

**UMOWA Nr .... 2026**

zawarta w dniu ..... 2026 roku we Włoszczowie pomiędzy:

Gminą Włoszczowa mającą siedzibę we Włoszczowie przy ul. Partyzantów 14

(NIP 6090002217, REGON 2910009923) reprezentowaną przez:

**Burmistrza Gminy Włoszczowa – Grzegorza Dziubka**

przy kontrasygnacie **Skarbnika Gminy – Dariusza Górskiego**

zwaną w dalszej części umowy Zamawiającym,

a: ..... działającym pod firmą (NIP: ....., REGON: .....)

zwanym w dalszej treści umowy Inspektorem nadzoru.

W rezultacie przeprowadzonego zapytania ofertowego zawarto umowę następującej treści:

**PRZEDMIOT UMOWY**

**§ 1**

1. Zamawiający zleca, a Inspektor nadzoru przyjmuje do wykonania pełnienie nadzoru inwestorskiego w ramach zadania pn.. *Budowa budynków socjalnych przy ul. Partyzantów we Włoszczowie*” (zwanego także zamiennie: „Inwestycją”)
2. Na przedmiot umowy określony w ust. 1 składa się zakres rzeczowy, który szczegółowo określa zapytanie ofertowe oraz oferta Inspektora nadzoru z dnia ..... stanowiące integralną część umowy.
3. Strony, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5 poniżej ustalają następujące terminy realizacji przedmiotu umowy określonego w ust. 1:
  - 1) rozpoczęcie prac: od dnia zawarcia umowy
  - 2) zakończenie prac: do dnia podpisania bezusterkowego protokołu odbioru końcowego zadania z zastrzeżeniem § 1 ust. 4 i 5 (tj. na czas kompleksowej realizacji zadania do czasu usunięcia wszystkich wad i usterek stwierdzonych w trakcie odbioru końcowego oraz oddania obiektu do użytkowania decyzją właściwego organu administracyjnego oraz rozliczenia inwestycji)
4. Obowiązki pełnienia funkcji Inspektora nadzoru inwestorskiego rozszerza się na czas trwania gwarancji jakości i rękojmi za wady Wykonawcy.
5. W ramach obowiązków o których mowa w ust.. 4, Inspektor nadzoru zobowiązuje się do uczestniczenia w przeglądach gwarancyjnych wykonanych robót oraz nadzoru nad usuwaniem wad w okresie gwarancji jakości i rękojmi za wady Wykonawcy.
6. Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany terminów, o których mowa w ust.3, gdy okaże się to konieczne ze względu na zmianę terminu realizacji robót budowlanych objętych zadaniem.

**§ 2**

1. Inspektor nadzoru oświadcza, że posiada niezbędną wiedzę, doświadczenie oraz personel techniczny posiadający uprawnienia budowlane wynikające z prawa budowlanego w branży szczegółowo opisanej w zapytaniu ofertowym dla wykonania obowiązków wynikających z umowy.
2. Ustanowionymi przez Inspektora nadzoru przedstawicielami będą:
  - a) ..... inspektor nadzoru działający w granicach umocowania określonego przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (t. j. Dz. U. z 2025r., poz. 418 z późn.zm.) posiadającym uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej – tj. ....
  - b) ..... inspektor nadzoru działający w granicach umocowania określonego przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (t. j. Dz. U. z 2025r., poz. 418 z późn.zm.) posiadającym uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych– tj. ....



- c) ..... inspektor nadzoru działający w granicach umocowania określonego przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (t. j. Dz. U. z 2025r., poz. 418 z późn.zm.) posiadającym uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych – tj. ....

3. Zmiana osób wymienionych w ust 2 wymaga uprzedniego pisemnego zawiadomienia Zamawiającego i jego akceptacji. Inspektor nadzoru będzie zobowiązany do zatrudnienia osób o kwalifikacjach zawodowych, uprawnieniach, wykształceniu i doświadczeniu niezbędnym do wykonania zamówienia zgodnym z wymaganiami zapytania ofertowego.

