

OGÓLNE WARUNKI UMOWY

zawarta w dniu2019 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 - 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 na zadaniu inwestycyjnym „Termomodernizacja budynku administracyjno-biurowego przy ul. gen. Augusta Emila 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. z 2018r. poz. 1202), 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 budowlanych; 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 budowlanych z dokumentacją projektową, przepisami prawa i zasadami wiedzy technicznej oraz postanowieniami wynikającymi z umowy zawartej przez Zamawiającego z wykonawcą robót budowlanych.

- 4) Sprawdzenie 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;
 - wyegzekwowanie od Wykonawcy robót budowlanych do przedstawienia Zamawiającemu do oględzin płyt włókno-cementowych przewidzianych do zastosowania w wykonaniu przedmiotu umowy celem akceptacji przez Zamawiającego użycia ich do wbudowania, przed rozpoczęciem robót;
- 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) Sprawdzenie 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) Sprawdzenie 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 budowlanych i Zamawiającego o wykrytych wadach wykonywanych robót budowlanych 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 budowlanych 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 uprawnienia budowlane 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 podstawowego 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).
2. W razie skorzystania przez Zamawiającego z prawa opcji, opcja nr 1 zakresu robót w zakresie opisanym w przedmiocie zamówienia wykonawcy jako opcja nr 1 -cena 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 - 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 sposób regulowania należności w następujących etapach: I etap zamówienia podstawowego ,II etap po odbiorze końcowym. W przypadku realizacji tylko zamówienia podstawowego, strony ustalają, iż 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.
3. Zamawiający przewiduje prawo opcji które będzie polegało na objęciu zamawianym nadzorem inwestorskim robót budowlanych zamówienia opcjonalnego opcja 1 Prawo opcji jest uprawnieniem Zamawiającego, z którego może, ale nie musi skorzystać w ramach realizacji niniejszego zamówienia. W przypadku nie skorzystania przez Zamawiającego z prawa opcji Wykonawcy nie przysługują żadne roszczenia z tego tytułu. Warunkiem uruchomienia prawa opcji jest oświadczenie woli Zamawiającego wykonania zamówienia w ramach prawa opcji.

§ 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 budowlanych 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 budowlanych 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 Zamawiającego 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;