

UMOWA NR DR.....2016

zawarta w dniu2016 r. pomiędzy :

Miejskim Zarządem Budynków Mieszkalnych z siedzibą w Kaliszu przy ulicy Dobrzeckiej 18
NIP 618 – 004 – 29 -76

reprezentowanym przez:

Marzena Wojterska - Dyrektora

zwanym w dalszej części umowy **Zamawiającym**,

a wpisanym
do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez.....
.....

zwanym w dalszej części umowy **Inspektorem Nadzoru**.

§ 1

- Zamawiający zleca, a Inspektor Nadzoru przyjmuje do wykonania obowiązki pełnienia nadzoru inwestorskiego w branży konstrukcyjno – budowlanej nad robotami budowlano-remontowymi realizowanymi w budynkach będących w zarządzie Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu.**
- Zakres robót budowlano-remontowych :
 - remonty lokali mieszkalnych w budynkach polegające między innymi na : wymianie bądź odnowieniu stolarki okiennej, drzwiowej, podłóg, malatury, remoncie istniejących lub pobudowaniu nowych pieców kaflowych itp.
 - remonty budynków polegające między innymi na : termomodernizacji, remontach dachów, balkonów, klatek schodowych itp.
 - remonty kapitalne budynków,
 - rozbiórka budynków.
- Roboty budowlano-remontowe realizowane będą sukcesywnie w ciągu 2016 r. Wykonawcy poszczególnych robót budowlanych będą wyłaniani w drodze odrębnych postępowań o udzielenie zamówienia.
- Zamawiający każdorazowo przed rozpoczęciem robót przekaze Inspektorowi Nadzoru umowy z wykonawcami robót wraz z niezbędnymi dokumentami określającymi zakres prac.

§ 2

- Inspektor Nadzoru oświadcza, iż posiada odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia budowlane do pełnienia funkcji nadzoru nad robotami wymienionymi w § 1 i czynności objęte umową wykonywał będzie osobiście.
- Inspektor zobowiązuje się zlecony nadzór inwestorski wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami i Polskimi Normami, zasadami wiedzy technicznej i postanowieniami umowy.

§ 3

- Szczegółowy zakres prac w ramach pełnionej funkcji obejmuje :
 - pełnienie funkcji Inspektora Nadzoru w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2010r. Nr 243, poz.1623 z późn. zm.);
 - uczestniczenie w przekazaniu wykonawcy placu budowy,
 - zapewnienie realizacji zadań zgodnie z przepisami polskiego Prawa budowlanego oraz obowiązującymi normami i zasadami wiedzy technicznej,
 - nadzór i kontrola nad zgodnością realizacji robót budowlanych z wymaganiami dotyczącymi bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz przepisów związanych z ochroną środowiska,
 - współpraca z Zamawiającym w egzekwowaniu postanowień umów na roboty budowlane,
 - rozwiązywanie, w porozumieniu z Zamawiającym bieżących problemów technicznych powstałych w trakcie realizacji robót,
 - odbiór wykonywanych robót wraz z robotami zanikającymi i podlegającymi zakryciu w ramach prowadzonego nadzoru,
 - kontrolowanie i zatwierdzanie jakości wykonanych robót i wbudowanych materiałów oraz ich zgodności z obowiązującymi normami i przepisami a w szczególności zapobieganie

zastosowania wyrobów budowlanych wadliwych i niedopuszczonych do stosowania w budownictwie,

- 1.9. uzyskanie od wykonawcy robót certyfikatów lub deklaracji zgodności dla materiałów wbudowanych oraz innych niezbędnych dokumentów,
 - 1.10. uzgadnianie z Zamawiającym wszelkich zmian dotyczących zakresu i wartości robót,
 - 1.11. informowanie Zamawiającego na bieżąco o postępach w realizacji robót, stwierdzonych nieprawidłowościach lub zagrożeniach w terminowej realizacji robót oraz informowanie o sposobach ich rozwiązywania i/lub działaniach korygujących, mających na celu usunięcie tych problemów,
 - 1.12. szacowanie i weryfikowanie robót dodatkowych i zamiennych zaproponowanych przez Wykonawcę, zgodnie z umową z wykonawcą robót,
 - 1.13. sporządzanie protokołów konieczności wraz z uzasadnieniem w przypadku stwierdzenia konieczności zaniechania wykonania określonego zakresu robót, wykonania robót dodatkowych lub zamiennych wraz z uzasadnieniem konieczności tych prac oraz wnioskowanie do Zamawiającego o ich akceptację,
 - 1.14. dokonywanie odbiorów częściowych i odbioru końcowego wykonanych robót,
 - 1.15. weryfikacja dokumentacji powykonawczej,
 - 1.16. doradztwo i prowadzenie w imieniu Zamawiającego spraw związanych z roszczeniami lub sporami dotyczącymi realizacji umów na roboty budowlane oraz z problemami mogącymi pojawić się podczas realizacji robót,
 - 1.17. uczestniczenie w przeglądach gwarancyjnych.
2. Charakter nadzorowanych robót budowlanych (krótkie okresy realizacji) wymaga stałej kontroli na budowie (min. 3-4 godzinny dziennie), a w szczególnych przypadkach natychmiastowego (bez zbędnej zwłoki) stawienia się , po otrzymaniu telefonicznego zgłoszenia od Zamawiającego lub Wykonawcy. W zależności od okoliczności – w terminie i miejscu wskazanym umożliwiającym należyte wykonanie obowiązków i dbałość o interesy Zamawiającego.