4. Zamawiający zaakceptuje zmianę w przypadku, gdy kwalifikacje zawodowe, uprawnienia proponowanego kandydata będą spełniać wymagania wskazane przez Zamawiającego w Zapytaniu ofertowych.

### § 3

1. Inspektor nadzoru w ramach nn. Umowy jest zobowiązany do wykonywania wszelkich czynności przewidzianych dla Inspektora Nadzoru Inwestorskiego w obowiązujących przepisach, w tym w Rozdziale 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. 2025, poz. 418 ze zm.). W szczególności Inspektor Nadzoru przyjmuje do wiadomości, iż jest przedstawicielem Zamawiającego wobec wykonawcy robót budowlanych, w granicach posiadanego umocowania określonego w umowie oraz winien współpracować z Zamawiającym, zapewniając sprawną, zgodną z dokumentacją projektową i pozwoleniem na budowę obsługę realizacji zadania. Do obowiązków Inspektora Nadzoru w ramach umowy należą w szczególności wszystkie zadania wymienione w zapytaniu ofertowym.
2. Zamawiający zobowiązany jest przekazać Inspektorowi nadzoru jeden egzemplarz dokumentacji projektowej przy podpisaniu umowy. Inne dokumenty będące w posiadaniu Zamawiającego a dotyczące realizacji tejże umowy, Zamawiający będzie przekazywać sukcesywnie.
3. Inspektor nadzoru nie jest uprawniony do zaciągania żadnych zobowiązań finansowych w imieniu Zamawiającego.

### § 4

1. Inspektor nadzoru jest w granicach posiadanego umocowania niniejszą umową przedstawicielem Zamawiającego przy realizacji umowy zawartej z Wykonawcą.
2. Inspektor nadzoru w zakresie pełnienia swoich obowiązków ma prawo:
  - 1) wydawać Kierownikom robót polecenia, potwierdzone wpisem do dziennika budowy, dotyczące usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania prób lub badań, w tym także wymagających odkrycia robót lub elementów zakrytych oraz przedstawienia ekspertyz dotyczących prowadzonych robót budowlanych, dowodów dopuszczenia do obrotu i stosowania w budownictwie wyrobów budowlanych oraz urządzeń technicznych,
  - 2) żądać od Kierowników robót dokonania poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót, a także wstrzymania dalszych robót budowlanych w przypadku, gdy ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie lub spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę.

### § 5

1. Strony postanawiają, że obowiązującą je formą wynagrodzenia za pełnienie funkcji Inspektora nadzoru inwestorskiego będzie wynagrodzenie ryczałtowe.
2. Ustalone na podstawie złożonej oferty wynagrodzenie ryczałtowe Inspektora nadzoru wynosi netto .....brutto..... za całość zadania przewidzianego umową o wykonanie zadania
3. Wynagrodzenie określone w ust. 2, zawiera wszelkie koszty związane z realizacją nn. Umowy tj. pełnieniem funkcji Inspektora nadzoru inwestorskiego nad realizacją zadania określonego w § 1 ust.1, bez względu na ilość pobyków Inspektora nadzoru na terenie budowy, a w tym również obejmuje ewentualne roboty dodatkowe, za które Inspektor



nadzoru nie będzie mógł rościć sobie praw do dodatkowych płatności.

