

OGÓLNE WARUNKI UMOWY

zawarta w dniu2024 r. pomiędzy **współwłaścicielami i trwałym zarządcą nieruchomości położonej w Ostrołęce przy ulicy gen. Augusta Emila Fieldorfa „Nila” 15:**

1. Skarb Państwa – zasób nieruchomości Skarbu Państwa gospodarowany przez Prezydenta Miasta Ostrołęki, - Prezydenta miasta na prawach powiatu wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej,
2. Skarb Państwa – Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie,
3. Powiat Ostrołęcki,
4. Miasto Ostrołęka,
5. Państwowa Inspekcja Pracy – Okręgowy Inspektorat Pracy w Warszawie,
6. Okręgowy Urząd Miar w Białymstoku,

- w imieniu i na rzecz których działa **Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., ul. B. Joselewicza 1, 07-410 Ostrołęka**, które reprezentuje :

..... – Prezes Zarządu,

zwanym dalej „Zamawiającym”,

a firmą:

reprezentowaną

przez:.....

zwanym dalej "**Wykonawcą**" została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

Zamawiający powierza, a Wykonawca przyjmuje do wykonania usług w zakresie pełnienia obowiązków inspektora nadzoru inwestorskiego podczas realizacji robót budowlanych w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, elektrycznej i sanitarnej na zadaniu inwestycyjnym „**Przebudowa i zmiany w zakresie spełnienia warunków ochrony przeciwpożarowej budynku administracyjno-biurowego przy ul. gen. A. E. Fieldorfa „Nila” 15 w Ostrołęce – II etap**”

§ 2

Wykonawca reprezentuje interesy i działa na rzecz Zamawiającego w zakresie praw i obowiązków określonych w art. 25 i 26 Ustawy Prawo Budowlane z dnia 27 lipca 1994 r. (Dz.U.2024 poz. 725 t.j. z późniejszymi zmianami), a w szczególności:

- 1) Reprezentowanie interesów i działanie na rzecz Zamawiającego w zakresie praw i obowiązków określonych w art. 25 i 26 Ustawy Prawo Budowlane z dnia 27 lipca 1994 r
- 2) Wykonywanie regularnego nadzoru inwestorskiego na terenie budowy w czasie wykonywania robót; wg potrzeb wynikających podczas prowadzonych robót lecz nie rzadziej niż 2 razy w tygodniu oraz na każde wezwanie zamawiającego lub kierownika budowy;

