



Fundusze Europejskie
dla Dolnego Śląska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



**DOLNY
ŚLĄSK**

PROJEKT UMOWY

Zawarta w dniu r. w Środzie Śląskiej
pomiędzy
Gminą Środa Śląska z siedzibą pl. Wolności 5, 55-300 Środa Śląska, REGON: 931935069,
NIP: 913-15-00-156,
reprezentowaną przez:
Elżbietę Czarnotę – Burmistrza Środy Śląskiej,
przy kontrasygnacie **Skarbnika Gminy – Marcina Popiuka**
zwaną dalej **Zamawiającym**

a

przedsiębiorcą:

..... prowadzącym działalność gospodarczą w oparciu o wpis
do ewidencji gospodarczej prowadzonej przez nr pod nazwą
..... z siedzibą w,
NIP:, **REGON:**

zwanym dalej **Wykonawcą,**

o następującej treści:

Umowa zostaje zawarta bez stosowania ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2026 poz. 793) z uwagi na wartość udzielanego zamówienia, które nie przekracza kwoty 170 000 złotych (art. 2 ust. 1 pkt 1 cytowanej wyżej ustawy).

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest wykonanie zamówienia pod nazwą:
„Pełnienie funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego przy realizacji zadania pn. Modernizacja instalacji centralnego ogrzewania wraz z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii oraz instalacji automatyki sterującej i monitorującej w Średzkim Parku Wodnym w Środzie Śląskiej”.
2. Realizacja usług odbywać się będzie w oparciu o zakres rzeczowy robót na podstawie umowy, którą Zamawiający zawarł z wykonawcą robót budowlanych, wyłonionym w wyniku odrębnego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego.
3. Nadzór inwestorski obejmować będzie następujące branże:
 - 1) sanitarną;
 - 2) elektryczną i elektroenergetyczną;
 - 3) konstrukcyjno-budowlaną.
4. Inspektorzy nadzoru inwestorskiego odpowiedzialni są za prowadzenie nadzoru robót budowlanych zgodnie z:
 - 1) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tj. Dz. U. 2025 poz. 524 z późn. zm.);
 - 2) sztuką i wiedzą budowlaną;

- 3) przepisami i normami;
- 4) polskimi normami i/lub normami zharmonizowanymi z UE;
- 5) dokumentacją projektową, Programem Funkcjonalno-Użytkowym, projektami budowlanymi i wykonawczymi, Specyfikacjami Technicznymi Wykonania i Odbioru Robót, decyzjami administracyjnymi oraz pozostałą dokumentacją inwestycji.
5. Zakres prac obejmuje również inne usługi konieczne do wykonania zamówienia nie ujęte w dokumentacji, a niezbędne do wykonania ze względu na sztukę budowlaną, zasady wiedzy technicznej i przepisy prawa.
6. Oprócz podstawowych obowiązków inspektora nadzoru, wynikających z przepisów prawa budowlanego, będzie składanie comiesięcznej informacji dotyczącej postępu prac na budowie wraz z dokumentacją fotograficzną.

§ 2

1. Wykonawca wyznacza spośród inspektorów nadzoru inwestorskiego koordynatora czynności inspektorów nadzoru inwestorskiego, który będzie odpowiedzialny za organizację, koordynację oraz nadzorowanie czynności inspektorów nadzoru inwestorskiego w zgodności z dokumentacją projektową i harmonogramem robót, w osobie....., który/ra posiada odpowiednie uprawnienia budowlane, przygotowanie zawodowe i jest członkiem samorządu zawodowego oraz działa w granicach umocowania określonego przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. 2025 poz. 524 z późn. zm.).
2. Wykonawca ustanawia inspektorów nadzoru inwestorskiego:
 - 1) branża sanitarna -.....
 - 2) branża elektryczna i elektroenergetyczna-
.....
 - 3) branża konstrukcyjno-budowlana
-.....

którzy posiadają odpowiednie przygotowanie zawodowe, uprawnienia do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie i są członkami samorządu zawodowego oraz działają w granicach umocowania określonego przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. 2025 poz. 524 z późn. zm.).

§ 3

1. Kompleksowa obsługa w zakresie pełnienia nadzoru inwestorskiego nad zadaniem określonym w § 1 będzie pełniona od dnia podpisania umowy do dnia zakończenia realizacji zadania inwestycyjnego pn.: „Modernizacja instalacji centralnego ogrzewania wraz z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii oraz instalacji automatyki sterującej i monitorującej w Średzkim Parku Wodnym w Środzie Śląskiej”.
2. Wstępnie zakłada się, że pełnienie nadzoru inwestorskiego nad realizacją robót będzie wykonywane w terminie: od dnia podpisania umowy do dnia
3. Istnieje możliwość zmiany terminu wykonania zamówienia z uwagi na przedłużenie zakończenia inwestycji.

