

Załącznik nr 3 do zapytania ofertowego syng. Sprawy: ZO/01/04/2026

Umowa o pełnienie nadzoru inwestorskiego

Niniejsza umowa o pełnienie nadzoru inwestorskiego, zwana dalej „**Umową**”, została zawarta w dniu w Mrągowie pomiędzy:

**Towarzystwo Budownictwa Społecznego „KARO” Sp. z o.o.,
ul. Kopernika 11, 11-700 Mrągowo, NIP: 742 187 65 03**
reprezentowanym przez: Prezesa Zarządu Wojciecha Lachmana
zwaną/zwanym dalej „**Zamawiającym**”,

a

.....,
zwaną/zwanym dalej „**Inspektorem nadzoru inwestorskiego**”,

zwanymi dalej „**Stroną**” lub łącznie „**Stronami**”.

PREAMBUŁA

Zamówienie, którego dotyczy niniejsza umowa, nie przekracza kwoty, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320), wobec czego nie znajduje do niego zastosowania reżim tej ustawy. W związku z powyższym zamówienie zostało udzielone na podstawie Regulaminu udzielania zamówień publicznych Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. z siedzibą w Mrągowie, obowiązującego w Spółce przy realizacji zamówień o wartości nieprzekraczającej progów stosowania ustawy Prawo zamówień publicznych.

§ 1

Przedmiotem niniejszej Umowy jest określenie zasad współpracy, a w tym praw i obowiązków, Stron w związku powierzeniem przez Zamawiającego Panu funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego realizowanych przez Zamawiającego robót budowlanych.

§ 2

1. Zamawiający niniejszym zleca Inspektorowi nadzoru inwestorskiego pełnienie obowiązków obejmujących nadzór inwestorski nad zadaniem przystosowania budynku administracyjnego przy ul. Królewieckiej 60 A w Mrągowie w zakresie zabezpieczenia przeciwpożarowego wraz z budową instalacji przeciwpożarowej w budynku zwanych dalej „**Robotami budowlanymi**” lub „**Budową**”, a realizowanych przez Zamawiającego.
2. Zamawiający oświadcza, iż Roboty budowlane realizowane są w oparciu o następujące dokumenty:
 - a) Pozwolenie na budowę decyzja nr 38/2024/Mrg z dnia 26.01.2024r, Znak: AB.6740.1.54.2023
 - b) Pozwolenie Warmińsko – Mazurskiego Konserwatora Zabytków nr IZNR.5142.48.2023.at z dnia 03.08.2023 na roboty budowlane w zakresie i sposobie prowadzenia jak we wniosku.
 - c) Decyzja nr 4/18 z dnia 14.05.2018 Komendanta Powiatowego Państwowej Straży Pożarnej w Mrągowie nakładająca na Starostwo powiatowe w Mrągowie, Gminę Miasto Mrągowo i Gminę Mrągowo, jako właścicieli obiektu użyteczności publicznej

położonego przy ul. Królewieckiej 60A, 11-700 Mrągowo wykonanie w przedmiotowym budynku obowiązków zawartych w treści decyzji.

d) Projekt Zagospodarowania Terenu i Architektoniczno – Budowlany oraz projekty techniczne, , które przedkłada się Inspektorowi nadzoru inwestorskiego w dniu podpisania niniejszej Umowy

§ 3

1. Inspektor nadzoru inwestorskiego przyjmuje obowiązki obejmujące nadzór inwestorski w zakresie określonym w § 2 ust. 1 powyżej, a nadto oświadcza, że:
 - a) posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową stwierdzone decyzją, uprawniającą go do w specjalności, specjalizacji techniczno – budowlanej, w zakresie,
 - b) jest członkiem Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa (nr wpisu na listę) i posiada ważne zaświadczenie wydane przez Okręgową Izbę Inżynierów Budownictwa potwierdzającą wpis na listę Jej członków,
 - c) posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie.
2. Rzeczony w ust. 1 Inspektor nadzoru inwestorskiego pełnił będzie funkcję koordynatora inspektorów i w ramach wynagrodzenia wskazanego w § 6 zobowiązuje się zapewnić objęcie funkcji Inspektorów nadzoru inwestorskiego we wszystkich branżach objętych zamówień (ogólnobudowlana, sanitarna, elektryczna i teletechniczna) przez osoby, posiadające uprawnienia zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (wraz z późniejszymi zmianami) w odpowiednich specjalnościach