- 3) Nadzorowanie zgodności wykonywanych robót z dokumentacją projektową, przepisami prawa i zasadami wiedzy technicznej oraz postanowieniami wynikającymi z umowy zawartej przez Zamawiającego z wykonawcą robót budowlanych.
- 4) Sprawdzanie jakości wykonywanych robót budowlanych i stosowania przy wykonywaniu tych robót wyrobów zgodnie z wymaganiami art. 10a ust 2 i 3 ustawy o wyrobach budowlanych i aby posiadały one krajową deklarację właściwości użytkowych wyrobu budowlanego (wraz z innymi dokumentami wymaganymi w art. 10a ust 4 o wyrobach budowlanych) oraz potwierdzenia:
 - kart materiałowych wyrobów, które Wykonawca przedstawi do wbudowania przy wykonaniu przedmiotu umowy na wykonanie robót budowlanych oraz przedstawieniem ich Zamawiającemu do zatwierdzenia przed wbudowaniem;
 - wyegzekwowanie od Wykonawcy instrukcji i charakterystyki rozwiązań systemowych realizacji robót (np. systemu ocieplenia ścian zewnętrznych), oraz przedstawienie Zamawiającemu do zatwierdzenia przed rozpoczęciem robót przez Wykonawcę;
- 5) Sprawdzenie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających w tym robót rozbiórkowych ulegających zakryciu i prowadzenie książki obmiaru tych robót z uwagi na to, że autor dokumentacji projektowej założył rozbiórkę wszystkich okładzin z płytek kamionkowych na elewacji budynku, a przy realizacji robót I etapu termomodernizacji okazało się, że nie ma konieczności rozbiórki wszystkich płytek elewacji;
- 6) Przygotowanie i przeprowadzenie odbioru końcowego (przy udziale Zamawiającego) oraz udział w przekazaniu do użytkowania;
- 7) Kontrolowanie przestrzegania przez wykonawcę robót zasad bezpieczeństwa pracy i utrzymania porządku na terenie budowy;
- 8) Zgłaszanie Zamawiającemu zastrzeżeń wykonawcy robót do dokumentacji projektowej i dokonywanie stosownych uzgodnień i wyjaśnień;
- 9) Sprawdzanie wszelkich certyfikatów, atestów dokumentów jakości, aprobat, deklaracji właściwości użytkowych itp. W celu nie dopuszczenia do wbudowania materiałów wadliwych lub niedopuszczonych do stosowania w budownictwie;
- 10) Protokołowanie spotkań technicznych z udziałem inspektora nadzoru inwestorskiego, kierownika budowy, przedstawicieli wykonawcy robót oraz przedstawicieli Zamawiającego;
- 11) Informowanie Zamawiającego o konieczności wykonania robót zamiennych lub dodatkowych wynikłych podczas realizacji umowy;
- 12) Informowanie Zamawiającego o postępie w realizacji przedmiotu umowy;
- 13) Przygotowywanie i przedkładanie zamawiającemu protokołów konieczności wykonania robót zamiennych lub dodatkowych wraz z określeniem kosztów tych robót, zgodnie z umową na roboty budowlane;
- 14) Egzekwowanie od kierownika budowy poprawek, bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót budowlanych, a także wstrzymania ich dalszego wykonania w przypadku, gdy kontynuacja mogłaby wywołać zagrożenie, bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem;
- 15) Sprawdzanie faktur wykonawcy robót pod względem formalnym, merytorycznym i rachunkowym oraz przekazywanie ich Zamawiającemu;

- 16) Nadzór nad właściwym wywiązywaniem się z umowy przez wykonawcę robót.
W przypadku niewłaściwego wywiązywania się wykonawcy robót ze zobowiązań, przygotowywanie niezbędnej do wszczęcia postępowania o dochodzenie należnych kar za nienależyte i nieterminowe wykonanie zobowiązań;
- 17) Przeprowadzenie odbiorów w sposób i na zasadach opisanych w umowie na roboty budowlane;
- 18) Powiadomianie wykonawcy robót i Zamawiającego o wykrytych wadach wykonywanych robót oraz określenie zakresu robót niezbędnych do wykonania celem usunięcia tych wad wraz z podaniem wymaganych terminów ich wykonania, a następnie dokonanie odbioru wykonanych robót usuwających wady;
- 19) Potwierdzenie zgłoszonej przez wykonawcę robót gotowości do odbioru końcowego oraz dokonanie końcowego odbioru technicznego;
- 20) Nadzorowanie wykonania przez wykonawcę robót zaleceń komisji odbiorowej w zakresie usunięcia stwierdzonych wad i usterek dających się do usunięcia;
- 21) Sporządzanie pisemnych opinii dotyczących wad obiektu, uznanych za nienadające się do usunięcia oraz wnioskowanie o obniżenie wynagrodzenia wykonawcy robót z określeniem utraty wartości robót budowlanych i kwot obniżonego wynagrodzenia za te roboty;
- 22) Pisemne opiniowanie przyczyn nie dotrzymania umownego terminu realizacji przedmiotu umowy z winy wykonawcy robót, stanowiące podstawę dla Zamawiającego do wystąpienia w sprawie kar umownych.

§ 3

Wykonawca oświadcza, że posiadane przez :

1.uprawnienia budowlane nr upoważniają go do sprawowania usługi podczas realizacji robót budowlanych w zakresie określonym niniejszą umową,
2.uprawnienia elektryczne nr upoważniają go do sprawowania usługi podczas realizacji robót budowlanych w zakresie określonym niniejszą umową,
3.uprawnienia sanitarne nr upoważniają go do sprawowania usługi podczas realizacji robót budowlanych w zakresie określonym niniejszą umową,

§ 4

Zamawiający przy niniejszej umowie przekazuje Wykonawcy kopię projektu w wersji elektronicznej PDF i kopię umowy Nr zawartej pomiędzy Wykonawcą robót budowlanych i Zamawiającym .

