

**Załącznik nr 3**  
**do zapytania ofertowego 07/ZO/2021**

**ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWY**

Umowa zawarta w dniu ..... 2021 r. w Kobyłce pomiędzy:

.....  
zwanym dalej ZAMAWIAJĄCYM

a

.....  
zwanym dalej WYKONAWCĄ

wyłonionym w wyniku zapytania ofertowego nr 07/ZO/2021 pn: prowadzenie nadzoru inwestorskiego nad realizacją przedsięwzięcia inwestycyjnego pod nazwą: „Zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego do funkcji biurowo – administracyjnej MSPZOZ w Kobyłce dz. nr ew. 5 obr. 33, gm. Kobyłka, powiat Wołomiński ul. Ks. Franciszka Marmo 20/2, Kobyłka” w trybie zapytania ofertowego na podstawie Regulaminu udzielania zamówień publicznych w Miejskim Samodzielnym Publicznym Zakładzie Opieki Zdrowotnej w Kobyłce”, Dział III „Zamówienia publiczne o wartości poniżej 130 000 zł (netto)”, wprowadzonego Zarządzeniem nr 10/2021 z dnia 06.08.2021 roku.

**§ 1.**

1. Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje na siebie obowiązek **pełnienia nadzoru inwestorskiego** nad realizacją przedsięwzięcia inwestycyjnego pod nazwą: „Zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego do funkcji biurowo – administracyjnej MSPZOZ w Kobyłce dz. nr ew. 5 obr. 33, gm. Kobyłka, powiat Wołomiński ul. Ks. Franciszka Marmo 20/2, Kobyłka” w zakresie specjalności:

- a) konstrukcyjno - budowlanej,
- b) sanitarnej,
- c) elektrycznej.

2. Zamawiający oświadcza, iż roboty realizowane będą zgodnie z wymogami określonymi w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. 2019 poz. 1186 ze zm.).

3. Zamawiający oświadcza, iż powierzy realizację Inwestycji firmie wyłonionej zgodnie z zapytaniem ofertowym 06/ZO/2021 z dnia 27.10.2021 r., zwanej dalej „Wykonawcą inwestycji” w oparciu o umowę na roboty budowlane – remont pomieszczeń w zakresie: Zmiany sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego do funkcji biurowo – administracyjnej MSPZOZ w Kobyłce dz. nr ew. 5 obr. 33, gm. Kobyłka, powiat Wołomiński ul. Ks. Franciszka Marmo 20/2, Kobyłka.

4. Nadzór będzie pełniony w stosunku do Inwestycji objętej umową, o której jest mowa w ust. 3.

5. Wykonawca oświadcza, iż posiada odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia budowlane do prowadzenia nadzoru inwestorskiego nr .....z dnia ..... do kierowania robotami budowlanymi w specjalności ..... wydane przez .....

6. Wykonawca oświadcza, iż jest członkiem ..... Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w ..... nr członkowski .....

7. Wykonawca zobowiązany jest do podjęcia czynności określonych w Umowie

natychmiast po jej podpisaniu.

8. Do zakresu obowiązków Wykonawcy w szczególności należy:

- a) sprawowanie funkcji Inspektora nadzoru w zakresie jaki wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w tym art. 25, 26 i innych ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. 2019 poz. 1186 ze zm.),
- b) inspektor nadzoru zobowiązany jest do wizyty na placu budowy i kontroli przebiegu prac budowlanych minimum 2 razy w tygodniu w czasie trwania robót oraz na każde wezwanie ze strony Inwestora,
- c) przygotowanie dokumentów niezbędnych do przekazania Wykonawcy inwestycji miejsca prac i uczestnictwo w tym przekazaniu,
- d) na etapie realizacji Inwestycji, zgłaszanie autorowi projektu Inwestycji zastrzeżeń wykonawcy robót budowlanych do Zamawiającego do projektu budowlanego i dokonywanie z nim stosownych uzgodnień lub wyjaśnień,
- e) w przypadku konieczności wykonania robót dodatkowych lub zaniechania wykonania pewnych robót, przygotowanie i przedstawienie do zatwierdzenia przez inwestora protokołu robót dodatkowych
- f) uczestniczenie w spotkaniach, naradach związanych z nadzorowaną inwestycją, organizowanych zarówno przez Zamawiającego jak i Wykonawcę inwestycji,
- g) przygotowanie wszystkich spraw do odbioru inwestycji przez Zamawiającego, w tym w szczególności dokonania odbioru końcowego inwestycji lub odbioru poszczególnych części (etapów) inwestycji. Inspektor nadzoru potwierdzi zgłoszoną przez Wykonawcę inwestycji gotowość do odbioru, dokona odbioru, prześle Zamawiającemu niezbędną dokumentację odbioru (protokoły wraz z załącznikami i dokumentami) oraz dokumentację powykonawczą,
- h) wykonanie czynności odnoszących się do realizacji uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne Inwestycji.