§ 4

1. Inspektor nadzoru inwestorskiego zobowiązuje się pełnić swoje obowiązki zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w tym przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (zwanej dalej „**Ustawą**”), zasadami wiedzy technicznej, sztuki budowlanej oraz w porozumieniu i we współpracy z innymi uczestnikami procesu budowlanego obejmującego Roboty Budowlane, a także zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy.
2. Inspektor nadzoru inwestorskiego zobowiązany jest w szczególności do:
 - a) reprezentowania Zamawiającego na Budowie przez sprawowanie kontroli zgodności Jej realizacji z projektem lub pozwoleniem na budowę, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej,
 - b) sprawdzania jakości wykonywanych Robót budowlanych i stosowania przy wykonywaniu tych robót wyrobów o należytych właściwościach użytkowych, zgodnie z przepisem art. 10 Ustawy,
 - c) sprawdzania i odbioru Robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających, uczestniczenia w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych oraz przygotowania i udziału w czynnościach odbioru gotowych obiektów budowlanych i przekazywania ich do użytkowania,
 - d) potwierdzania faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad,
 - e) koordynowania czynności odbiorów,
 - f) dokonywania wpisów do dziennika budowy w zakresie określonym Ustawą,
 - g) zgłaszania możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie,
 - h) zatwierdzania – na wyraźne żądanie Zamawiającego – faktur wystawionych przez wykonawcę Robót budowlanych na Zamawiającego w zakresie wykonania zakresu prac nią objętych.
3. Inspektor nadzoru inwestorskiego zobowiązuje się przekazać Zamawiającemu:

- a) oświadczenie o przyjęciu obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad Robotami budowlanymi,
 - b) zaświadczenie wydane przez Okręgową Izbę Inżynierów potwierdzające wpis na listę Jej członków, - w terminie 30 dni od podpisania umowy.
4. Inspektor nadzoru inwestorskiego zobowiązuje się wykonywać czynności objęte niniejszą Umową – w ramach objętej samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie – samodzielnie. Powierzenie przez Inspektora nadzoru inwestorskiego czynności objętych Umową innej osobie wymaga uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego. Celem uniknięcia wątpliwości Strony zgodnie postanawiają, że wyznaczenie przez Inspektora nadzoru inwestorskiego ustanowienia inspektorów nadzoru inwestorskiego w zakresie pozostałych specjalności, nie stanowi powierzenia przez Inspektora nadzoru inwestorskiego czynności objętych niniejszą Umową innej osobie.
5. Inspektor nadzoru inwestorskiego zobowiązuje się nadto do:
- a) obecności na budowie z częstotliwością i w zakresie wymaganym koniecznością zapewnienia prawidłowego przebiegu procesu budowlanego, w tym na każdorazowe wezwanie Zamawiającego i kierownika budowy,
 - b) dbałości o właściwą organizację pracy, bezpieczeństwo i jakość wykonywanych prac,
 - c) udzielania Zamawiającego informacji o stanie realizacji Robót budowlanych w formie pisemnej,
6. Inspektor nadzoru inwestorskiego jest uprawniony do:
- a) wydawania kierownikowi budowy lub kierownikowi robót poleceń, potwierdzonych wpisem do dziennika budowy, dotyczących: usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania prób lub badań, także wymagających odkrycia robót lub elementów zakrytych, przedstawienia ekspertyz dotyczących prowadzonych Robót budowlanych oraz informacji i dokumentów potwierdzających zastosowanie przy wykonywaniu Robót budowlanych wyrobów o należytych właściwościach użytkowych przewidzianych Ustawą, a także informacji i dokumentów potwierdzających dopuszczenie do stosowania urządzeń technicznych,
 - b) żądania od kierownika budowy lub kierownika robót dokonania poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót, a także wstrzymania dalszych Robót budowlanych w przypadku, gdyby ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę.
7. Inspektor nadzoru inwestorskiego ponosi odpowiedzialność za szkody poniesione przez Zamawiającego wskutek niewykonania albo nienależytego wykonania przez Inspektora nadzoru inwestorskiego oraz współpracujących z nim branżowych Inspektorów nadzoru inwestorskiego obowiązków wynikających z niniejszej Umowy oraz przepisów określających obowiązki inspektora nadzoru inwestorskiego jako osoby pełniącej samodzielną funkcję techniczną w budownictwie.