§ 5

Termin pełnienia usługi ustala się na czas trwania robót budowlanych i podpisania protokołu odbioru końcowego robót.

§ 6

1. Za wykonanie zakresu przedmiotu umowy, umowy, strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości netto PLN, (słownie złotych: PLN), plus % podatek VAT.....PLN(słownie złotych: PLN), co łącznie stanowi cenę brutto PLN(słownie złotych: PLN).

§ 7

1. Podstawą zapłaty będą faktury wystawione bezpośrednio na współwłaścicieli i trwałego zarządcę proporcjonalnie do posiadanych udziałów w nieruchomości. **Współwłaściciele i trwały zarządca nieruchomości położonej w Ostrołęce przy ulicy gen. Augusta Emila Fieldorfa „Nila” 15:**
 - 1) Skarb Państwa – zasób nieruchomości Skarbu Państwa gospodarowany przez Prezydenta Miasta Ostrołęki, - Prezydenta miasta na prawach powiatu wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej,
 - 2) Skarb Państwa – Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie,
 - 3) Powiat Ostrołęcki,
 - 4) Miasto Ostrołęka,
 - 5) Państwowa Inspekcja Pracy – Okręgowy Inspektorat Pracy w Warszawie -
 - 6) Okręgowy Urząd Miar w Białymstoku,

w imieniu i na rzecz których działa Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., ul. B. Joselewicza 1, 07-410 Ostrołęka. Dane do wystawienia faktur i procentowy udział w nieruchomości dostarczy Ostrołęckie TBS Sp. z o.o.

2. Strony ustaliły że rozliczenie za wykonanie przedmiotu umowy nastąpi jednorazowo po zakończeniu i odebraniu przedmiotu umowy protokołem odbioru końcowego. Podstawę do wystawienia faktury stanowi protokół odbioru nadzorowanego zakresu robót.

§ 8

1. Niezależnie od obowiązków wymienionych w poprzednich paragrafach umowy Wykonawca przyjmuje na siebie następujące obowiązki:
 - 1) Zapoznania się z dokumentacją projektową zadania inwestycyjnego
 - 2) Zapoznanie się z terenem inwestycji, jego uzbrojeniem, istniejącymi obiektami i urządzeniami,
 - 3) Sprawowanie kontroli w zakresie niezbędnym do zabezpieczenia interesów Zamawiającego w tym,
 - a) egzekwowanie od wykonawcy robót atestów, certyfikatów jakości i deklaracji zgodności urządzeń i materiałów przed ich wbudowaniem oraz szczegółowa weryfikacja, a w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych i niedopuszczonych do stosowania w budownictwie;
 - b) kontrola prawidłowości prowadzenia dziennika budowy i dokonywania w nim wpisów potwierdzających wszystkie okoliczności mające znaczenie dla oceny właściwego wykonania robót (ilości, jakości, wartości robót