9. Zamawiający udostępni Wykonawcy dokumentację niezbędną do podjęcia Nadzoru.

10. Umowa zawarta jest od dnia jej podpisania do dnia zakończenia robót remontowych, nie później jednak niż do **31.01.2022 r.**

11. Inspektor nadzoru na prośbę Zamawiającego uczestniczy w pracach komisji dot. Przeglądów gwarancyjnych.

## § 2.

1. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić na swój koszt zastępcę inspektora, posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane i doświadczenie zawodowe wymagane niniejszą Umową w przypadku niemożności wykonywania swoich obowiązków.

2. O ustanowieniu zastępcy oraz o przyczynach jego ustanowienie Wykonawca jest zobowiązany powiadomić pisemnie Zleceniodawcę w terminie 5 dni od zaistnienia okoliczności o których jest mowa w ust. 1.

## § 3.

1. Wynagrodzenie Wykonawcy za czynności w zakresie objętym Umową, ustala się w formie ryczałtu w wysokości kwoty :

a). **netto** : .....zł (słownie złotych :

...../

b) powiększone o podatek VAT w wysokości .....%, tj. .... / słownie złotych  
.....zł/

c) **brutto** .....zł /słownie złotych...../

2. Zamawiający dokona wpłaty na konto Wykonawcy podane na fakturze/rachunku w terminie 30 dni od dnia wystawienia faktury.
3. Jako datę zapłaty faktury rozumie się datę obciążenia rachunku Zamawiającego.
4. W przypadku przedłużenia terminu realizacji remontu Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie miesięczne proporcjonalnie do czasu trwania Inwestycji

#### **§ 4.**

1. Jeżeli w okresie realizacji Inwestycji zajdzie konieczność wykonania robót dodatkowych nieprzewidzianych w umowie z Wykonawcą inwestycji, to Wykonawca powinien niezwłocznie zawiadomić o tym Zamawiającego celem podjęcia decyzji, co do ich dalszego zlecenia Wykonawcy inwestycji.
2. Wykonawca bez zgody Zamawiającego nie jest upoważniony do wydania Wykonawcy inwestycji polecenia wykonania robót dodatkowych.
3. Wykonawca jest zobowiązany do przedstawiania Zleceniodawcy swojej opinii w sprawie możliwości wprowadzania rozwiązań zamiennych, wnioskowanych przez Wykonawcę inwestycji. Bez osobnego upoważnienia Wykonawca nie jest upoważniony do podejmowania decyzji w tych sprawach.
4. Wykonawca pełniąc czynności inspektora nadzoru inwestorskiego działa w imieniu i na rachunek Zamawiającego.
5. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego odpowiedzialność za wyrządzone szkody, będące następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy, ocenianego w granicach przewidzianych dla umów starannego działania. Nie ponosi natomiast odpowiedzialności za szkody wynikające z nie wykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań Wykonawcy Inwestycji oraz Zamawiającego lub innych uczestników procesu inwestycyjnego, chyba że akceptował czynności powodujące powstanie szkody.
6. Wykonawca w imieniu Zamawiającego dąży do oszczędnej realizacji Inwestycji i zapobiega stratom i marnotrawstwu.
7. Wykonawca czuwa nad prawidłową i terminową realizacją robót budowlano - montażowych, zawiadamiając niezwłocznie Zamawiającego o ewentualnych zagrożeniach wpływających na przesunięcie terminu realizacji w/w robót.
8. Obowiązkiem Wykonawcy jest dołożenie wszelkich starań by wydatkowane przez Zamawiającego środki na realizację Inwestycji nastąpiło w ramach przewidzianych na nią środków.

