

## Umowa o pełnienie nadzoru inwestorskiego

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

.....  
.....  
zwaną/zwanym dalej „Inwestorem”,

a

....., prowadzącą/cym działalność gospodarczą pod firmą .....,  
adres: ....., NIP: .....,

zwaną/zwanym dalej „Inspektorem nadzoru inwestorskiego”,

zwanymi dalej „Stroną” lub łącznie „Stronami”.

### § 1

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

### § 2

1. Inwestor niniejszym zleca Inspektorowi nadzoru inwestorskiego pełnienie obowiązków obejmujących nadzór inwestorski w zakresie robót budowlanych polegających na: **Świadczenie usługi nadzoru budowlanego w zakresie inwestycji pn: " Budowa sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowości Kąty – etap I, ul Akacjowa w gminie Góra Kalwaria" - numer sprawy ZGK/ZO/09/2025** zwanych dalej „Robotami budowlanymi” lub „Budową”, a realizowanych przez Inwestora.
2. Inwestor oświadcza, iż Roboty budowlane realizowane są w oparciu o następujące dokumenty:
  - a) .....
  - b) .....które przedkłada Inspektorowi nadzoru inwestorskiego w dniu podpisania niniejszej Umowy.

### § 3

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 Opolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w Opolu (nr wpisu na listę .....) i posiada ważne zaświadczenie wydane przez Opolską Okręgową Izbę Inżynierów Budownictwa w Opolu 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.

### § 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 Inwestora 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) *[propozycja do ewentualnego wykorzystania] zatwierdzania – na wyraźne żądanie Inwestora – faktur wystawionych przez wykonawcę Robót budowlanych na imię Inwestora w zakresie wykonania zakresu prac nią objętych,*
  - i) .....
3. Inspektor nadzoru inwestorskiego zobowiązuje się przekazać Inwestorowi:
- a) oświadczenie o przyjęciu obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad Robotami budowlanymi,
  - b) zaświadczenie wydane przez Izbę Inżynierów Budownictwa w ..... potwierdzające wpis na listę Jej członków,  
- w terminie .....
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 Inwestora. Celem uniknięcia wątpliwości Strony zgodnie postanawiają, że wyznaczenie przez Inwestora na budowie obiektu budowlanego, wymagającego ustanowienia inspektorów nadzoru inwestorskiego w zakresie różnych specjalności, jednego z inspektorów nadzoru inwestorskiego jako koordynatora czynności wszystkich inspektorów nadzoru inwestorskiego na budowie, nie stanowi powierzenia przez Inspektora nadzoru inwestorskiego czynności objętych niniejszą Umową innej osobie, a dla możliwości podporządkowania działań Inspektora nadzoru inwestorskiego koordynatorowi inspektorów nadzoru inwestorskiego nie jest wymagana uprzednia pisemna zgoda Inwestora, jednakże konieczna jest stosowna decyzja w tym zakresie podjęta przez Inwestora.
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 Inwestora i kierownika budowy,
  - b) dbałości o właściwą organizację pracy, bezpieczeństwo i jakość wykonywanych prac,
  - c) udzielania Inwestorowi informacji o stanie realizacji Robót budowlanych w formie .....
  - d) .....
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 Inwestora wskutek niewykonania albo nienależytego wykonania przez Inspektora nadzoru inwestorskiego obowiązków wynikających z niniejszej Umowy oraz przepisów określających obowiązki inspektora nadzoru inwestorskiego jako osoby pełniącej samodzielną funkcję techniczną w budownictwie.

## § 5

1. Inwestor 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:
  - Inwestor 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

*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, Inwestor zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Inspektora nadzoru inwestorskiego miesięcznego wynagrodzenia w kwocie ..... zł powiększonej o stawkę podatku VAT w wysokości określonej obowiązującymi przepisami.*