- c) w czasie każdorazowego pobytu na budowie inspektor nadzoru ma obowiązek bieżącego przeglądu dziennika budowy oraz potwierdzenia bytności poprzez dokonanie stosownego zapisu;
 - d) potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad , a także kontrolowanie rozliczeń budowy, w tym weryfikacja kosztów ewentualnych zmian w zakresie zadania i rodzaju materiałów w stosunku do oferty wykonawcy;
- 4) Udział w naradach, komisjach technicznych powołanych do oceny lub rozstrzygnięcia spraw budowy w toku jej trwania;
 - 5) Sprawdzanie , czy kierownik budowy posiada stosowne dokumenty tj. atesty, świadectwa jakości wyniki prób i badań dotyczące elementów prefabrykowanych i innych wyrobów, których oceny jakości dokonuje na placu budowy przed ich wbudowaniem. W razie braku wymaganych dokumentów stwierdzających właściwą jakość lub też w razie zastrzeżeń dotyczących jakości wyrobu przewidzianego do wbudowania, Wykonawca ma obowiązek żądania od wykonawcy robót odpowiednich badań i przedstawienia ekspertyz technicznych lub zamiany wadliwego materiału z równoczesnym powiadomieniem Zamawiającego o zaistniałym fakcie;
 - 6) Czuwanie nad przestrzeganiem zakazu wbudowania materiałów i wyrobów niedopuszczonych do stosowania w budownictwie lub niewiadomego pochodzenia, w przypadku stwierdzenia niezgodności wykonywania robót z dokumentacją projektową, nieprawidłowości procesów technologicznych, użycia niewłaściwych materiałów, wad w wykonywaniu lub prowadzeniu robót w sposób powodujący i mogący narazić Zamawiającego na straty- Wykonawca zobowiązany jest poinformować o tym fakcie kierownika budowy, zgłosić zdarzenie Zamawiającemu oraz podjąć stosowne decyzje w kierunku wyeliminowania kolejnych niezgodności z przedmiotem zamówienia;
 - 7) Sprawdzanie kompletności przedstawionych przez wykonawcę dokumentów i zaświadczeń wymaganych przez Zamawiającego i niezbędnych do przeprowadzenia odbioru;
 - 8) Udział w komisjach powołanych do stwierdzenia ujawnionych wad w okresie trwania gwarancji i rękojmi (w tym udział w odbiorach pogwarancyjnych)
 - 9) Kontrola usunięcia przez Wykonawcę robót budowlanych stwierdzonych wad i usterek- sporządzania na tą okoliczność protokołu odbioru
 - 10) Nadzorowanie i pisemne informowanie zamawiającego o zabezpieczeniach stosowanych na terenie budowy, przeciwdziałanie nieprawidłowościom mogącym spowodować zagrożenia dla osób przebywających na terenie na którym realizowane będą roboty budowlane;
 - 11) Pisemne informowanie Zamawiającego o problemach i możliwych nieprawidłowościach mogących powstać w wyniku realizacji przedmiotu umowy;
 - 12) Dokonanie odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu w terminie do 2 dni od dnia zgłoszenia przez kierownika budowy
2. Wykonawca będzie nadzorował budowę w trakcie jej realizacji w taki sposób aby zapewniona była skuteczność nadzoru nie rzadziej jednak niż 2 razy w tygodniu oraz na każde wezwanie zamawiającego lub kierownika budowy;

§ 9

Zamawiający może rozwiązać niniejszą umowę bez wypowiedzenia w przypadku: wstrzymania lub przerwania wykonywania usługi.

§ 10

1. Strony ustalają, odpowiedzialność odszkodowawczą w formie kar umownych z następujących tytułów i w podanych wysokościach:
 - 1) Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości 20% wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w § 6 w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn niezależnych od Wykonawcy;
 - 2) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 20 % wynagrodzenia umownego brutto o którym mowa w § 6 w przypadku odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn niezależnych od Zamawiającego;
 - 3) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 1 % wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w § 6 w przypadku każdorazowej nieusprawiedliwionej nieobecności na naradach, komisjach technicznych o których mowa w § 8 ust 1 pkt 4) umowy.
 - 4) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 10 % wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w § 6 za niewywiązanie się z obowiązków wynikających z zapisów § 8 ust 1 pkt 3 lit c) umowy
 - 5) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 1 % wynagrodzenia umownego brutto, o którym mowa w § 6 za opóźnienie za każdy dzień roboczy w realizacji obowiązków wynikających z zapisów § 8 ust 1 pkt 12.
2. W przypadku powstania szkody na skutek nie wypełnienia przez Wykonawcę obowiązków wymienionych w § 8 Zamawiający zastrzega sobie prawo do odszkodowania do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

§ 11

Zmiany, uzupełnienia i dodatkowe uzgodnienia niniejszej umowy powinny być dokonywane w formie pisemnej.

§ 12

Jakiegokolwiek spory mające związek z wykonywaniem umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla miejsca położenia nieruchomości..

§ 13

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

ZAMAWIAJĄCY;

WYKONAWCA;