#### **§ 5.**

1. W przypadku odstąpienia Wykonawcy od wykonania postanowień Umowy z winy Wykonawcy, bądź odstąpienia Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca zapłaci zamawiającemu karę umowną w wysokości 10 % kwoty wynagrodzenia, będącej sumą kosztów stałych za cały okres obowiązywania Umowy.
2. W przypadku odstąpienia Zamawiającego od Umowy z winy Zamawiającego, bądź odstąpienia Wykonawcy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości 10 % kwoty wynagrodzenia, będącej sumą kosztów stałych za cały okres obowiązywania Umowy.
3. Zamawiający może potrącić kary umowne z wynagrodzenia Wykonawcy. Oświadczenie o potrąceniu powinno zostać złożone na piśmie.
4. Strony mają prawo dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli poniesiona szkoda przewyższy wysokość kary umownej.

## **§ 6.**

Do szczegółowych obowiązków inspektora nadzoru w trakcie realizacji inwestycji należy:

1. Reprezentowanie Zamawiającego na budowie, pełnienie funkcji koordynacyjnych, w szczególności:
  - 1.1) kontrola procesu realizacji robót budowlanych – bieżące sprawdzanie i uzgadnianie z wykonawcą inwestycji technologii prowadzenia robót, stosowanych metod, weryfikacja poprawności ich wykonania oraz raportowanie postępów i zagrożeń w ich realizacji,
  - 1.2) dokonywanie z wykonawcą robót budowlanych stosownych uzgodnień w zakresie realizacji Inwestycji oraz egzekwowanie uzupełnień w projekcie, od projektanta ( w ramach nadzoru autorskiego) w zakresie:
    - a) uzgadniania możliwości wprowadzania rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, w szczególności, gdy okażą się korzystne dla Zamawiającego, zwłaszcza gdy będą miały wpływ na obniżenie kosztów inwestycji,
    - b) uzupełnienia dokumentacji i wyjaśniania wątpliwości dotyczących realizacji Inwestycji,
  - 1.3) bieżące analizowanie zagrożeń dla prawidłowej realizacji robót budowlanych wynikłych w trakcie wykonywania robót, analiza ryzyka w zakresach terminowym, technicznym i finansowym oraz ich eliminacja,
  - 1.4) bieżąca weryfikacja i w razie potrzeby, aktualizacja harmonogramu rzeczowo – terminowo – finansowego, przedkładanie go do akceptacji Zamawiającemu i dokonywanie uzgodnień z wykonawcą robót budowlanych i dostaw wyposażenia,
  - 1.5) bieżący nadzór nad robotami budowlanymi w zakresie przewidzianym przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. 2019 poz. 1186 ze zm.) dla nadzoru inwestorskiego, w szczególności:
    - a) kontrolowanie jakości wykonanych robót oraz zastosowanych materiałów i urządzeń, ich zgodności z przepisami budowlanymi, obowiązującymi normami i zasadami bezpieczeństwa procesu budowy oraz zasadami wiedzy technicznej jak również ich zgodności z dokumentacją projektową, opisami przedmiotu zamówienia i ofertą przetargową wykonawcy oraz zawartą z nim umową,
    - b) sprawdzenia posiadania przez wykonawcę robót budowlanych i dostaw odpowiednich dokumentów (atestów, certyfikatów, świadectw jakości, wyników badań) dotyczących zastosowanych materiałów i urządzeń oraz instalowanego wyposażenia medycznego, socjalnego i technicznego,
    - c) kontrola prawidłowości prowadzenia dziennika budowy i dokonywanie w nim wpisów stwierdzających wszystkie okoliczności mające znaczenie dla oceny właściwego wykonania robót oraz prowadzenie książki obmiarów,
    - d) weryfikacja kosztorysów (kalkulacji) wykonawcy robót budowlanych pod względem finansowym oraz rzeczowym, zgodności z obowiązującymi normami (nakładami rzeczowymi), sprawdzanie prawidłowości dokumentów przedkładanych przez Wykonawcę w celu uruchomienia płatności określonych w umowie z Wykonawcą, w tym potwierdzanie należnych mu kwot z tytułu wykonanych robót,
    - e) kontrola terminowości realizacji zadania - kontrola zgodności przebiegu robót z przyjętym i obowiązującym harmonogramem rzeczowo- terminowo - finansowym,