§ 4

1. Termin sprawowania nadzoru : **od dnia podpisania umowy do dnia 31 grudnia 2016 r.**
2. W przypadku gdy realizacja robót rozpocznie się do 31 grudnia 2016 r., a termin zakończenia prac nastąpi w 2017 r. to Inspektor Nadzoru pełnił będzie nadzór do dnia zakończenia i rozliczenia robót przez Wykonawcę .

§ 5

1. Strony ustalają **wynagrodzenie** za sprawowanie nadzoru określonego w § 1 umowy w wysokości% **od wartości netto wykonanych robót remontowych + 23 % podatek VAT.**
2. Wartość netto robót remontowych zleczanych do realizacji w **2016 r.** szacuje się orientacyjnie na kwotę 4.500.000 zł.
3. W przypadku przekroczenia wartości orientacyjnej robót remontowych dalszą ważność niniejszej umowy (tj. dalsze zlecenie) uzależnia się od zawarcia aneksu do umowy przez strony.
4. Zamawiający zastrzega sobie prawo do zmniejszenia wartości netto robót remontowych, o której mowa w ust. 2 i co do której w sytuacji takiej Inspektor Nadzoru nie wnosi żadnych zastrzeżeń i roszczeń.
5. Zamawiający dokona zapłaty faktury w terminie **14 dni** licząc od daty jej doręczenia . Za dzień zapłaty wynagrodzenia przyjmuje się dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.

§ 6

1. Inspektor Nadzoru jest w ramach posiadanego umocowania niniejszą umową przedstawicielem Zamawiającego w ramach umowy zawartej z wykonawcą o wykonanie robót wymienionych w § 1 niniejszej umowy.
2. Inspektor Nadzoru ponosi pełną odpowiedzialność za właściwą jakość i rozliczenie prac będących przedmiotem niniejszej umowy.

§ 7

Jeżeli w okresie realizacji robót zajdzie konieczność wykonania robót dodatkowych nieprzewidzianych umową zawartą z wykonawcą, to Inspektor Nadzoru powinien niezwłocznie zawiadomić o tym Zamawiającego celem podjęcia decyzji co do ich zlecenia wykonawcy robót.

§ 8

1. Strony postanawiają, że obowiązującą je formą odszkodowania są kary umowne, z zastrzeżeniem ust. 2 i 7.
2. Jeżeli na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy przez Inspektora Nadzoru, Zamawiający poniesie szkodę, to Inspektor Nadzoru zobowiązuje się pokryć tę szkodę w pełnej wysokości.
3. Inspektor Nadzoru zapłaci Zamawiającemu karę umowną za odstąpienie przez Zamawiającego od umowy z przyczyn zależnych od Inspektora Nadzoru w wysokości **5%** całkowitego wynagrodzenia brutto określonego w § 5.
4. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
5. Zamawiający zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez wypowiedzenia wraz z prawem naliczenia kary umownej w wysokości **5%** całkowitego wynagrodzenia brutto określonego w § 5, jeżeli Inspektor Nadzoru realizuje umowę w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami lub postanowieniami umowy.
6. Wykonawcy nie przysługuje odszkodowanie z tytułu wyrównania strat spowodowanych utraceniem korzyści, na skutek wypowiedzenia umowy zgodnie z ust. 5 .
7. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego za szkodę przekraczającą wysokość kar umownych na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego i w zakresie w jakim kar umownych nie zastrzeżono zgodnie z ust.2.

§ 9

Integralną częścią niniejszej umowy są :

- ogłoszenie ,
- oferta wykonawcy.

§ 10

1. Zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić wyłącznie za zgodą obu stron wyrażoną w formie pisemnego aneksu, pod rygorem nieważności takiej zmiany.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy Prawo budowlane.
3. W razie sporu związanego z wykonaniem umowy Inspektor Nadzoru zobowiązany jest wyczerpać drogę postępowania reklamacyjnego, kierując swoje żądania do Zamawiającego. Zamawiający zobowiązany jest do pisemnego ustosunkowania się do żądań Inspektora Nadzoru w ciągu 21 dni od chwili ich zgłoszenia. W przypadku braku porozumienia spory będzie rozstrzygał sąd rzeczowo i miejscowo właściwy dla siedziby Zamawiającego.
4. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Zamawiającego i jeden dla Inspektora Nadzoru.

INSPEKTOR NADZORU :

ZAMAWIAJĄCY :