



Fundusze Europejskie
dla Mazowsza



Rzeczpospolita
Polska

Dofinansowane przez
Unię Europejską



Mazowsze.
serce Polski

UMOWA
o kompleksowy nadzór inwestorski nad realizacją
zadania inwestycyjnego pn.
Budowa mieszkań wspomaganych dla osób z niepełnosprawnościami
w celu uruchomienia wspomaganej społeczności mieszkaniowej „Wspólny Dom nad Zalewem”

zawarta w _____ w dniu _____ pomiędzy (dalej „Umowa”):

- I. **„Fundacją Dom z Sercem”**, ul. Królowej Jadwigi 34, 07-210 Długosiodło Mazowieckie, KRS 0000574372, NIP 7621999699, REGON 362467542, reprezentowaną przez:

Pana Pawła Radomskiego - Prezesa Zarządu,

zwaną dalej **„Zamawiającym”**

a

- II. _____ z siedzibą w _____,
adres _____, NIP: _____
reprezentowanym/-ą przez:

_____ zwanym dalej **„Wykonawcą”**,

łącznie zwanymi **„Stronami”**, a odrębnie **„Stroną”**.

§ 1

Definicje umowne

Ilekróć w niniejszej Umowie jest mowa o:

- 1) **Dokumentacji Powykonawczej** – należy przez to rozumieć dokumentację budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót oraz geodezyjnymi pomiarami powykonawczymi.
- 2) **Dokumentacji Projektowej** – chodzi o całość jak najszerzej rozumianej dokumentacji, w oparciu o którą Generalny wykonawca na podstawie Umowy o roboty budowlane realizuje Inwestycję, w tym w szczególności PFU oraz opracowany na jego podstawie przez Generalnego wykonawcę projekt budowlany, projekt techniczny, projekt wykonawczy oraz wszelkie opracowania dodatkowe i dokumentację wykonawczą (projekt budowlany wraz z prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę stanowi **załącznik nr 2** do niniejszej Umowy);
- 3) **Generalnym wykonawcy** – chodzi o podmiot, który realizuje Inwestycję w oparciu o zawartą z Zamawiającym Umowę o roboty budowlane;
- 4) **Inwestycji** – chodzi o inwestycję polegającą na budowie mieszkań wspomaganych dla osób z niepełnosprawnościami w celu uruchomienia wspomaganej społeczności mieszkaniowej „Wspólny Dom nad Zalewem”, realizowaną w trybie zaprojektuj-wybuduj na podstawie Umowy o roboty budowlane.
- 5) **Protokół odbioru ostatecznego Inwestycji** – chodzi o protokół spisany przez Zamawiającego z Generalnym wykonawcą Inwestycji przy udziale Wykonawcy, po zrealizowaniu Inwestycji, zwrotnym przekazaniu terenu budowy oraz wszystkich dokumentów związanych ze zrealizowaną Inwestycją Zamawiającemu przez Generalnego wykonawcę Inwestycji, od daty którego liczony jest okres gwarancji i rękojmi udzielonej Zamawiającemu przez Generalnego wykonawcę Inwestycji.
- 6) **Umowie o roboty budowlane** – chodzi o zawartą w dniu 5 grudnia 2025 r. umowę o realizację zadania inwestycyjnego pn. Budowa mieszkań wspomaganych dla osób z niepełnosprawnościami w celu uruchomienia wspomaganej społeczności mieszkaniowej „Wspólny Dom nad Zalewem”, której przedmiotem jest wykonanie Inwestycji przez Generalnego wykonawcę wraz z wszystkimi załącznikami do przedmiotowej umowy (kopia Umowy o roboty budowlane stanowi **załącznik nr 1** do niniejszej Umowy).
- 7) **Wykonaniu Inwestycji** – chodzi o pełną realizację Inwestycji przez Generalnego wykonawcę, potwierdzoną odbiorem ostatecznym Inwestycji bez zastrzeżeń przez Zamawiającego na podstawie Protokołu odbioru ostatecznego Inwestycji.

§ 2

Przedmiot Umowy

1. W ramach niniejszej Umowy Wykonawca zobowiązany jest do kompleksowego świadczenia na rzecz Zamawiającego usług wielobranżowego nadzoru inwestorskiego nad projektowaniem, realizacją i rozliczeniem robót budowlanych (poprzez potwierdzenie zasadności płatności w protokołach odbioru robót) związanych z wykonaniem Inwestycji, w oparciu o Dokumentację Projektową i Umowę o roboty budowlane, zgodnie z ustawą Prawo budowlane, innymi obowiązującymi przepisami prawa i sztuką budowlaną w okresie realizacji Inwestycji.
2. Usługi objęte niniejszą Umową będą świadczone na terenie Inwestycji (działka ew. 129/2, obręb Brudnów, gmina Wieniawa) lub oraz w formie zdalnej zgodnie z zapotrzebowaniem Zamawiającego.