- f) sporządzanie protokołów konieczności na roboty dodatkowe lub zamienne wspólnie z kierownikiem budowy w uzgodnieniu z Zamawiającym,
- g) organizowanie i dokonywanie wszelkich odbiorów wykonanych robót (częściowych, zanikających, zamiennych, ponaprawczych) oraz odbioru końcowego roboty budowlanej. W ramach tych czynności Inspektor nadzoru zobowiązany jest do: stwierdzenia kompletności dokumentacji powykonawczej wraz z niezbędnymi uzgodnieniami, opiniami i decyzjami, przekazania Zamawiającemu protokołu odbioru, oraz przedstawienia Zamawiającemu stanowiska w sprawie wad stwierdzonych podczas poszczególnych odbiorów,
- h) informowanie Zamawiającego o planowanych odbiorach robót: na co najmniej 2 dni robocze w odniesieniu do odbiorów częściowych i ponaprawczych, na co najmniej 24 godziny w odniesieniu do odbiorów robót zanikających i zakrytych oraz na co najmniej 5 dni robocze w odniesieniu do odbiorów końcowych, przed zaplanowanym terminem odbioru robót
- i) informowanie w wymaganych terminach służb zewnętrznych w przypadku konieczności ich uczestnictwa w odbiorach częściowych i końcowych,
- j) informowanie Zamawiającego o wadach wykonanych robót budowlanych, w tym ustalenie, w uzgodnieniu z Zamawiającym, wysokości ewentualnego obniżenia wynagrodzenia wykonawcy robót budowlanych, z tytułu wad,
- k) nadzór nad usuwaniem stwierdzonych wad,
- l) rozwiązywanie bieżących problemów technicznych powstających na budowie,
- m) wyznaczanie terminów prób, rozruchów i innych istotnych czynności na budowie w porozumieniu z Wykonawcą oraz uczestnictwo i nadzór nad tymi czynnościami, a także wystawianie Wykonawcy robót budowlanych świadectwa potwierdzającego pozytywny wynik prób,
- n) składanie Zamawiającemu pisemnych raportów o wszelkich przypadkach ujawnionych wad i opóźnień w realizacji roboty budowlanej,
- o) kontrola prawidłowości fakturowania robót – sprawdzanie i zatwierdzanie faktur oraz przedkładanie zamawiającemu do akceptacji,
- p) nadzór nad przygotowaniem przez wykonawcę inwestycji niezbędnych dokumentów i odpowiednim skompletowaniem ich w celu uzyskania decyzji o zezwoleniu na użytkowanie przedmiotu zamówienia zgodnie z przeznaczeniem, jeśli takie jest wymagane.
- q) sporządzenie i przekazanie Zamawiającemu harmonogramu przeglądów wynikających z uzyskanej od wykonawcy roboty budowlanej karty gwarancyjnej oraz instrukcji użytkowania i eksploatacji pomieszczeń wyremontowanych i zmodernizowanych w ramach Inwestycji, udzielonych przez producentów gwarancji i rękojmi na zabudowane materiały i urządzenia oraz zainstalowane wyposażenie,
- r) przekazanie Zamawiającemu obiektów, których dotyczyły prace budowlane, wraz z kompletem niezbędnych dokumentów umożliwiających natychmiastowe rozpoczęcie użytkowania,
- s) prowadzenie i archiwizacja korespondencji dotyczącej robót budowlanych wraz z rysunkami pozmianowymi oraz przekazanie jej Zamawiającemu w stanie kompletnym po jej zakończeniu,
- t) wykonanie innych czynności inwestorskich uzgodnionych w toku realizacji umowy, rozliczenie końcowe robót budowlanych,
- u) przygotowanie i dostarczenie Zamawiającemu wszelkich innych informacji dotyczących wykonanych robót budowlanych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa,

v) współpraca z projektantem w obszarze nadzorów autorskich.

## **§ 7.**

### **Do szczególnych obowiązków inspektora nadzoru na etapie zakończenia i rozliczenia realizacji inwestycji należy w szczególności:**