4. W przypadku zwiększenia na podstawie kosztorysu powykonawczego wynagrodzenia Wykonawcy za roboty budowlane oraz przedłużenia terminu zakończenia wykonywanych przez Wykonawcę robót, kwota wynagrodzenia Inspektora nadzoru określona w ust. 2 pozostaje bez zmian, a Inspektor przyjmuje to do wiadomości i zobowiązuje się nie zgłaszać w tym zakresie żadnych roszczeń.
5. Rozliczenie wykonanej w przedmiocie umowy usługi nastąpić może w oparciu o faktury częściowe i fakturę końcową.
6. Rozliczenie wynagrodzenia należnego Inspektorowi nadzoru nastąpi:
  - a) fakturami częściowymi, wystawionymi po odbiorze częściowym wykonanych robót budowlanych zgodnie z harmonogramem rzeczowo - finansowym będącym załącznikiem do Umowy z Wykonawcą robót na kwotę proporcjonalną do zaangażowania robót i obliczaną jako procentowa część jego całkowitego wynagrodzenia, odpowiadająca procentowi wykonania robót budowlanych w danym okresie. Fakturę częściową wystawia się na podstawie dokumentów potwierdzających postęp prac (protokołów odbioru częściowego robót).
  - b) fakturą końcową – wystawioną po wykonaniu całego przedmiotu umowy i odbiorze końcowym robót budowlanych zgodnie z w/w umową na roboty budowlane. Fakturę końcową Inspektor nadzoru ma prawo wystawić po przeprowadzeniu i spisaniu przyjętego przez Zamawiającego bez zastrzeżeń protokołu odbioru końcowego stwierdzającego prawidłowe wykonanie robót budowlanych będących przedmiotem nadzoru inwestorskiego, rozliczeniu budowy z Wykonawcą robót budowlanych i rozliczeniu budowy z „Zamawiającym”,
7. Kwota określona w § 5 ust. 2 jest wynagrodzeniem ryczałtowym i nie podlega zmianie, z zastrzeżeniem postanowień ust. 8 i następnych niniejszego paragrafu.
8. Zmiana wynagrodzenia ryczałtowego jest dopuszczalna jedynie w przypadku:
  - 1) modyfikacji przedmiotu lub sposobu świadczenia stwierdzonej aneksem do umowy,
  - 2) zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie:
    - a) wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2024 r. poz. 1773) — wynagrodzenie Inspektora nadzoru ulegnie zmianie o kwotę odpowiadającą wzrostowi kosztu Wykonawcy  
w związku ze zwiększeniem wysokości wynagrodzeń pracowników świadczących usługi na rzecz Zamawiającego na podstawie Umowy do wysokości aktualnie obowiązującego minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej, z uwzględnieniem wszystkich obciążeń publicznoprawnych dotyczących kwoty wzrostu minimalnego wynagrodzenia,
    - b) zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne -- wynagrodzenie Inspektora nadzoru ulegnie zmianie o wartość wzrostu całkowitego kosztu, jaki będzie on zobowiązany dodatkowo ponieść w celu uwzględnienia tej zmiany, przy zachowaniu dotychczasowej kwoty netto wynagrodzenia osób bezpośrednio wykonujących zamówienie na rzecz Zamawiającego,
    - c) zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych, o których mowa w ustawie z dnia 4 października 2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych (Dz.U. z 2026 r. poz. 192) — wynagrodzenie Inspektora nadzoru ulegnie zmianie o wartość wzrostu całkowitego kosztu, jaki będzie on zobowiązany dodatkowo ponieść w celu uwzględnienia tej zmiany.
9. Zapłata wynagrodzenia na rzecz Inspektora nadzoru nastąpi w ciągu 30 dni przelewem na konto nr ....., zgodne z kontem wpisanym w wykazie podmiotów zarejestrowanych jako podatnicy VAT, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 12 kwietnia



2019r. o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019r. poz.1018 ).