3. W celu uchylenia ewentualnych wątpliwości Strony potwierdzają, że Wykonawca będzie świadczył na rzecz Zamawiającego usługi nadzoru już na etapie wykonywania prac projektowych przez Generalnego wykonawcę Inwestycji, w tym w szczególności będzie sprawował nadzór nad zgodnością przygotowywanej Dokumentacji Projektowej z programem funkcjonalno-użytkowym stanowiącym integralną część Umowy o roboty budowlane. W celu uchylenia ewentualnych wątpliwości Zamawiający oświadcza, że w dniu zawarcia niniejszej Umowy Generalny wykonawca przygotował już projekt budowlany oraz uzyskał na jego podstawie prawomocne pozwolenie na budowę (zob. **załącznik nr 2** do niniejszej Umowy) i obecnie kontynuuje prace nad pozostałą częścią Dokumentacji projektowej.
4. Wykonawca zobowiązuje się wykonać przedmiot Umowy rzetelnie, z należytą starannością, zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy i jej załącznikami, zgodnie z postanowieniami Umowy o roboty budowlane oraz powszechnie obowiązującymi przepisami prawa. Wszelkie usługi doradcze, o których mowa w niniejszej Umowie, powinny zostać wykonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności i zostać opatrzone podpisem Wykonawcy lub osób działających w jego imieniu.

§ 3

Zobowiązania Wykonawcy w zakresie współpracy z autorami Dokumentacji Projektowej, dokumentacji wykonawczej, Dokumentacji Powykonawczej

1. Wykonawca działać będzie jako przedstawiciel Zamawiającego wobec autorów Dokumentacji Projektowej, dokumentacji wykonawczej lub Dokumentacji Powykonawczej i zobowiązuje się świadczyć usługi doradcze na rzecz Zamawiającego oraz na bieżąco współpracować z Zamawiającym oraz pozostałymi uczestnikami procesu budowlanego w celu sprawnego przygotowania dokumentacji potrzebnej do należytej realizacji Inwestycji.
2. W ramach obowiązków, o których mowa w ust. 1 Wykonawca zobowiązuje się w szczególności do:
 - 1) udziału w spotkaniach koordynacyjnych organizowanych przez Generalnego wykonawcę Inwestycji lub Zamawiającego,
 - 2) zapoznania się z założeniami Zamawiającego dotyczącymi Inwestycji zawartymi w PFU stanowiącym załącznik do Umowy o roboty budowlane oraz z Dokumentacją Projektową i zgłaszania Generalnemu wykonawcy Inwestycji ewentualnych uwag lub korekt w trakcie przygotowywania przez niego dokumentów służących do prawidłowej realizacji przedmiotu Umowy o roboty budowlane, obejmujących w szczególności dokumentację warsztatową (projekty, rysunki, opisy technologii etc.) oraz w trakcie opracowywania przez niego Dokumentacji Powykonawczej,
 - 3) współpraca – przy udziale Zamawiającego – z Generalnym wykonawcą Inwestycji przy przygotowywaniu dokumentów służących do prawidłowej realizacji przedmiotu Umowy o roboty budowlane, tj. bieżący udział w charakterze doradczym (w miarę potrzeb) w pracach nad Dokumentacją Projektową, Dokumentacją Powykonawczą a także w pracach związanych z niezbędnymi zgłoszeniami i uzgodnieniami w toku realizacji Inwestycji;
 - 4) wzywania na teren budowy stosownie do potrzeb autorów Dokumentacji Projektowej, dokumentacji wykonawczej lub Dokumentacji Powykonawczej w stosownych branżach, celem wykonywania nadzoru autorskiego w przypadku konieczności:
 - a) wyjaśnienia wątpliwości odnośnie złożonej dokumentacji,
 - b) stwierdzania zgodności robót budowlanych ze złożoną dokumentacją,
 - c) wprowadzenia rozwiązań zamiennych,

- wezwanie następować będzie po wcześniejszym powiadomieniu Zamawiającego, który może sprzeciwić się wezwaniu określonych osób;
 - 5) wzywania autorów Dokumentacji Projektowej, dokumentacji wykonawczej lub Dokumentacji Powykonawczej do usunięcia wad dostrzeżonych w opracowanej przez nich dokumentacji;
 - 6) współpracy z osobami wykonującymi nadzór autorski;
 - 7) monitorowania i opiniowania wszelkich zmian wprowadzanych w Dokumentacji Projektowej, dokumentacji wykonawczej lub Dokumentacji Powykonawczej.
3. Zamawiający może jednostronnie ograniczać uprawnienia Wykonawcy wobec osób wykonujących nadzór autorski nad Inwestycją.

§ 4

Zobowiązania Wykonawcy w zakresie nadzoru inwestorskiego w okresie realizacji Inwestycji