1. Dokonanie odbioru końcowego inwestycji, w tym odbiór robót budowlanych, urządzeń i instalacji.
2. Udział w przygotowaniu przez Wykonawcę Inwestycji zawiadomienia o zakończeniu budowy do organów nadzoru budowlanego i uzyskania przez Wykonawcę wymaganych prawem decyzji na użytkowanie po zakończeniu Inwestycji w przypadku gdy takie są wymagane.
3. Z pełnionej funkcji Inspektor Nadzoru sporządza protokół.
4. Przed podpisaniem przez Zamawiającego protokołu, o którym mowa w ust. 3, Inspektor Nadzoru jest zobowiązany do złożenia następujących dokumentów:
  - 4.1) protokołu odbioru końcowego roboty budowlanej wraz z ewentualnymi protokołami usunięcia stwierdzonych wad;
  - 4.2) końcowego rozliczenia roboty budowlanej;
  - 4.3) decyzji zezwalających na użytkowanie obiektów objętych robotą budowlaną, jeśli taka jest wymagana.
  - 4.5) protokołu przejęcia obiektów do eksploatacji wraz z załączonymi dokumentami tj.:
    - a) zaktualizowaną dokumentacją projektową powykonawczą,
    - b) kompletem dokumentów odbiorowych umożliwiających eksploatację obiektów i wyposażenia wraz z instrukcjami obsługi,
    - c) korespondencją i inną dokumentacją dotyczącą roboty budowlanej,
    - d) kartą/ami gwarancyjną/mi dla obiektów, instalacji, urządzeń i wyposażenia;
    - e) harmonogramem przeglądów wynikających z gwarancji i rękojmi określonych w umowie i wynikających z przepisów prawa.
    - f) zobowiązaniem Inwestora Nadzoru do realizacji uprawnień Zamawiającego z tytułu rękojmi i gwarancji mających zapewnić określony rezultat budowlany i wyposażenia, w tym do udziału w corocznych przeglądach gwarancyjnych przedmiotu zamówienia z podaniem zasad wzajemnych powiadomień.
5. W zakresie obowiązków dotyczących kontroli rozliczeń finansowych, Inwestor Nadzoru zobowiązany jest w szczególności do wykonywania następujących czynności:
  - 5.1) kontroli prawidłowości wystawiania faktur, zakresów prac i kwot; w zakresie zgodności z umową zawartą z Wykonawcą,
  - 5.2) sprawdzanie faktur częściowych i końcowych przedkładanych przez wykonawcę robót budowlanych i dostaw wyposażenia, kwalifikowanie ich do zapłaty,
  - 5.3) sprawdzanie kosztorysów (w tym robót zamiennych i dodatkowych),
  - 5.4) przygotowanie materiałów związanych z naliczaniem kar umownych oraz odszkodowań uzupełniających Wykonawcy za nienależyte lub nieterminowe wykonanie przez nich zobowiązań umownych, których obowiązek zapłaty musi być zastrzeżony w zawartej z wykonawcą umowie, w tym także sporządzenie wniosków o zapłatę kar umownych za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych w okresie gwarancji i rękojmi,

5.5) monitorowanie ponoszonych kosztów sygnalizowanie Zamawiającemu przypadków gdy mogą wystąpić przekroczenia kosztów przeznaczonych na wykonanie robót budowlanych,

5.6) przedłożenie Zamawiającemu wszystkich dokumentów koniecznych do rozliczenia końcowego inwestycji.

5.7) wykonanie czynności wynikających z udzielonej przez wykonawcę gwarancji i rękojmi na roboty budowlane, łącznie z uczestnictwem w komisjach powołanych przez Zamawiającego do oceny jakości robót w okresie gwarancji i rękojmi oraz zawiadamianie wykonawcy robót budowlanych o stwierdzonych wadach w okresie gwarancji i rękojmi.

## **§ 8.**

1. Zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

2. Niedopuszczalne są takie zmiany postanowień zawartej umowy oraz wprowadzenie do niej nowych postanowień, niekorzystnych dla Zamawiającego, jeżeli przy ich uwzględnieniu należałoby zmienić treść oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy chyba, że konieczność wprowadzenia takich zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy.

3. 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 miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. W takim wypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy.

## **§ 9.**

1. Wszelkie spory między Stronami, których nie da się rozstrzygnąć polubownie tj. po bezskutecznym upływie 30 dni od złożenia wniosku o ugodę drugiej stronie, wynikłe w związku albo na podstawie niniejszej umowy, będą rozstrzygane przez Sąd Powszechny miejscowo właściwy dla siedziby Zamawiającego.

2. Prawa i obowiązki Stron określone i wynikające z niniejszej umowy, w tym cesja wierzytelności, nie mogą być przenoszone na osoby trzecie bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony

3. W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

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

### **Załączniki:**

- Oferta Wykonawcy,

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**