powykonawcza

**§4**

**Warunki Inwestora**

1. Inwestor zastrzega sobie prawo do uzyskania bezpośrednich informacji i danych co do postępu prac przygotowawczych, aktualizacji lub korekt dokumentacji oraz postępu robót budowlanych na każdym etapie wykonania umowy. Jeżeli Inwestor zgłosi Inspektorowi uwagi lub zastrzeżenia dotyczące tych kwestii, na Inspektorze będzie ciążył obowiązek niezwłocznego zawiadomienia Inwestora o zajętym stanowisku, względnie o podjętych działaniach.
2. Inspektor zobowiązany jest do przybycia na każde wezwanie Inwestora lub Wykonawcy Robót objętych nadzorem
3. Jeżeli w okresie realizacji robót zajdzie konieczność wykonania robót dodatkowych nie przewidzianych umową zawartą z Wykonawcą Robót, Inspektor powinien niezwłocznie zawiadomić o tym Inwestora celem podjęcia decyzji dotyczącej ich zlecenia Wykonawcy Robót.
4. Z zastrzeżeniem ust.5 bez zgody Inwestora, Inspektor nie jest upoważniony do wydania Wykonawcy Robót polecenia wykonania robót dodatkowych.
5. Inwestor upoważnia Inspektora do udzielenia Wykonawcy Robót zgody na wykonanie robót niezbędnych ze względu na bezpieczeństwo ludzi lub mienia, jeżeli sytuacja wymaga niezwłocznego podjęcia decyzji w tej sprawie. O zaistniałej sytuacji i podjętych decyzjach Inspektor powiadomi niezwłocznie Inwestora.

**§5**

**Wynagrodzenie**

1. Wynagrodzenie za przedmiot umowy określony w § 1 i § 3 niniejszej umowy wynosi:

 1) za nadzór nad robotami budowlanymi:

 **brutto ………………………….……… zł** w tym podatek VAT wg obowiązującej urzędowo stawki,

 ustalone na podstawie wskaźnika w wysokości………….. % liczonego od wartości ofertowej

 robót brutto……………………………zł,

 2) za nadzór robotami sanitarnymi:

 **brutto ………………………….……… zł** w tym podatek VAT wg obowiązującej urzędowo stawki,

 ustalone na podstawie wskaźnika w wysokości ………….. % liczonego od wartości ofertowej

 robót brutto ………………………………zł

3) za nadzór robotami elektrycznymi:

 **brutto ………………………….……… zł** w tym podatek VAT wg obowiązującej urzędowo stawki,

 ustalone na podstawie wskaźnika w wysokości………….. % liczonego od wartości ofertowej

 robót brutto……………………………zł,

 2. Wynagrodzenie Inspektora będzie regulowane na podstawie faktur wystawionych w uzgodnieniu z Inwestorem proporcjonalnie do wysokości rozliczenia finansowego robót budowlanych inwestycji objętych umową z Wykonawcą Robót, zgodnie z kalkulacją przedstawioną w formularzu ofertowym Inspektora.

3. W przypadku ustawowej zmiany stawki VAT strony zobowiązują się do zawarcia aneksu do umowy regulującego wysokość VAT.

4. Podstawą do wystawienia faktur przejściowych jest podpisany przez Inwestora, Inspektora i Wykonawcę Robót protokół z odbioru częściowego robót zawierający w szczególności wartość robót wykonanych i przewidzianych do zapłaty.

5. Podstawą do wystawienia faktury końcowej jest podpisany przez Inwestora, Inspektora i Wykonawcę Robót protokół z odbioru końcowego robót zawierający w szczególności rozliczenie końcowe wykonanych robót budowlanych.

6. Faktury należy wystawić na Inwestora określonego na wstępie niniejszej umowy.

7. Faktury za pełnienie funkcji Inspektora będą realizowane w drodze przelewu na rachunek bankowy .................................................... Inspektora, w terminie 30 dni od daty doręczenia Inwestorowi prawidłowo wystawionej faktury VAT.

**§6**

**Kary umowne**

1. Inspektor zapłaci Inwestorowi kary umowne z tytułu:
	* 1. zwłoki lub uchylania się od udziału w czynnościach przejęcia placu budowy przez wykonawcę robót budowlanych w terminie wyznaczonym przez strony – w wysokości 0,03 % wynagrodzenia brutto, określonego w § 5 ust. 1 za każdy dzień zwłoki,
		2. zwłoki w rozliczaniu poszczególnych etapów oraz końcowym robót budowlanych (np. odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu, odbiory częściowe, odbiór końcowy itp.) – w wysokości 0,03 % wynagrodzenia brutto, określonego w § 5 ust. 1 za każdy dzień zwłoki,
		3. odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy – w wysokości 10% wynagrodzenia brutto, określonego w § 5 ust. 1,

 2. Inwestor zapłaci Inspektorowi kary umowne z tytułu:

1) odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od Inwestora – w wysokości 10% wynagrodzenia brutto, określonego w § 5 ust. 1.

 3. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania na zasadach ogólnych, o ile wartość

 faktycznie poniesionych szkód przekracza wysokość kar umownych.

 4. Inspektor nie może zbywać na rzecz osób trzecich wierzytelności powstałych w wyniku realizacji

 niniejszej umowy.

5. Roszczenie o zapłatę kar umownych z tytułu opóźnienia, ustalonych za każdy rozpoczęty dzień

 opóźnienia staje się wymagalne:

* 1. za pierwszy rozpoczęty dzień opóźnienia - w tym dniu
	2. za każdy następny rozpoczęty dzień opóźnienia - odpowiednio w każdym z tych dni.

6. W przypadku zwłoki w zapłacie faktur, Inspektorowi przysługuje prawo do naliczenia odsetek

 ustawowych.

7. Inspektor wyraża zgodę na potrącenie naliczonych kar umownych z przysługującego mu

 wynagrodzenia.

**§ 7**

**Zmiany podmiotowe, rozwiązanie i wygaśnięcie umowy**

1. Prawa lub obowiązki wynikające z umowy mogą być przeniesione na rzecz osób trzecich przez Inspektora wyłącznie za zgodą Inwestora.
2. Inwestor ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w wypadkach gdy :
	1. Inspektor nie przystąpił do wykonania obowiązków wynikających z umowy;
	2. Inspektor wykonuje swe obowiązki w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami lub postanowieniami niniejszej umowy i pomimo dodatkowego wezwania Inwestora nie nastąpiła poprawa w wykonywaniu tych obowiązków.
3. W razie rozwiązania umowy z przyczyn określonych w ust. 2 Inspektorowi nie przysługuje roszczenie o wynagrodzenie.

**§ 8**

**Postanowienia końcowe**

1. Integralnym załącznikiem do umowy jest oferta Inspektora.
2. Spory wynikłe w trakcie realizacji niniejszej umowy rozstrzygał będzie sąd powszechny właściwy ze względu na siedzibę Inwestora.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie właściwe przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają pod rygorem nieważności zachowania formy pisemnej.
5. Umowę sporządzono w 3-ch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Inspektor a dwa Inwestor.

  **INWESTOR: INSPEKTOR**