1. Nadzór inwestorski robót budowlanych związanych z wykonaniem Inwestycji obejmuje obowiązek sprawowania w pełnym zakresie, kompleksowego, wielobranżowego nadzoru inwestorskiego dla robót wszystkich branż.
2. Wykonawca będzie świadczył usługi z zakresu nadzoru inwestorskiego na terenie budowy Inwestycji. W okresie od rozpoczęcia realizacji robót budowlanych przez wykonawcę Inwestycji do momentu Wykonania Inwestycji i jej rozliczenia Wykonawca zobowiązany jest do stawiennictwa na terenie budowy według potrzeb, **minimum jeden raz w tygodniu**.
3. Wykonawca występować będzie wobec Generalnego wykonawcy Inwestycji jako przedstawiciel Zamawiającego, w zakresie w jakim uprawnienie takie tworzy Prawo budowlane, postanowienia niniejszej Umowy, Umowa o roboty budowlane.
4. Bez pisemnej pod rygorem nieważności zgody Zamawiającego, Wykonawca nie jest upoważniony do wydawania Generalnemu wykonawcy Inwestycji poleceń lub zgód dotyczących wykonywania robót zamiennych lub dodatkowych. To samo dotyczy czynności lub poleceń Wykonawcy mogących powodować zgodnie z Umową o roboty budowlane wzrost wynagrodzenia Generalnego wykonawcy Inwestycji.
5. Do obowiązków Wykonawcy na etapie prowadzenia robót budowlanych należeć będzie:
 - 1) dokładna znajomość Dokumentacji Projektowej, Umowy o roboty budowlane, dokumentacji wykonawczej oraz zapoznawanie się na bieżąco w czasie realizacji Inwestycji z projektami zamiennymi i przedstawianie opinii o kompletności i stopniu skoordynowania między branżami projektów zamiennych;
 - 2) przygotowanie we współpracy z Generalnym wykonawcą Inwestycji dokumentów do powiadomienia właściwego organu nadzoru budowlanego o terminie rozpoczęcia robót budowlanych;
 - 3) udział w procesie przekazania (w tym również przekazania zwrotnego) terenu budowy;
 - 4) uzgodnienie z Generalnym wykonawcą Inwestycji procedur (wzory druków i obieg dokumentów), jakie będą obowiązywać podczas prowadzenia procesu inwestycyjnego (w zakresie w jakim nie zostały one określone postanowieniami Umowy o roboty budowlane);
 - 5) kontrola i czuwanie nad prawidłowym obiegiem dokumentacji budowy;
 - 6) sprawowanie kontroli nad prawidłowym wykonywaniem robót budowlanych pod względem technicznym, a w szczególności zgodności z Umową o roboty budowlane, Dokumentacją

Projektową wraz z ewentualnymi projektami zamiennymi oraz obowiązującymi przepisami, Polskimi Normami i zasadami wiedzy technicznej;

- 7) sprawowanie kontroli nad realizacją i oddaniem do użytkowania Inwestycji;
- 8) organizowanie wszelkich prac związanych z nadzorem inwestorskim w taki sposób, aby nie powodowały przerw w realizacji robót przez Generalnego wykonawcę Inwestycji;
- 9) uczestniczenie w naradach koordynacyjnych organizowanych przez Zamawiającego lub Generalnego wykonawcę Inwestycji;
- 10) sprawdzanie jakości wykonywanych robót, wbudowywanych urządzeń, materiałów budowlanych, a w szczególności zatwierdzanie kart materiałowych (Wykonawca zobowiązany jest do weryfikacji i przekazania Zamawiającemu kart materiałowych przekazywanych Wykonawcy do zatwierdzenia przez Generalnego wykonawcę Inwestycji **w terminie nie dłuższym niż 4 dni roboczych od ich otrzymania**) przedstawianych do akceptacji przez Generalnego wykonawcę Inwestycji, zapobieganie zastosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych i niedopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie, egzekwowanie od Generalnego wykonawcy Inwestycji i jego podwykonawców przedstawienia dowodów dopuszczenia wyrobów i urządzeń technicznych do stosowania w budownictwie;
- 11) kontrola, sprawdzanie autentyczności i przechowywanie dokumentów jakości, atestów, certyfikatów, aprobat technicznych, deklaracji zgodności, protokołów badań, protokołów pomiarów, instrukcji obsługi, w celu niedopuszczenia do zastosowania materiałów wadliwych lub niedopuszczonych do stosowania w budownictwie na terenie Polski. Ocena ich zgodności z Dokumentacją Projektową i dokumentacją wykonawczą, a w przypadku zastosowania przez Generalnego wykonawcę Inwestycji materiałów i urządzeń równoważnych, ocena ich równoważności w uzgodnieniu z nadzorem autorskim i Zamawiającym;
- 12) organizacja nadzoru inwestorskiego w sposób zapewniający terminowość dokonywanych odbiorów robót i prób technicznych oraz eliminację możliwości powstawania opóźnień w realizacji Inwestycji zgodnie z harmonogramem;
- 13) dostosowanie czasu pracy do czasu pracy Generalnego wykonawcy Inwestycji i wymagań Zamawiającego;
- 14) przeprowadzanie kontroli Generalnego wykonawcy Inwestycji w celu sprawdzenia czy stosowane urządzenia i sprzęt Generalnego wykonawcy Inwestycji posiada ważną legalizację, zostały prawidłowo skalibrowane i odpowiadają wymogom norm;
- 15) potwierdzanie dopuszczenia do pracy sprzętu, urządzeń, narzędzi przewidzianych do realizacji robót w oparciu o obowiązujące przepisy, normy techniczne i inne wymagania sformułowane w Umowie o roboty budowlane, Dokumentacji Projektowej, przepisach bhp i p.poż.;
- 16) wnioskowanie o wykonanie niezbędnych badań technicznych i ekspertyz;
- 17) dokonywanie wpisów w dzienniku budowy;
- 18) kontrola prawidłowości prowadzenia dziennika budowy i zgłaszanie Zamawiającemu wszelkich nieprawidłowości dostrzeżonych w tym zakresie;
- 19) kontrolowanie przestrzegania na budowie zasad b.h.p., przepisów p.poż. i utrzymania porządku;
- 20) wstrzymywanie robót prowadzonych w sposób zagrażający bezpieczeństwu ludzi, mienia lub niezgodnie z wymaganiami Umowy o roboty budowlane i niezwłoczne pisemne powiadamianie Zamawiającego o tym fakcie;
- 21) dokonywanie odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu (w szczególności w formie dokumentacji zdjęciowej) a także uczestniczenie w odbiorach częściowych dokonywanych przez Zamawiającego oraz dokumentowanie tych czynności w terminach przewidzianych w