10. Inspektor nadzoru zobowiązuje się do wystawiania faktur wyłącznie w formie faktur ustrukturyzowanych za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
11. Za dzień doręczenia faktury zamawiającemu uznaje się dzień otrzymania faktury przez zamawiającego w KSeF.
12. W przypadku wystąpienia awarii systemu KSeF lub innych przesłanek uniemożliwiających wystawienie faktury za pośrednictwem KSeF, Inspektor nadzoru zobowiązany jest do niezwłocznego poinformowania zamawiającego oraz postępowania zgodnie z przepisami przejściowymi wynikającymi z obowiązujących aktów prawnych.
13. Inspektor nadzoru zobowiązany jest do podania zamawiającemu swojego numeru KSeF (NIP podmiotu uprawnionego do odbioru faktur w tym systemie) najpóźniej w dniu podpisania umowy.
14. Zamawiający zastrzega sobie prawo do żądania potwierdzenia wysłania faktury do KSeF oraz numeru referencyjnego faktury nadanego przez system.
15. Zakazuje się cesji wierzytelności z niniejszej umowy, chyba że Zamawiający wyrazi na taką cesję wyraźną zgodę na piśmie. Cesja dokonana bez zgody Zamawiającego będzie bezskuteczna wobec Zamawiającego.

## § 6

1. Strony postanawiają, że obowiązującą je formą odszkodowania są kary umowne, które będą naliczane w następujących wypadkach i wysokościach:
  - 1) Inspektor nadzoru zapłaci Zamawiającemu kary umowne :
    - a) za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Inspektora nadzoru w wysokości 25 % wynagrodzenia umownego brutto, wskazanego w §5 ust. 2 Umowy,
    - b) w przypadku uchybień w profesjonalnej staranności i terminowości wykonywania obowiązków o jakich mowa w § 3 nn. Umowy w wysokości 200 zł za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu każdego z obowiązków, a w przypadku uchybień innych niż terminowe - 100 zł za każde uchybienie
  - 2) Zamawiający zapłaci Inspektorowi nadzoru kary umowne za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego innych niż podane w § 8 ust. 1, w wysokości 25 % wynagrodzenia umownego.
2. Zamawiający ma prawo dokonać potrąceń swoich wierzytelności z tytułu kar umownych lub odszkodowań z wierzytelności Inspektora nadzoru określonych w fakturach.
3. Kara umowna płatna będzie na podstawie noty obciążeniowej wystawionej przez stronę uprawnioną do jej naliczenia, w terminie wskazanym w nocie obciążeniowej, nie krótszym niż 14 dni od daty jej otrzymania.
4. Łączna wysokość kar umownych, które Zamawiający naliczy Inspektorowi lub Inspektor Zamawiającemu nie może przekroczyć: 30% wynagrodzenia brutto określonego w §5 ust. 2 umowy
5. W przypadku gdy zastrzeżone kary umowne nie pokryją faktycznie poniesionej szkody, strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, określonych w Kodeksie cywilnym.

## § 7

1. Inspektor nadzoru oświadcza, iż ponosi wobec Zamawiającego i osób trzecich odpowiedzialność za wyrządzone szkody będące następstwem nienależytego wykonania czynności objętych umową. Odpowiedzialność, o której mowa w zdaniu poprzedzającym dotyczy także działań i zaniechań osób skierowanych przez Inspektora do realizacji nn. Umowy.
2. Za ewentualne szkody wynikłe z niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków określonych w § 3 umowy i obowiązujących przepisach prawa, Inspektor nadzoru odpowiada wobec Zamawiającego bez ograniczenia na zasadach ogólnych określonych w



przepisach Kodeksu cywilnego.