§ 4

Zamawiający zastrzega sobie prawo do kontroli procesu inwestycyjnego, uzyskiwania bezpośrednich informacji i danych co do postępu prac i robót budowlanych. Jeżeli Zamawiający zgłosi uwagi lub zastrzeżenia, na Wykonawcy spoczywa obowiązek pisemnego zawiadomienia Zamawiającego o zajętych stanowisku oraz podjętych działaniach.

§ 5

Do obowiązków Zamawiającego należą:

- 1) przekazanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego, dokumentacji postępowania

- oraz pozostałych dokumentów niezbędnych do realizacji inwestycji;
- 2) przekazanie kopii umowy zawartej z wykonawcą robót budowlanych oraz harmonogramu rzeczowo-finansowego;
 - 3) zabezpieczenie środków finansowych, niezbędnych do prawidłowego i terminowego wykonania zadania;
 - 4) podjęcie decyzji w sprawie realizacji zgłoszonych robót zamiennych lub dodatkowych w terminie 14 dni od daty otrzymania kompletnych dokumentów od Wykonawcy robót budowlanych i inspektorów nadzoru;
 - 5) udział w odbiorach częściowych i końcowym oraz w przekazaniu obiektu do użytkowania;
 - 6) akceptacja lub zgłoszenie zastrzeżeń do przedłożonego przez inspektorów nadzoru inwestorskiego rozliczenia zadania;
 - 7) regulowanie należności za czynności objęte niniejszą umową na zasadach określonych w niniejszej umowie.

§ 6

Wykonawca posiada prawo do:

- 1) wydawania kierownikowi budowy lub kierownikowi robót poleceń, poświadczanych wpisem do dziennika budowy, a dotyczących:
 - a) usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń,
 - b) wykonania prób lub badań, odkrycia robót lub elementów zakrytych,
 - c) przedstawienia ekspertyz dotyczących prowadzonych robót budowlanych,
- 2) żądania od kierownika budowy lub kierownika robót dokonania poprawek, bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót budowlanych, a także wstrzymania dalszych robót budowlanych, gdyby ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie, bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę.
- 3) weryfikacji dokumentacji projektowej opracowywanej przez wykonawcę robót budowlanych w formule „zaprojektuj i wybuduj” oraz zgłaszania Zamawiającemu uwag i zastrzeżeń do tej dokumentacji.

§ 7

Wykonawca udziela rękojmi na usługę czynności nadzoru na okres tożsamy z okresem gwarancji udzielonej przez Wykonawcę robót budowlanych.

§ 8

Wykonawca odpowiada wobec Zamawiającego za szkody wynikłe z nienależytego wykonania przedmiotu umowy.

§ 9

1. Strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe za sprawowanie nadzoru inwestorskiego robót budowlanych, zgodnie z ofertą Wykonawcy, na kwotę:
Netto: zł netto
podatek VAT: %
wynagrodzenie brutto wynosi: zł (słownie: zł).
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 obejmuje koszty wszelkich czynności niezbędnych do prawidłowego i terminowego wykonania przedmiotu umowy, w tym z uwzględnieniem informacji zawartych w dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych.

§ 10

1. Ustala się system zapłaty za wykonaną usługę wymienioną w § 9 ust. 1 w oparciu o procent zaangażowania robót budowlanych, nad którymi jest pełniony nadzór inwestorski, tj. zakres rzeczowy wykonanych robót odebrany protokołami częściowymi i zafakturowany przez wykonawcę robót budowlanych i zatwierdzonych przez inspektorów nadzoru inwestorskiego,

2. Wynagrodzenie Wykonawcy wymienione w § 9 ust. 1 rozliczone fakturami częściowymi nie może łącznie przekroczyć 90% wynagrodzenia umownego.
3. Rozliczenie końcowe nastąpi fakturą końcową, wystawioną po zakończeniu odbioru końcowego i podpisaniu protokołu odbioru oraz po uzyskaniu wymaganych prawem decyzji, uzgodnień i odbiorów umożliwiających użytkowanie obiektu.
4. Płatność za faktury VAT będzie dokonana przelewem z konta Zamawiającego na konto Wykonawcy w ciągu **21 dni** od daty otrzymania przez Zamawiającego faktury. Błędnie wystawiona faktura spowoduje naliczenie ponownego 21 – dniowego terminu płatności od momentu dostarczenia poprawionych lub brakujących dokumentów.
5. Zamawiający przewiduje możliwość złożenia ustrukturyzowanej faktury elektronicznej na platformie elektronicznego fakturowania.
6. Płatności należności z faktur nie będą realizowane w terminie w przypadku braku rachunku bankowego w Białej Liście VAT – do czasu jego umieszczenia (za czas zwłoki związanego ze zgłoszeniem rachunku nie będą należne odsetki za zwłokę).