Umowie o roboty budowlane a także informowanie Zamawiającego o terminach wyżej wymienionych odbiorów oraz o wynikach czynności odbiorowych;

- 22) wydawanie kierownikowi budowy lub kierownikom robót poleceń, potwierdzonych wpisem w dzienniku budowy, dotyczących usuwania nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonywania prób lub badań, także wymagających odkrycia robót lub elementów zakrytych lub zanikających oraz przedstawiania wyników badań Zamawiającemu dotyczących prowadzonych robót budowlanych;
- 23) żądanie od kierownika budowy dokonywania poprawek bądź ponownego wykonywania wadliwie wykonanych robót, a także wstrzymywania dalszych robót budowlanych w przypadku, gdyby ich kontynuacja może wywołać zagrożenie bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z Dokumentacją Projektową lub dokumentacją wykonawczą;
- 24) uczestniczenie przy przeprowadzaniu wszelkich prób, pomiarów i sprawdzeń wykonywanych w związku z realizowaną Inwestycją;
- 25) potwierdzanie aktualnego stanu robót w razie przerwy w robotach oraz w innych wypadkach, gdy zachodzi potrzeba ustalenia ilości i wartości robót w zakresie niezbędnym do rozliczeń dokonywanych przez Zamawiającego;
- 26) w porozumieniu z Zamawiającym, każdorazowe zawiadomienie właściwego organu nadzoru budowlanego o przypadku naruszenia przez Generalnego wykonawcę Inwestycji Prawa budowlanego, zasad dotyczących bezpieczeństwa budowy i ochrony środowiska, a także o rażących nieprawidłowościach lub uchybieniach technicznych;
- 27) uczestnictwo w kontrolach prowadzonych przez Zamawiającego lub przez organy państwowe uprawnione do kontroli oraz sprawdzanie realizacji ustaleń i decyzji podjętych w czasie tych kontroli;
- 28) reprezentowanie Zamawiającego, za uprzednią pisemną zgodą Zamawiającego, w kontaktach z osobami trzecimi w sprawach związanych z realizacją robót budowlanych (Wykonawca niezwłocznie poinformuje Zamawiającego o takiej potrzebie);
- 29) informowanie Zamawiającego o konieczności wykonania robót zamiennych, dodatkowych i zastosowania rozwiązań zamiennych;
- 30) przedstawianie Zamawiającemu propozycji wykonania robót zamiennych lub rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w Dokumentacji Projektowej, mających na celu usprawnienie realizacji Inwestycji i obniżenia kosztów, jednakże bez zmniejszenia wartości technicznej, użytkowej i estetycznej Inwestycji;
- 31) opiniowanie konieczności wykonywania robót zamiennych lub rozwiązań zamiennych przedstawionych przez Generalnego wykonawcę Inwestycji w stosunku do przewidzianych w Dokumentacji Projektowej;
- 32) przyjmowanie i opiniowanie wniosków Generalnego wykonawcy Inwestycji lub Zamawiającego w sytuacji, kiedy wystąpi konieczność wykonania robót dodatkowych/zamiennych, sporządzanie protokołu konieczności wykonania robót dodatkowych lub robót zamiennych – Wykonawca zobowiązany jest rozpatrzyć powyższy wniosek **w terminie 5 dni roboczych od daty jego złożenia**, a w przypadku jego uwzględnienia w powyższym terminie określić przedmiot, ilości i zakres robót dodatkowych/zamiennych, przygotować projekt protokołu konieczności i przekazać go do akceptacji Zamawiającemu oraz Generalnemu wykonawcy Inwestycji;
- 33) bieżące egzekwowanie ustaleń z narad technicznych i koordynacji;
- 34) monitorowanie postępu robót pod względem technicznym, finansowym, organizacyjnym i czasowym, sprawdzanie ich zaawansowania z obowiązującym harmonogramem rzeczowo - terminowo - finansowym i udzielanie Zamawiającemu wszystkich niezbędnych informacji w tym zakresie a także opiniowanie ewentualnych wniosków Generalnego wykonawcy Inwestycji o zmianę harmonogramu realizacji Inwestycji;