## § 8

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących przypadkach:
  - 1) w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy. Odstąpienie od umowy w tym przypadku może nastąpić w terminie do 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach, a Inspektor nadzoru może żądać wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy, na zasadach przewidzianych w ust. 5 poniżej,
  - 2) zostanie dokonane zajęcie majątku Inspektora nadzoru.
  - 3) Inspektor nadzoru nie rozpoczął bez uzasadnionych przyczyn pełnienia nadzoru inwestorskiego w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy.
  - 4) Inspektor nadzoru przerwał bez uzasadnionych przyczyn pełnienie nadzoru inwestorskiego na okres dłuższy niż 14 dni i pomimo wezwania przez Zamawiającego do jego wznowienia w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie, nie wznowił nadzoru,
  - 5) Inspektor nadzoru wykonuje przedmiot umowy w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami, nienależyte lub nieterminowo wykonuje obowiązki wynikające z umowy i pomimo wezwania przez Zamawiającego do zaniechania naruszeń w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie nie zastosował się do wezwania.
2. Inspektorowi nadzoru przysługuje prawo odstąpienia od umowy w szczególności jeżeli Zamawiający zawiadomi Inspektora nadzoru, iż wobec zaistnienia uprzednio nie przewidzianych okoliczności nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Inspektora nadzoru.
3. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy powinno zawierać uzasadnienie. Odstąpienie od umowy w przypadkach wskazanych w ust. 1 i 2 powyżej może nastąpić w terminie 30 dni od zaistnienia przesłanki do odstąpienia lub powzięcia o niej wiadomości.
4. Strony postanawiają, iż pomimo odstąpienia od niniejszej umowy wiązać je będą postanowienia dotyczące kar umownych, o których mowa w § 6.
5. W przypadku odstąpienia od Umowy Zamawiający zobowiązany jest do zapłaty Inspektorowi nadzoru wynagrodzenia jedynie za pracę wykonaną do dnia odstąpienia, to jest w zakresie odpowiadającym procentowemu stopniowi wykonanych przez Inspektora nadzoru na dzień odstąpienia robót, w oparciu o sporządzony protokół stanu zaawansowania robót.

## § 9

1. Inspektor nadzoru jest zobowiązany do pokrycia kosztów usunięcia wad lub nieprawidłowości powstałych w wyniku błędów, uchybień bądź nienależytej staranności w pełnieniu nadzoru inwestorskiego w określonym przez Zamawiającego terminie, bez prawa do wynagrodzenia oraz ponosi odpowiedzialność za zaistniałą szkodę.
2. W przypadku niewłaściwego wykonywania nadzoru inwestorskiego, Zamawiający może żądać bezpłatnego dodatkowego nadzoru inwestorskiego w wyznaczonym terminie lub odpowiednio obniżyć wynagrodzenie Inspektora.

## § 10

1. Inspektor nadzoru ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne przedmiotu umowy na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.
2. Inspektor jest zobowiązany usunąć wady stwierdzone w okresie rękojmi i gwarancji w terminie wskazanym przez Zamawiającego.
3. W okresie rękojmi i gwarancji Inspektor zobowiązuje się do usunięcia ujawnionych wad bezpłatnie w terminie 7 dni roboczych od daty zgłoszenia przez Zamawiającego wady lub w innym technicznie możliwym terminie, uzgodnionym przez Strony.



### **§ 11**

Zmiana postanowień niniejszej umowy może nastąpić za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności takiej zmiany.

### **§ 12**

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy, mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne właściwe przepisy branżowe.

### **§ 13**

1. Ewentualne spory powstałe na tle realizacji umowy, strony rozstrzygać będą polubownie.
2. Strony zobowiązują się do poddania ewentualnych sporów w relacjach z Inspektorem nadzoru o roszczenia cywilnoprawne w sprawach, w których zawarcie ugody jest dopuszczalne, mediacjom lub innemu polubownemu rozwiązaniu sporu przed Sądem Polubownym przy Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, wybranym mediatorem albo osobą prowadzącą inne polubowne rozwiązanie sporu.
3. Do chwili ostatecznego rozstrzygnięcia sporu Inspektor nadzoru zobowiązuje się w dalszym ciągu wykonywać postanowienia Umowy z należytą starannością, chyba że Zamawiający postanowi inaczej.
4. Ewentualne spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy, które nie zostaną rozwiązane polubownie, Strony oddadzą pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego dla siedziby Zamawiającego.

### **§ 14**

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Inspektora nadzoru i dwa egzemplarze dla Zamawiającego.

**ZAMAWIAJĄCY**

**INSPEKTOR NADZORU**