§ 5

1. Zamawiający zobowiązuje się przekazać Inspektorowi nadzoru inwestorskiego listę uczestników procesu budowlanego, wykonawców oraz innych osób uczestniczących w realizacji Robót budowlanych wraz z danymi kontaktowymi tych osób w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszej Umowy oraz do niezwłocznego informowania Inspektora nadzoru inwestorskiego o zmianie tych osób bądź ich danych kontaktowych.
2. Strony zgodnie postanawiają, iż w sprawach organizacyjnych związanych z realizacją niniejszej Umowy, kontaktować się będą w szczególności osobiście, telefonicznie lub w formie elektronicznej poprzez wiadomość e-mail, wskazując następujące dane kontaktowe:
 - Zamawiający lub osoba upoważniona – nr. tel.:, adres e-mail:,
 - Inspektor nadzoru inwestorskiego – nr. tel.:, adres e-mail:,Strony zobowiązują się do niezwłocznego informowania o zmianie danych wskazanych w zdaniu poprzedzającym.

§ 6

1. Z tytułu świadczenia przez Inspektora nadzoru inwestorskiego określonych niniejszą Umową czynności w ramach pełnionej samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie (funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego) w zakresie realizacji Robót budowlanych, Zamawiający zobowiązuje się zapłacić Inspektorowi nadzoru inwestorskiego wynagrodzenie w kwocie zł powiększonej o stawkę podatku VAT w wysokości określonej obowiązującymi przepisami.
2. Płatność określonego w ust. 1 wynagrodzenia zrealizowana będzie w 2 transzach po 50% każda. Pierwsza transza płatna będzie po osiągnięciu przez Wykonawcę robót zaawansowania przekraczającego 50% całości zadania w ujęciu finansowym. Druga transza płatna będzie po zakończeniu całości robót wraz z uzyskaniem wszelkich zgód i pozwoleń oraz rozliczeń budowy.
3. Wynagrodzenie o którym mowa powyżej w ust. 1 płatne będzie przelewem na rachunek bankowy Inspektora nadzoru inwestorskiego o numerze, prowadzony w banku w ciągu 30 dni od otrzymania prawidłowo wystawionej faktury.
4. Za dzień zapłaty przyjmuje się datę złożenia przelewu w banku Zamawiającego.

§ 7

1. Strony zgodnie oświadczają, iż Umowa zostaje zawarta na czas od dnia jej podpisania do dnia, o którym mowa w ust. 2. Inspektor nadzoru inwestorskiego rozpocznie czynności objęte niniejszą Umową w dniu wskazanym w oświadczeniu, o którym mowa w § 4 ust. 3 pkt a), jednakże nie później niż w dniu 01.06.2026 r. Zamawiający jako zamierzony dzień rozpoczęcia Robót budowlanych wskazuje dzień 04.05.2026 r.
2. Inspektor nadzoru inwestorskiego będzie wykonywał czynności objęte niniejszą Umową do dnia dokonania odbioru końcowego Robót budowlanych, przy czym zakończenie realizacji tychże Robót budowlanych planowane jest przez Zamawiającego na okres po pół roku od dnia podpisania umowy z Wykonawcą Robót budowlanych.

§ 8

1. Inspektorowi nadzoru inwestorskiego przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w przypadku przekroczenia przez Zamawiającego terminu rozpoczęcia Robót budowlanych określonego w § 7 ust. 1 zd. 2 powyżej 30 dni.
2. Inspektorowi nadzoru inwestorskiego przysługuje prawo rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku niezawinionej przez Inspektora nadzoru inwestorskiego i nie będącej skutkiem działania siły wyższej przerwy w Robotach budowlanych, skutkującej niemożliwością wykonywania przez Niego czynności objętych niniejszą Umową, przez okres dłuższy niż 90 dni; w tym przypadku Inspektor nadzoru inwestorskiego zachowuje prawo do wynagrodzenia odpowiadającego dotychczas wykonanym czynnościom z uwzględnieniem wysokości wynagrodzenia określonej w § 6 powyżej.