- 35) sprawdzanie zestawień ilościowych i wartościowych wykonanych robót po zakończonym etapie robót, będących podstawą do rozliczeń finansowych Zamawiającego z Generalnym wykonawcą Inwestycji, na podstawie harmonogramu rzeczowo - terminowo - finansowego;
 - 36) udział w rozliczeniu Umowy o roboty budowlane w przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze Stron;
 - 37) zatwierdzanie rysunków roboczych i warsztatowych sporządzanych przez Generalnego wykonawcę Inwestycji oraz ich archiwizowanie w okresie trwania Inwestycji;
 - 38) weryfikacja i zatwierdzenie Dokumentacji Powykonawczej sporządzonej przez Generalnego wykonawcę Inwestycji;
 - 39) nadzorowanie przeprowadzanych prób oraz weryfikowanie i zatwierdzanie opracowanych przez Generalnego wykonawcę Inwestycji instrukcji eksploatacyjnych, w celu ułatwienia przekazania Zamawiającemu obiektu do eksploatacji;
 - 40) sprawdzanie wykonanych robót i powiadamianie Generalnego wykonawcy Inwestycji i Zamawiającego o wykrytych wadach, określanie zakresu koniecznych do wykonania prac naprawczych;
 - 41) sprawdzanie kompletności i prawidłowości przedłożonych przez Generalnego wykonawcę Inwestycji dokumentów wymaganych do wszelkiego rodzaju odbiorów;
 - 42) składanie na żądanie Zamawiającego pisemnych raportów dotyczących przebiegu robót wraz z dołączoną w razie potrzeby dokumentacją fotograficzną;
 - 43) informowanie Zamawiającego o wszelkich okolicznościach mogących mieć wpływ na prawidłową i terminową realizację Inwestycji, w szczególności o wszelkich przypadkach naruszania przez Generalnego wykonawcę Inwestycji postanowień Umowy o roboty budowlane;
 - 44) opiniowanie zakresu merytorycznego projektów aneksów do Umowy o roboty budowlane;
 - 45) kontrola nad bieżącą aktualizacją Dokumentacji Projektowej celem uwzględnienia w Dokumentacji Projektowej wszelkich zmian, naniesionych w toku wykonywania Inwestycji oraz udostępnienie aktualnej Dokumentacji Projektowej Zamawiającemu na każdorazowe żądanie Zamawiającego.
6. Do obowiązków Wykonawcy związanych z odbiorem Wykonania Inwestycji należy:
- 1) przeprowadzanie kontroli przed odbiorem ostatecznym całej Inwestycji - przygotowanie listy wad i wykazu brakujących dokumentów, które muszą być złożone zgodnie z Umową o roboty budowlane przez Generalnego wykonawcę Inwestycji;
 - 2) po zakończeniu robót potwierdzenie wpisu kierownika budowy o gotowości do odbioru oraz należytego uporządkowania terenu budowy i terenów przyległych;
 - 3) sprawdzenie kompletności i prawidłowości operatu kolaudacyjnego, sporządzonego przez Generalnego wykonawcę Inwestycji oraz przedłożenie go Zamawiającemu;
 - 4) dokonanie wraz z Zamawiającym odbioru usunięcia wad, przedstawienie Zamawiającemu i Generalnemu wykonawcy Inwestycji potwierdzenia zakończenia robót;
 - 5) potwierdzenie ilości i jakości wykonanych robót;
 - 6) uczestniczenie we wszelkich próbach i odbiorach technicznych;
 - 7) udział w odbiorze ostatecznym Inwestycji zgodnie z wymaganiami technicznymi, przepisami prawa, normami technicznymi, na zasadach określonych w Umowie o roboty budowlane, w tym podejmowanie określonych w niej czynności poprzedzających odbiór jak i związanych z dokonaniem odbioru;
 - 8) współdziałanie z Generalnym wykonawcą Inwestycji i Zamawiającym w celu przekazywania do użytkowania zrealizowanej Inwestycji.
7. Do obowiązków Wykonawcy związanych z rozliczaniem robót budowlanych należy:

- 1) doradztwo w trakcie rozliczania Umowy o roboty budowlane po jej wykonaniu lub w przypadku odstąpienia od niej przez którąkolwiek ze Stron;
 - 2) kontrola merytorycznej prawidłowości wystawiania faktur (częściowych i końcowej) przez Generalnego wykonawcę Inwestycji;
 - 3) przed dokonaniem Ostatecznego odbioru Inwestycji weryfikacja wszelkiej dokumentacji przedkładanej przez Generalnego wykonawcę Inwestycji lub jego podwykonawców na potrzeby rozliczeń;
 - 4) wykonanie lub weryfikacja obmiarów stanowiących podstawę rozliczeń robót dodatkowych.
8. Zamawiający uzna nadzór inwestorski za zrealizowany przez Wykonawcę w pełnym zakresie po podpisaniu bez zastrzeżeń Protokołu ostatecznego odbioru Inwestycji.

§ 5

Osoby wykonujące przedmiot umowy ze strony Wykonawcy

1. Wykonawca wykonywać będzie usługi będące przedmiotem niniejszej Umowy wyłącznie za pomocą następujących osób:
 - 1) inspektor w branży konstrukcyjno-budowlanej **wykonujący funkcję koordynatora** pozostałych osób wykonujących nadzór inwestorski - w osobie _____, który posiada uprawnienia nr _____ oraz wpis do _____ Izby Inżynierów Budownictwa (Zaświadczenie nr _____);
 - 2) inspektor w branży elektrycznej - w osobie _____, który posiada uprawnienia nr _____ oraz wpis do _____ Izby Inżynierów Budownictwa (Zaświadczenie nr _____);
 - 3) inspektor w branży sanitarnej - w osobie _____, który posiada uprawnienia nr _____ oraz wpis do _____ Izby Inżynierów Budownictwa (Zaświadczenie nr _____).
2. Kopie zaświadczeń potwierdzających posiadanie odpowiednich uprawnień oraz wpis do Izby Inżynierów Budownictwa przez osoby wskazane w ust. 1 powyżej stanowią **załącznik nr 3** do niniejszej Umowy.
3. Wykonawca zapewnia i gwarantuje Zamawiającemu, że ani sam Wykonawca, ani jego personel wskazany w ust. 1, nie są powiązani z Generalnym wykonawcą osobowo, kapitałowo, ani też w żaden inny sposób, który mógłby wpływać na obiektywizm Wykonawcy sprawującego nadzór inwestorski nad pracami realizowanymi przez Generalnego wykonawcę.
4. Jeżeli w trakcie wykonywania niniejszej Umowy konieczna będzie zmiana osób, o których mowa w ust. 1, Wykonawca powiadomi o tym fakcie Zamawiającego wskazując przyczynę zmiany oraz osobę zastępującą i przedstawiając jej kwalifikacje (w tym w szczególności jej uprawnienia i doświadczenie zawodowe) co najmniej równe kwalifikacjom osoby zastępowanej.
5. Wykonawca jest zobowiązany przedłożyć Zamawiającemu propozycje zmian, o których mowa powyżej nie później niż w terminie 3 dni roboczych przed planowanym skierowaniem nowych osób do realizacji Umowy, a w sytuacjach nagłych i nieprzewidzianych, kiedy dochowanie terminu wskazanego powyżej nie jest możliwe – w najkrótszym możliwym terminie. Przerwa w wykonywaniu Umowy wynikająca z braku personelu Wykonawcy będzie traktowana jako przyczyna leżąca po stronie Wykonawcy i nie może stanowić podstawy do przedłużenia jakichkolwiek terminów realizacji usług objętych niniejszą Umową.
6. Zmiana osób, o których mowa w ust. 1, wymaga uprzedniego zatwierdzenia przez Zamawiającego w formie pisemnej pod rygorem nieważności i nie stanowi zmiany niniejszej Umowy.

7. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za działania i zaniechania wszelkich osób, za pomocą których wykonuje przedmiot niniejszej Umowy oraz ponosi odpowiedzialność za sprawną koordynację działań pomiędzy poszczególnymi członkami zespołu nadzoru inwestorskiego.
8. Zamawiający nie wyraża zgody na wykonywanie przedmiotu Umowy przez podwykonawców.
9. Wszędzie tam, gdzie niniejsza Umowa, Umowa o roboty budowlane lub ustawa Prawo budowlane odnoszą się do inspektora nadzoru inwestorskiego – chodzi o osobę, o której mowa w ust. 1 pkt 1) powyżej (koordynatora).
10. Wykonawca jest zobowiązany zapewnić, aby osoby zaangażowane przez niego do wykonania niniejszej Umowy nosiły na terenie budowy Inwestycji odpowiednie identyfikatory.
11. Zamawiający jest uprawniony do zgłaszania Wykonawcy uwag, zastrzeżeń albo do wystąpienia do Wykonawcy z żądaniem usunięcia określonej osoby, spośród personelu Wykonawcy, która pomimo udzielonego jej upomnienia:
 - 1) wykazuje brak staranności przy realizacji obowiązków wynikających z Umowy,
 - 2) nie stosuje się do postanowień niniejszej Umowy,
 - 3) stwarza zagrożenie dla bezpieczeństwa, zdrowia lub ochrony środowiska, w szczególności narusza zasady bhp oraz przepisy ppoż.
12. W przypadku wystąpienia okoliczności, o której mowa w ust. 10 powyżej Wykonawca niezwłocznie wyznaczy odpowiednią osobę na zastępstwo w trybie przewidzianym w ust. 3 - 5.

§ 6

Okres obowiązywania Umowy

1. Umowa została zawarta na czas realizacji Inwestycji, jednakże w żadnym wypadku nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2027 r.
2. Wykonawca będzie świadczył na rzecz Zamawiającego usługi od dnia zawarcia niniejszej Umowy do dnia podpisania Protokołu Odbioru Ostatecznego Inwestycji.
3. W celu uchylenia ewentualnych wątpliwości Strony potwierdzają, że w dniu zawarcia niniejszej Umowy planowany termin Wykonania Inwestycji wynikający z Umowy o roboty budowlane w brzmieniu nadanym jej aneksem nr 1 to 31 maja 2027 r. a jego ewentualne przedłużenie (maksymalnie do 30 czerwca 2027 r.) nie będzie uprawniać Wykonawcy do domagania się od Zamawiającego dodatkowego wynagrodzenia.

§ 7

Wynagrodzenie

1. Za wykonanie przedmiotu niniejszej Umowy w całym okresie jej obowiązywania, o którym mowa w § 6 ust. 1, Zamawiający zapłaci Wykonawcy **wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości _____ zł netto** (słownie: _____), tj. _____ zł brutto (słownie: _____) z zastrzeżeniem, iż jego wypłata będzie odbywać się w następujący sposób:
 - 1) **80 % wynagrodzenia** zostanie wypłacone w równych częściach, po zakończeniu każdego kolejnego kwartału kalendarzowego (trzech miesięcy) wykonywania przedmiotu niniejszej Umowy, poczynwszy od zawarcia niniejszej Umowy do dnia 31 maja 2027 r., tj. terminu Wykonania Inwestycji wskazanego w Umowie o roboty budowlane;