§ 11

1. W wypadku zlecenia części przedmiotu umowy podwykonawcom nie zmienia to zobowiązania Wykonawcy wobec Zamawiającego.
2. Wykonawca jest odpowiedzialny za działania, uchybienia zaniedbania podwykonawców w takim samym stopniu, jakby to były jego własne.
3. Do zawarcia przez Wykonawcę umowy z podwykonawcą jest wymagana zgoda Zamawiającego. Jeżeli Zamawiający, w terminie 7 dni od przedstawienia mu przez Wykonawcę projektu umowy z podwykonawcą, nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń, uważa się, że wyraził zgodę na zawarcie umowy.
4. Do zawarcia przez podwykonawcę umowy z dalszym podwykonawcą jest wymagana zgoda Zamawiającego i Wykonawcy. Przepis ust. 3 zdanie drugie stosuje się odpowiednio.
5. Umowy, o których mowa w ust. 3 i 4 powinny być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12

1. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną za odstąpienie od umowy przez Wykonawcę z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Zamawiający - w wysokości 20 % wynagrodzenia umownego brutto.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca - w wysokości 20 % wynagrodzenia umownego brutto za przedmiot umowy;
3. W razie zaniedbywania obowiązku obecności na terenie budowy w terminach wynikających z harmonogramu robót, narad koordynacyjnych oraz na wezwanie Zamawiającego w celu rozwiązania ewentualnych wątpliwości. Za każde stwierdzone pojedyncze w/w zaniedbanie kara w wysokości 500,00 zł brutto (słownie: pięćset złotych brutto);
4. Za niepoinformowanie lub zatajenie przed Zamawiającym niezgodności wykrytych w trakcie nadzoru a ujawnionych w okresie późniejszym (przy odbiorze robót budowlanych) kara w wysokości 2 000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych brutto);
5. W razie stwierdzenia co najmniej dwukrotnego naruszenia któregośkolwiek z obowiązków osoby pełniącej funkcję inspektora nadzoru inwestorskiego Zamawiający ma prawo żądać od Wykonawcy ustanowienia nowej osoby pełniącej funkcję inspektora nadzoru inwestorskiego posiadającej uprawnienia w takim samym lub

wyższym zakresie jak osoba pełniąca te funkcję dotychczas. W razie niewyrażenia zgody na zmianę osoby Zamawiający ma prawo do rozwiązania umowy z Wykonawcą oraz naliczenia kary umownej za rozwiązanie umowy z winy Wykonawcy w kwocie określonej w pkt 2.

6. Strony zastrzegają sobie ponadto prawo do odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość kar umownych w wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
7. Zamawiający zastrzega sobie możliwość potrącenia kar umownych z wynagrodzenia należnego Wykonawcy.
8. Łączna wartość maksymalna kar umownych których może dochodzić każda ze stron nie może przekroczyć 20% wynagrodzenia określonego w §9 ust. 1.

§ 13

1. Zamawiający może odstąpić od umowy w następujących przypadkach:

- 1) Wykonawca nie rozpoczął usług bez uzasadnionych przyczyn lub przerwał usługi z przyczyn niezależnych od Zamawiającego i nie wznowił ich pomimo wezwania Zamawiającego przez okres dłuższy niż 10 dni.
 - 2) W razie zaistnienia 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 terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. W takim przypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy.
 - 3) Wykonawca nie wykonuje usług zgodnie z umową lub też nienależyście wykonuje swoje zobowiązania umowne.
 - 4) W przypadku nie zawarcia lub rozwiązania umowy z Wykonawcą robót budowlanych.
 - 5) Odstąpienie od umowy winno nastąpić w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o przyczynie odstąpienia w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.
2. W przypadku odstąpienia Zamawiającego od umowy z przyczyn niezależnych od Wykonawcy, Wykonawca otrzyma wynagrodzenie za wykonaną pracę procentowo do wysokości zaangażowania robót budowlanych.

§ 14

1. Zamawiający przewiduje możliwość wprowadzenia zmian postanowień umowy w przypadku wystąpienia co najmniej jednej z niżej wymienionych okoliczności:
 - 1) zmiany terminu realizacji robót budowlanych, nad którymi sprawowany jest nadzór inwestorski. Zmiana ta zostanie wprowadzona w przypadku wyznaczenia nowego terminu zakończenia robót budowlanych. Nadzór nad robotami budowlanymi musi trwać do czasu zakończenia robót i uzyskania przez wykonawcę protokołu odbioru końcowego oraz uzyskania wymaganych prawem odbiorów i dokumentów umożliwiających użytkowanie obiektu.
 - 2) zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w tym zmiany stawki VAT, w zakresie mającym wpływ na przedmiot zamówienia.
 - 3) zmiany umowy mogą się odbyć pod rygorem nieważności w formie pisemnej za zgodą stron.
2. Warunkiem dokonania zmian umowy jest złożenie uzasadnionego wniosku przez stronę inicjującą zmianę i jego akceptacja przez drugą stronę lub sporządzenie przez strony stosownego protokołu.
3. Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą być dokonywane wyłącznie w formie pisemnej

pod rygorem nieważności.

4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 15

Wszelkie spory mogące wyniknąć z niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądu rzeczowo i miejscowo właściwego dla siedziby Zamawiającego.

§16

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z przeznaczeniem dwóch egzemplarzy dla Zamawiającego, jeden egzemplarz dla Wykonawcy.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA