**UMOWA ZI.26.2…..2026**

W dniu ……….………….………………. w Częstochowie pomiędzy Uniwersytetem Jana Długosza w Częstochowie, ul. Waszyngtona 4/8, NIP 573 011 67 75, zwanym w treści umowy **Zamawiającym**, reprezentowanym przez:

Kanclerz - mgr inż. Maria Róg,

przy kontrasygnacie Kwestora – mgr Joanny Parkitnej

a

prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą ……………..

zwanym dalej **Wykonawcą**,

została zawarta bez stosowania przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych, w drodze przeprowadzonego rozeznania rynku dla zamówienia o wartości mniejszej od 130 000 zł w związku z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo zamówień publicznych, umowa o następującej treści:

**§ 1**

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca zobowiązuje się do **realizacji kompleksowego nadzoru inwestorskiego (budowlanego, elektrycznego i sanitarnego) wraz z usługą przygotowania realizacji zadania na wykonanie robót budowlanych** w obiekcie Uniwersytetu Jana Długosza w Częstochowie al. Armii Krajowej 36A w ramach zadania: Dostosowanie ppoż budynku Al.AK36a”
2. Przedmiot umowy, o którym mowa w ust. 1, będzie realizowany od dnia zawarcia niniejszej umowy do dnia ostatecznego odbioru końcowego, z uwzględnieniem:
3. Czynności przygotowawcze, o których mowa w §2 ust. 1 lit. a)-b), na wezwanie Zamawiającego w terminie do 3 dni roboczych, chyba że Strony uzgodnią inny termin;
4. Pełnienie nadzoru inwestorskiego – od dnia zawarcia umowy do dnia zakończenia robót budowlanych stwierdzonych protokołem odbioru końcowego lub protokołem usunięcia wad lub usterek stwierdzonych protokołem odbioru końcowego.

**§ 2**

1. Do zadań Wykonawcy należeć będzie:
2. Weryfikacja harmonogramu rzeczowo-finansowego realizacji inwestycji sporządzonego przez wykonawcę robót, w tym w zakresie zgodności z wymaganiami SWZ i umowy na roboty budowlane.
3. Doradztwo na etapie procedury wyłonienia wykonawcy robót budowlanych w zakresie merytorycznym w tym badanie ewentualnych rozwiązań równoważnych zgłoszonych w ofertach, badanie zaoferowanej ceny, kosztorysów ofertowych, analiza porównawcza kosztorysów ofertowych z kosztorysem inwestorskim i wyjaśnianie rozbieżności;
4. Kompleksowy nadzór inwestorski w branży elektrycznej, sanitarnej i budowlanej nad realizacją robót budowlanych, zakończony podpisaniem protokołu odbioru końcowego oraz końcowym rozliczeniem budowy, polegający m.in. na:

* sprawowanie kontroli zgodności realizacji inwestycji z projektem, pozwoleniem na budowę, umową, przepisami i normami branżowymi oraz zasadami wiedzy technicznej;
* nadzór nad terminowością wykonywanych prac budowlanych zgodnie z zatwierdzonym przez Zamawiającego harmonogramem,
* sprawdzanie jakości wykonanych robót, wbudowanych elementów budowlanych, a w szczególności zapobieganie zastosowaniu urządzeń i wyrobów budowlanych wadliwych, niedopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie,
* sprawdzenie i odbiór robót budowlanych, ulegających zakryciu lub zanikających,
* rozliczanie inwestycji w zakresie finansowym i rzeczowym, w szczególności weryfikowanie, analizowanie i sprawdzanie prawidłowości dokumentów przedkładanych przez Wykonawcę w celu odbioru częściowego i końcowego robót budowlanych związanych z realizacją inwestycji i uruchomienia płatności,
* zgłaszanie Inwestorowi konieczności wykonania przez wykonawcę robót zamiennych i dodatkowych (bez zgody Zamawiającego Wykonawca nie jest upoważniony do wydawania Wykonawcy robót budowlanych polecenia wykonania robót zamiennych i dodatkowych),
* sprawdzanie i weryfikowanie kosztorysów wykonawcy na roboty zamienne i dodatkowe oraz związanych z płatnościami częściowymi,
* kontrolowanie przebiegu realizacji robót budowlanych, a w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości, występowanie z odpowiednimi wnioskami do Zamawiającego,
* kontrolowanie prawidłowości prowadzenia dziennika budowy i dokonywania wpisów stwierdzających wszystkie okoliczności mające znaczenie dla właściwego wykonania robót,
* reprezentowanie Zamawiającego na budowie, udział w naradach dotyczących realizacji robót,
* sprawdzanie jakości i kompletności dokumentacji powykonawczej, atestów, świadectw jakości, wyników prób zastosowanych materiałów, wymaganych zaświadczeń właściwych organów, itp. (sprawdzanie przedkładanych przez Wykonawcę robót dokumentów i ich zatwierdzenia),
* nadzór nad realizacją pozostałych obowiązków Wykonawcy i uprawnień Zamawiającego wynikających z umowy z Wykonawcą robót budowlanych, w zakresie swoich uprawnień, jako inspektora nadzoru inwestorskiego,
* rozstrzyganie przy udziale Zamawiającego zaistniałych problemów związanych z realizacją robót budowlanych nieujętych w dokumentacji, a mających wpływ na wzrost kosztów robót i termin realizacji,
* dopilnowanie zabezpieczenia stanu robót oraz placu budowy w realizacji procesu budowlanego, w stopniu uniemożliwiającym zaistnienie zdarzeń, w wyniku, których wystąpią sytuacje odszkodowawcze w stosunku do Zamawiającego,
* uzgadnianie z Zamawiającym oraz osobą pełniącą nadzór autorski, wszelkich ewentualnych zmian i odstępstw od pierwotnej dokumentacji projektowej,
* organizację lub dokonywanie w uzgodnieniu z Zamawiającym odbiorów (częściowych, końcowego)
* Dopilnowanie zabezpieczenia stanu robót oraz placu budowy w realizacji procesu budowlanego, w stopniu uniemożliwiającym zaistnienie zdarzeń, w wyniku, których wystąpią sytuacje odszkodowawcze w stosunku do Zamawiającego,
* inne obowiązki uzgodnione z Zamawiającym lub wynikające w toku prowadzenia robót niezbędne dla prawidłowego przebiegu procesu budowlanego,
* koordynowanie pracy zespołu inspektorów nadzorów.

**§ 3**

1. Wykonawca zapewnia nadzór robót, który sprawować będzie:
2. Inspektor nadzoru inwestorskiego w branży budowlanej……………………………….………………..… posiadający uprawnienia nr …………………………… do kierowania robotami w specjalności konstrukcyjno-budowlanej.
3. Inspektor nadzoru inwestorskiego w branży elektrycznej:……………………………….……………….. posiadający uprawnienia nr …………………………… do kierowania robotami w specjalności instalacyjnej w zakresie instalacji elektrycznych,
4. Inspektor nadzoru inwestorskiego w branży sanitarnej: ……………………………….………………..… posiadający uprawnienia nr …………………………… do kierowania robotami w specjalności instalacyjnej w zakresie instalacji sanitarnych.
5. Inspektorzy nadzoru zobowiązani są zapewnić dyspozycyjność i świadczyć usługi z częstotliwością wynikającą z zakresu robót budowlanych, tj. obecność na naradach budowy odbywających się przynajmniej co dwa tygodnie, a jeśli zajdzie potrzeba częściej, na każde wezwanie wykonawcy lub zamawiającego, w szczególności wynikające ze zgłoszenia gotowości do odbioru prac ulegających zakryciu lub zanikających, w przypadku awarii lub sytuacji wymagającej obecność Inspektora Nadzoru oraz na odbiorach częściowych (o ile przewiduje je umowa o roboty budowlane) i odbiorze końcowym.
6. Inspektorzy nadzoru zobowiązani jest do dostosowania godzin pracy do czasu pracy Wykonawcy robót budowlanych, przy czym Zamawiający wymaga obecności i prowadzenia inspekcji poza czasem pracy Wykonawcy w razie potrzeby wynikającej z postępu robót, awarii itp.
7. Wykonawca ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne robót budowlanych, powstałe w wyniku błędów w nadzorze inwestycyjnym, do momentu wygaśnięcia okresu gwarancji i rękojmi określonego w ofercie wykonawcy robót budowlanych, nad którymi będzie prowadzony nadzór na zasadach określonych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz.U. 2024 poz. 1061 z późn. zmianami).

**§ 4**

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:

* Przekazanie Wykonawcy dokumentów związanych z inwestycją, niezbędnych do prawidłowej realizacji przedmiotu umowy, w szczególności dokumentacji projektowej, kopii umowy zawartej z podmiotem, który na rzecz Zamawiającego wykonuje roboty budowlane;
* Współpraca z Wykonawcą w związku z realizacją przedmiotu umowy;
* Uczestnictwo w końcowym odbiorze robót.

1. Wypłata wynagrodzenia na rzecz Wykonawcy zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.

**§ 5**

1. Całkowite wynagrodzenie przysługujące Wykonawcy z tytułu należytej realizacji niniejszej umowy wynosi **………. zł brutto** (słownie: pięćdziesiąt siedem tysięcy osiemset dziesięć złotych), w tym wartość netto: …… zł.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, obejmuje wszystkie koszty związane z pełną realizacją umowy i uwzględnia wszystkie okoliczności wywierające lub mogące potencjalnie wywrzeć wpływ na jego wysokość.
3. Uznaje się, że Wykonawca uzyskał potrzebne informacje dotyczące warunków realizacji, tj. wziął pod uwagę rozmiar i rodzaj robót objętych nadzorem oraz uzyskał niezbędne informacje dotyczące ryzyka, trudności i innych okoliczności, jakie mogły wpłynąć na wysokość wynagrodzenia.
4. Wykonawca ponosi odpowiedzialność na zasadzie ryzyka z tytułu oszacowania wszelkich kosztów związanych z realizacją przedmiotu umowy. Niedoszacowanie, pominięcie lub brak rozpoznania zakresu zamówienia nie może być podstawą do żądania zmiany wynagrodzenia określonego w ust. 1.
5. Zapłata wynagrodzenia należnego Wykonawcy nastąpi fakturą końcową po podpisaniu protokołu odbioru końcowego robót budowlanych objętych nadzorem i podpisaniu protokołu usunięcia wad lub usterek stwierdzonych w protokole odbioru końcowego.
6. Zapłata wynagrodzenia Wykonawcy będzie następowała przelewem w terminie 21 dni od dnia doręczenia faktury Zamawiającemu.
7. W przypadku przedwczesnego wystawienia faktury i doręczenia jej Zamawiającemu, termin płatności będzie liczony od dnia, w którym zostaną spełnione warunki określone w ust. 6 lub 7, tj. odpowiednio po podpisaniu protokołu odbioru prac przygotowawczych lub podpisania protokołu końcowego i usunięcia wad lub usterek stwierdzonych w protokole odbioru końcowego.
8. Za dzień płatności strony przyjmują dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.

**§ 6**

1. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy Strony przewidują naliczanie kar umownych.
2. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną:
3. Za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy względem terminu, o którym mowa w

§ 1 ust.2 pkt 1-2, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 0,5 % wynagrodzenia Wykonawcy brutto przysługującego z tytułu realizacji zakresu przygotowawczego - §5 ust. 6, za każdy dzień zwłoki;

1. W przypadku nie stawienia się na placu budowy lub na naradach w siedzibie Zamawiającego zgodnie z wymaganiami niniejszej umowy Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowna w wysokości 500 zł za każdy taki przypadek;
2. W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron z winy Wykonawcy, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 20% całkowitego wynagrodzenia brutto Wykonawcy.
3. Odstąpienie od Umowy nie wyłącza uprawnienia Zamawiającego do dochodzenia kar umownych z tytułu wystąpienia okoliczności mających miejsce przed złożeniem oświadczenia o odstąpieniu od Umowy.
4. Kary umowne mogą być naliczane łącznie z kilku tytułów określonych w niniejszym paragrafie.
5. Łączna maksymalna wysokość kar umownych, których może dochodzić Zamawiający na podstawie ustępu 1, nie może przekroczyć 30% łącznego wynagrodzenia brutto przysługującego Wykonawcy z tytułu realizacji całości przedmiotu umowy, wskazanego w paragrafie 3 ustęp 1 umowy.
6. Postanowienia dotyczące kar umownych nie wyłączają ani nie ograniczają uprawnień Zamawiającego w zakresie możliwości dochodzenia naprawienia szkody na zasadach ogólnych, wynikających z właściwych przepisów.
7. Kary umowne stają się wymagalne z chwilą powstania podstawy ich naliczania.
8. Kara umowna będzie płatna w ciągu 7 dni od daty otrzymania żądania zapłacenia kary.
9. Zamawiającemu przysługuje prawo potracenia należnej mu kary umownej, w dowolnym terminie, bez konieczności uzyskania zgody Wykonawcy, z wynagrodzenia za wykonanie umowy lub dowolnej należności przysługujących Wykonawcy od Zamawiającego.
10. Strony nie będą ponosić odpowiedzialności za niewykonanie, nienależyte wykonanie obowiązków wynikających z umowy spowodowane wystąpieniem siły wyższej.
11. Przez siłę wyższą należy rozumieć dowolną, nieprzewidywalną, wyjątkową sytuację lub takie zdarzenie będące poza kontrolą stron niniejszej umowy, które uniemożliwiają którejkolwiek z nich wywiązanie się ze swoich obowiązków na podstawie niniejszej umowy, i które nie były wynikiem błędu lub zaniedbania po ich stronie lub po stronie podwykonawców, i których nie można było uniknąć przez postępowanie z odpowiednią należytą starannością. O sile wyższej strona zobowiązana jest niezwłocznie powiadomić.

**§ 7**

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
3. Ewentualne spory wynikłe na tle realizacji umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie sądowi powszechnemu właściwemu miejscowo dla siedziby Zamawiającego.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.