- 2) **20 % wynagrodzenia** zostanie wypłacone po podpisaniu Protokołu odbioru ostatecznego Inwestycji, zgodnie z Umową o roboty budowlane.
2. W przypadku, gdyby Wykonanie Inwestycji nastąpiło wcześniej niż zakładano w Umowie o roboty budowlane, tj. przed nabyciem przez Wykonawcę praw do wszystkich kwartalnych części wynagrodzenia, o których mowa w ust. 1 pkt 1) powyżej, wówczas Wykonawca nabywa prawo do wszystkich pozostałych kwartalnych części wynagrodzenia wraz z podpisaniem Protokołu odbioru ostatecznego Inwestycji.
3. W przypadku rozwiązania Umowy o roboty budowlane z Generalnym wykonawcą Inwestycji, Zamawiającemu przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej Umowy z Wykonawcą. W takim przypadku Wykonawcy należy się wynagrodzenie wyłącznie za usługi świadczone w okresie do czasu rozwiązania Umowy o roboty budowlane.
4. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 obejmuje wszelkie roszczenia Wykonawcy wobec Zamawiającego z tytułu wykonania przedmiotu niniejszej Umowy, w szczególności z tytułu wynagrodzeń osób, za pomocą których Wykonawca wykonuje przedmiot Umowy.
5. Wynagrodzenie wypłacane będzie na podstawie faktur VAT wystawianych przez Wykonawcę odrębnie dla wszystkich części wynagrodzenia, o których mowa w ust. 1.
6. Podstawą do wystawienia każdej z faktur VAT będzie protokół odbioru usług świadczonych przez Wykonawcę w danym okresie rozliczeniowym sporządzony przez Zamawiającego w formie pisemnej pod rygorem nieważności lub w formie elektronicznej opatrzonej kwalifikowanym podpisem elektronicznym.
7. Wynagrodzenie będzie płatne przelewem w terminie **21 dni** od dnia doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej faktury VAT. Za datę zapłaty uznaje się datę obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
8. Wykonawca zobowiązuje się do wystawiania faktur zgodnie z poniższymi danymi Zamawiającego:

„Fundacja Dom z Sercem”
ul. Królowej Jadwigi 34
07-210 Długosiodło Mazowieckie
NIP 7621999699

§ 8

Kary umowne

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w następujących przypadkach:
- 1) w przypadku rozwiązania niniejszej Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy - kara umowna w wysokości 20% wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust. 1 Umowy;
 - 2) w przypadku potwierdzenia wobec Zamawiającego, w szczególności w ramach odbiorów dokonywanych na podstawie Umowy o roboty budowlane, niezgodnego z rzeczywistością zakresu, wartości lub jakości robót wykonanych przez Generalnego wykonawcę Inwestycji - kara umowna w wysokości 1000 zł za każdy taki przypadek;
 - 3) w przypadku braku stawienia się w wyznaczonym terminie na czynności odbioru ostatecznego przewidziane w Umowie o roboty budowlane - kara umowna w wysokości 1000 zł za każdy taki przypadek;
 - 4) w przypadku braku obecności na naradzie koordynacyjnej - kara umowna w wysokości 500 zł za każdy taki przypadek;

- 5) w przypadku zwłoki w weryfikacji i przekazaniu Zamawiającemu kart materiałowych przekazywanych Wykonawcy do zatwierdzenia przez Generalnego wykonawcę Inwestycji - kara umowna w wysokości 300 zł za każdy rozpoczęty dzień zwłoki;
 - 6) w przypadku zwłoki w rozpatrzeniu wniosku o roboty dodatkowe/zamienne oraz przygotowaniu projektu protokołu konieczności i przekazać go do akceptacji Zamawiającemu oraz Generalnemu wykonawcy Inwestycji - kara umowna w wysokości 500 zł za każdy rozpoczęty dzień zwłoki;
 - 7) w przypadku naruszenia któregokolwiek z pozostałych zobowiązań Wykonawcy określonych w § 3 - 4 niniejszej Umowy (za wyjątkiem przypadków opisanych w pkt 1-6 powyżej) - kara umowna w wysokości 300 zł za każdy przypadek naruszenia;
 - 8) w przypadku, gdyby naruszenie przez Wykonawcę któregokolwiek ze zobowiązań określonych w § 3 - 4 niniejszej Umowy skutkowało przedłużeniem się więcej niż o 1 (tydzień) realizacji Inwestycji względem terminu przewidzianego pierwotnie w Umowie o roboty budowlane Wykonawca, niezależnie od kar umownych przewidzianych w pkt 1-7 powyżej, zapłaci Zamawiającemu dodatkowo karę umowną w wysokości 500 zł za każdy dzień opóźnienia w realizacji Inwestycji;
2. Wskazane powyżej kary umowne podlegają sumowaniu.
 3. Łączna wysokość wszystkich kar umownych naliczonych Wykonawcy na podstawie niniejszej Umowy nie może przekroczyć 40% wynagrodzenia brutto określonego w § 7 ust. 1 Umowy.
 4. Zamawiający może dochodzić na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych zastrzeżonych w niniejszej Umowie.