1. Wynagrodzenie o którym mowa powyżej w ust. 1 płatne będzie na podstawie faktury VAT wystawionej przez Inspektora nadzoru inwestorskiego w terminie 14 dni od doręczenia faktury przelewem na rachunek bankowy wskazany w fakturze. Inspektor nadzoru inwestorskiego jest uprawniony do wystawienia faktury VAT nie wcześniej niż w dniu \_\_\_\_\_  
*[propozycja do ewentualnego wykorzystania]*  
*Kwota wynagrodzenia, o której mowa w ust. 1 powyżej, obejmuje świadczenie przez Inspektora nadzoru inwestorskiego na rzecz Inwestora czynności na podstawie niniejszej Umowy w okresie jednego miesiąca kalendarzowego. Wynagrodzenie miesięczne płatne będzie na podstawie faktury VAT wystawionej przez Inspektora nadzoru inwestorskiego w terminie 14 dni od doręczenia faktury przelewem na rachunek bankowy wskazany w fakturze po zakończeniu każdego kolejnego miesiąca kalendarzowego trwania Umowy, z uwzględnieniem postanowień § 7 Umowy. Wynagrodzenie za miesiąc kalendarzowy, w którym Inspektor nadzoru inwestorskiego nie wykonywał czynności objętych niniejszą Umową w pełnym miesięcznym okresie, co tyczyć się może jedynie pierwszego i ostatniego miesiąca wykonywania czynności przez Inspektora nadzoru inwestorskiego, obliczone zostanie proporcjonalnie do kwoty wynagrodzenia określonej w ust. 1 powyżej, przy uwzględnieniu liczby dni w danym miesiącu kalendarzowym, oraz liczby dni, w których Inspektor nadzoru inwestorskiego świadczył usługi w tymże miesiącu kalendarzowym.*
2. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Inspektora nadzoru inwestorskiego.
3. Inspektor nadzoru inwestorskiego ponosi we własnym zakresie wszelkie koszty realizacji przedmiotu Umowy.
4. Za okres, w którym Inspektor Nadzoru nie świadczył usług objętych przedmiotem Umowy z przyczyn leżących po stronie Inspektora nadzoru Inwestorskiego lub z przyczyn niezależnych od Inspektora nadzoru inwestorskiego przez okres dłuższy niż \_\_\_\_\_dni wynagrodzenie nie przysługuje.

## § 7

1. Strony zgodnie oświadczają, iż 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 ..... r. Inwestor jako zamierzony dzień rozpoczęcia Robót budowlanych wskazuje dzień ..... 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 inwestora na dzień ..... r.
3. Przedłużenie planowanego terminu realizacji Robót budowlanych nie uprawnia Inspektora nadzoru inwestorskiego do podwyższenia stawki wynagrodzenia, o którym mowa w §6 ust. 1

niniejszej Umowy oraz innych roszczeń z tego tytułu. Po upływie terminu określonego w ust. 2 powyżej Inwestor za każdy miesiąc realizacji przedmiotu Umowy otrzyma wynagrodzenie miesięczne w kwocie \_\_\_\_\_powiększone o należny podatek VAT płatne po zakończeniu każdego miesiąca świadczenia usług stanowiących przedmiot Umowy na podstawie wystawionej przez Inspektora nadzoru inwestorskiego faktury VAT w terminie \_\_\_\_\_od dnia jej doręczenia Inwestorowi.

#### § 8

Inspektorowi nadzoru inwestorskiego przysługuje wyłącznie prawo do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym z ważnych powodów przez które Strony rozumieją wyłącznie przypadek 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 ..... dni. W przypadku rozwiązania Umowy Inspektor nadzoru inwestorskiego zachowuje wyłącznie prawo do wynagrodzenia odpowiadającego dotychczas wykonanym czynnościom z uwzględnieniem wysokości wynagrodzenia określonej w § 6 powyżej obliczonego proporcjonalnie i planowanego okresu realizacji przedmiotu Umowy zgodnie z §7 ust. 2 i 3 Umowy.

#### § 9

1. Inwestorowi przysługuje prawo do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym z ważnych powodów, a w szczególności :
  - a) w przypadku rażącego naruszenia przez Inspektora nadzoru inwestorskiego obowiązków określonych niniejszą Umową, pomimo uprzedniego pisemnego wezwania Inspektora nadzoru inwestorskiego do zaniechania tego naruszenia w określonym w wezwaniu terminie,
  - b) utraty przez Inspektora nadzoru inwestorskiego uprawnień, o których mowa w § 3 Umowy;
  - c) w przypadku, gdy Inwestor podejmie decyzję o zaprzestaniu lub zawieszeniu na dłuższy okres Robót budowlanych.

#### § 10

1. Oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy przez którąkolwiek ze Stron wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. 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

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

#### § 13

Strony zgodnie postanawiają, że w zakresie sporów zaistniałych pomiędzy Inwestorem 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 miejscowo ze względu na siedzibę Inwestora. .

#### § 14

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

Inwestor:

.....

Inspektor nadzoru inwestorskiego:

.....