§ 9

Zamawiającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej Umowy:

- a) w przypadku rażącego naruszenia przez Inspektora nadzoru inwestorskiego obowiązków określonych niniejszą Umową, pomimo uprzedniego pisemnego wezwania Inspektora nadzoru inwestorskiego do zaniechania tego naruszenia,
- b) utraty przez Inspektora nadzoru inwestorskiego uprawnień, o których mowa w § 3 Umowy.

§ 10

Niniejsza Umowa może być rozwiązana w każdym czasie na podstawie porozumienia Stron.

§ 11

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy, a także oświadczenia Stron o Jej rozwiązaniu lub wypowiedzeniu wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12

1. W przypadku, gdy Inspektor nadzoru inwestorskiego:
 - 1) opóźni się z wykonaniem obowiązków objętych niniejszą Umową, w szczególności z przekazaniem wymaganych oświadczeń, zaświadczeń, wpisów do dziennika budowy lub innych czynności wymaganych Umową, Zamawiający ma prawo naliczyć karę umowną w wysokości 0,5 % wartości wynagrodzenia, o którym mowa w § 6 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia, licząc od dnia, w którym termin wykonania obowiązku minął.
 - 2) nie wykona swoich obowiązków zgodnie z postanowieniami Umowy, przepisami prawa lub zasadami wiedzy technicznej, Zamawiający ma prawo naliczyć karę umowną w wysokości 0,5 % wartości wynagrodzenia, o którym mowa w § 6 ust. 1, za każde stwierdzone naruszenie.
 - 3) nie rozpocznie czynności objętych Umową w terminie wskazanym w § 7 ust. 1, pomimo wezwania ze strony Zamawiającego, Inspektorowi grozi kara umowna w wysokości 0,5 % wartości wynagrodzenia, o którym mowa w § 6 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia
 - 4) nie wykona obowiązków dotyczących przekazywania Zamawiającemu sprawozdań lub informacji o stanie realizacji Robót budowlanych w terminach określonych w § 4 ust. 5, Inspektorowi grozi kara umowna w wysokości 0,5 % wartości wynagrodzenia, o którym mowa w § 6, za każdy dzień opóźnienia,
 - 5) nie zapewni właściwego nadzoru nad jakością wykonywanych robót budowlanych, co skutkuje niewłaściwą jakością tych robót, Zamawiający ma prawo naliczyć karę umowną w wysokości 5% wartości wynagrodzenia za każde stwierdzone naruszenie.
2. Kary umowne podlegają kumulacji, a łączna wysokość kar umownych nałożonych na Inspektora nadzoru inwestorskiego w ramach niniejszej Umowy nie może przekroczyć 40 % wartości wynagrodzenia określonego w § 6 ust. 1.
3. W przypadku, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie obowiązków przez Inspektora nadzoru inwestorskiego skutkuje szkodą dla Zamawiającego, Inspektor zobowiązany jest do zapłaty odszkodowania przewyższającego wartość naliczonych kar umownych, jeśli szkoda ta przewyższa wysokość kar umownych.
4. W przypadku naruszenia przez Inspektora nadzoru inwestorskiego obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, pomimo wezwania do ich naprawienia, Zamawiający ma prawo do odstąpienia od Umowy bez dodatkowego powiadomienia, a Inspektor zobowiązany jest do zapłaty kar umownych oraz odszkodowania za poniesioną szkodę.
5. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. W takim wypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową znajdują zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego oraz Ustawy.

§ 14

Strony zgodnie postanawiają, że w zakresie sporów zaistniałych pomiędzy Zamawiającym, a Inspektorem nadzoru inwestorskiego na tle realizacji Umowy sądem właściwym miejscowo do ich rozstrzygnięcia – w razie niemożności osiągnięcia polubownego rozwiązania – będzie sąd powszechny właściwy dla miejsca siedziby Zamawiającego.

§ 15

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

Zamawiający:

Inspektor nadzoru inwestorskiego:

.....

.....