§ 9

Wypowiedzenie Umowy

1. Zamawiający może wypowiedzieć niniejszą umowę w sytuacji, gdy Wykonawca narusza postanowienia Umowy lub powszechnie obowiązujące przepisy prawa. Warunkiem wypowiedzenia jest wcześniejsze pisemne wezwanie Wykonawcy do zaprzestania naruszeń Umowy ze wskazaniem stwierdzonych naruszeń, zawierające termin wyznaczony do zaprzestania naruszeń Umowy i podjęcia działań naprawczych, nie krótszy niż 7 dni od daty otrzymania wezwania.
2. Rozwiązanie umowy z przyczyn wskazanych w ust. 1 uznaje się za dokonane z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.
3. Zamawiający może również wypowiedzieć Umowę w całości lub odpowiedniej części w przypadku rezygnacji z wykonywania Inwestycji lub rozwiązania Umowy o roboty budowlane z Generalnym wykonawcą Inwestycji przed Wykonaniem Inwestycji.
4. Rozwiązanie Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i powinno zawierać uzasadnienie.
5. W przypadku rozwiązania Umowy:
 - 1) Zamawiający nie traci prawa żądania kar umownych, wymagalnych przed lub w związku rozwiązaniem Umowy;
 - 2) Wykonawca nie traci prawa do wynagrodzenia za część usług będących przedmiotem Umowy wykonaną w sposób prawidłowy przed rozwiązaniem Umowy.

§ 10

Doręczenia oraz osoby nadzorujące wykonanie Umowy

1. Strony oświadczają, że w ramach wykonywania niniejszej Umowy korzystać będą z następujących adresów do doręczeń:
 - 1) Zamawiający: **„Fundacja Dom z Sercem”, ul. Królowej Jadwigi 34, 07-210 Długosiodło Mazowieckie**
 - 2) Wykonawca: _____
2. O wszelkich zmianach adresów Strony zobowiązują się informować się wzajemnie niezwłocznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Zmiany adresów Stron nie stanowią zmiany niniejszej Umowy.
3. W przypadku niepoinformowania o zmianie adresu w trybie określonym w ust. 2, za skuteczne uważa się doręczenie wszelkich pism i oświadczeń na dotychczasowy adres.
4. Wszędzie tam, gdzie niniejsza Umowa stanowi o przedstawianiu opinii czy stanowiska przez Wykonawcę lub osoby, za pomocą których Wykonawca wykonuje przedmiot Umowy oraz o wyrażaniu zgody przez Zamawiającego, oświadczenia takie winny nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Ze strony Zamawiającego wykonywanie Umowy nadzoruje _____, tel.: _____, e-mail: _____.
6. Ze strony Wykonawcy wykonywanie Umowy nadzoruje _____, tel.: _____, e-mail: _____.

§ 11

Ubezpieczenie Wykonawcy

1. Wykonawca zobowiązuje się zawrzeć i utrzymać przez cały okres obowiązywania niniejszej Umowy ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej, związanej z przedmiotem niniejszej Umowy.
2. Kopia polisy OC Wykonawcy wraz z dowodem jej opłacenia stanowią **załącznik nr 4** do niniejszej Umowy.

§ 12

Zmiany Umowy

1. Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmian postanowień Umowy w przypadku przedłużenia terminu realizacji Umowy o roboty budowlane ponad termin wskazany w § 6 ust. 1 niniejszej Umowy (31 sierpnia 2027 r.) – w takim przypadku wydłuża się odpowiednio okres obowiązywania niniejszej Umowy wskazany w § 6 ust. 1 oraz proporcjonalnie zwiększa się wynagrodzenie Wykonawcy wskazane w § 7 ust. 1 Umowy;
2. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej Umowy wymagają sporządzenia aneksu w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

Postanowienia końcowe

1. Integralną częścią niniejszej Umowy są jej załączniki:

Załącznik nr 1	kopia Umowy o roboty budowlane wraz z załącznikami
Załącznik nr 2	projekt budowlany wraz z prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę
Załącznik nr 3	kopie zaświadczeń potwierdzających posiadanie odpowiednich uprawnień budowlanych oraz wpis do Izby Inżynierów Budownictwa przez osoby zaangażowane przez Wykonawcę do wykonania usług objętych niniejszą Umową
Załącznik nr 4	Kopia polisy OC Wykonawcy wraz z dowodem jej opłacenia

2. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej Umowy wymagają sporządzenia aneksu w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Ewentualne spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez polski sąd powszechny miejscowo właściwy dla siedziby Zamawiającego.
4. Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

Podpisy Stron:

Za Zamawiającego

Za Wykonawcę

Kopia Umowy o roboty budowlane wraz z załącznikami i aneksem nr 1

Wykonawca oświadcza, że otrzymał od Zamawiającego w wersji elektronicznej kopię Umowy o roboty budowlane z dnia 5 grudnia 2025 r. wraz z jej załącznikami oraz że zapoznał się z ich treścią.

Za Wykonawcę:

Projekt budowlany wraz z prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę

Wykonawca oświadcza, że otrzymał od Zamawiającego w wersji elektronicznej projekt architektoniczno-budowlany wraz z projektem zagospodarowania terenu oraz decyzję Starosty Przysuskiego nr AB.6740.2.254.2025 z dnia 29.12.2025 r. o pozwoleniu na budowę oraz że zapoznał się z ich treścią.

Za Wykonawcę:

**Kopie zaświadczeń
potwierdzających posiadanie odpowiednich uprawnień budowlanych
oraz wpis do Izby Inżynierów Budownictwa
przez osoby zaangażowane przez Wykonawcę do wykonania usług objętych niniejszą Umową**

Kopia polisy OC Wykonawcy wraz z dowodem jej opłacenia