**Umowa o pełnienie funkcji kierownika budowy**

Załącznik nr 2
do uchwały Prezydium Okręgowej Rady OPL OIIB
 nr 22/P/2016 z dnia 05.10.2016 r.

Niniejsza umowa o pełnienie funkcji kierownika budowy, 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 „**Kierownikiem budowy**”,

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 kierownika budowy realizowanych przez Inwestora robót budowlanych.

**§ 2**

1. Inwestor niniejszym zleca Kierownikowi budowy pełnienie obowiązków kierownika budowy, w zakresie obejmującym roboty budowlane polegające na ……………………………………………………………………………………………………………………………….*budowie domu jednorodzinnego na działce nr ……, k.m. …….. w ……………….. przy ul.* ……………………………………………………………………………………………………………………………..,zwane dalej „**Robotami budowlanymi**” lub „**Budową**”, realizowane przez Inwestora.
2. Inwestor oświadcza, iż Roboty budowlane realizowane są w oparciu o następujące dokumenty:
3. umowę z wykonawcą,
4. …………………………,
5. ………………………….
6. Inwestor zobowiązuje się przedłożyć Kierownikowi budowy w dniu podpisania niniejszej Umowy dokumenty powołane w ust. 2 powyżej, a nadto:
7. …………………………,
8. ………………………….

***[propozycja do ewentualnego wykorzystania]***

1. *projekt budowlany, pozwolenie na budowę, projekt wykonawczy.*

**§ 3**

Kierownik budowy przyjmuje obowiązki kierownika budowy w zakresie określonym w § 2 ust. 1 powyżej, a nadto oświadcza, że:

1. posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową stwierdzone decyzją ………………………………………………………………………., uprawniającą go do kierowania robotami budowlanymi w specjalności ……………………………………………, specjalizacji techniczno – budowlanej ………………………, w zakresie ……………………………...,
2. 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,
3. posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie.

**§ 4**

1. Kierownik budowy 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 oraz w porozumieniu i we współpracy z innymi uczestnikami procesu budowlanego obejmującego Roboty Budowlane, a także zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy.
2. Kierownik budowy w szczególności zobowiązuje się do:
3. protokolarnego przejęcia od Inwestora i odpowiedniego zabezpieczenia terenu, na którym prowadzone są Roboty budowlane wraz ze znajdującymi się na nim obiektami budowlanymi, urządzeniami technicznymi i stałymi punktami osnowy geodezyjnej oraz podlegającymi ochronie elementami środowiska przyrodniczego i kulturowego,
4. prowadzenia dokumentacji Budowy,
5. zapewnienia geodezyjnego wytyczenia obiektu oraz zorganizowania Budowy i kierowania Budową w sposób zgodny z projektem lub pozwoleniem na budowę, przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, oraz przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy,
6. koordynowania realizacji zadań zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i ochrony zdrowia przy opracowywaniu technicznych lub organizacyjnych założeń planowanych Robót budowlanych lub ich poszczególnych etapów, które mają być prowadzone jednocześnie lub kolejno oraz przy planowaniu czasu wymaganego do zakończenia Robót budowlanych lub ich poszczególnych etapów,
7. koordynowania działań zapewniających przestrzeganie podczas wykonywania Robót budowlanych zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia zawartych w przepisach dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy oraz w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a także sporządzenia przed rozpoczęciem budowy – w oparciu o uzyskaną od projektanta informację – planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia w sposób i w przypadkach określonych Ustawą,
8. wprowadzania niezbędnych zmian w informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia sporządzonej przez projektanta ze względu na specyfikę obiektu, wynikających z postępu wykonywanych robót budowlanych;
9. podejmowania niezbędnych działań uniemożliwiających wstęp na Budowę osobom nieupoważnionym,
10. zapewnienia przy wykonywaniu Robót budowlanych stosowania wyrobów o należytych właściwościach użytkowych przewidzianych Ustawą,
11. wstrzymania Robót budowlanych w przypadku stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia oraz bezzwłocznego zawiadomienia o tym właściwego organu,
12. zawiadomienia Inwestora o wpisie do dziennika budowy dotyczącym wstrzymania Robót budowlanych z powodu wykonywania ich niezgodnie z projektem,
13. realizacji zaleceń wpisanych do dziennika budowy,
14. zgłaszania Inwestorowi do sprawdzenia lub odbioru wykonanych Robót budowlanych ulegających zakryciu bądź zanikających oraz zapewnienie dokonania wymaganych przepisami lub ustalonych w umowie z wykonawcą prób i sprawdzeń instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych przed zgłoszeniem obiektu budowlanego do odbioru,
15. przygotowania dokumentacji powykonawczej obiektu budowlanego,
16. zgłoszenia obiektu budowlanego do odbioru odpowiednim wpisem do dziennika budowy oraz uczestniczenia w czynnościach odbioru i zapewnienie usunięcia stwierdzonych wad, a także przekazanie Inwestorowi oświadczenia, o:

 - zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym lub warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami,

 - doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu Budowy, a także - w razie korzystania - drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu,

1. umieszczenia na Budowie, w widocznym miejscu, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia, o ile jest to wymagane przepisami Ustawy,
2. podjęcia stosownych czynności przewidzianych przepisami Ustawy w razie katastrowy budowlanej zaistniałej w trakcie prowadzenia Robót budowlanych, a obejmujących m.in. doraźną pomoc, przeciwdziałanie rozszerzaniu się skutków katastrofy, zabezpieczenie miejsca katastrofy, zawiadomienie odpowiednich organów oraz Inwestora, inspektora nadzoru inwestorskiego i projektanta,
3. …………………………….
4. …………………………….
5. Kierownik budowy zobowiązuje się przekazać Inwestorowi:
6. oświadczenie Kierownika budowy o sporządzeniu planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
7. oświadczenie o przyjęciu obowiązku kierowania Budową,
8. zaświadczenie wydane przez Opolską Okręgową Izbę Inżynierów Budownictwa w Opolu potwierdzające wpis na listę Jej członków,

- w terminie …………………

1. Kierownik budowy zobowiązuje się wykonywać czynności objęte niniejszą Umową – w ramach objętej samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie – samodzielnie. Powierzenie przez Kierownika budowy czynności objętych Umową innej osobie wymaga uprzedniej pisemnej zgody Inwestora.
2. Kierownik budowy zobowiązuje się nadto do:
3. obecności na budowie z częstotliwością i w zakresie wymaganym koniecznością zapewnienia prawidłowego przebiegu procesu budowlanego, w tym na każdorazowe wezwanie Inwestora i kierownika budowy,
4. bieżącego informowania Inwestora o stwierdzonych nieprawidłowościach w prowadzeniu robót budowlanych,
5. informowania Inwestora z odpowiednim wyprzedzeniem o konieczności zakupu materiałów budowlanych,
6. …………………,
7. ………………… .
8. Kierownik budowy jest uprawniony do:
9. występowania do Inwestora o zmiany w rozwiązaniach projektowych, jeśli są one uzasadnione koniecznością zwiększenia bezpieczeństwa realizacji robót budowlanych lub usprawnienia procesu budowy,
10. ustosunkowania się w dzienniku budowy do zaleceń w nim zawartych,
11. występowania do Inwestora o zapewnienie powołania kierowników robót odpowiedniej specjalności techniczno – budowlanej w przypadku robót budowlanych, do których prowadzenia Kierownik budowy nie posiada odpowiedniego przygotowania zawodowego w zakresie specjalności techniczno – budowlanej,
12. zgłaszania Inwestorowi dostrzeżonych w dokumentacji projektowej błędów lub nieprawidłowości.
13. Kierownik budowy ponosi odpowiedzialność za szkody poniesione przez Inwestora wskutek niewykonania albo nienależytego wykonania przez Kierownika budowy obowiązków wynikających z niniejszej Umowy oraz przepisów określających obowiązki kierownika budowy jako osoby pełniącej samodzielną funkcję techniczną w budownictwie.
14. Inwestor zobowiązuje się przekazać Kierownikowi budowy 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 Kierownika budowy o zmianie tych osób bądź ich danych kontaktowych.
15. Inwestor zobowiązuje się na bieżąco informować Kierownika budowy o wszelkich ustaleniach poczynionych z wykonawcą Robót budowlanych, a mających wpływ na sposób prowadzenia Robót budowlanych, a także o fakcie przeprowadzenia stosownych szkoleń BHP w związku z realizacją Robót budowlanych.
16. 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:……………………,

 - Kierownik budowy – nr. tel.: …………………, adres e- mail:……………………,

Strony zobowiązują się do niezwłocznego informowania o zmianie danych wskazanych w zdaniu poprzedzającym.

**§ 5**

1. Z tytułu świadczenia przez Kierownika budowy określonych niniejszą Umową czynności w ramach pełnionej samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie (funkcji kierownika budowy) w ramach realizacji Robót Budowlanych, Inwestor zobowiązuje się zapłacić Kierownikowi budowy wynagrodzenie w kwocie ………………….. zł powiększonej o stawkę podatku VAT w wysokości określonej obowiązującymi przepisami.
2. Wynagrodzenie o którym mowa powyżej w ust. 1, płatne będzie

***[propozycja do ewentualnego wykorzystania]***

*jednorazowo w terminie …. dni od dnia doręczenia Inwestorowi przez Kierownika budowy prawidłowo wystawionej faktury VAT po zakończeniu realizacji niniejszej Umowy, to jest po przedstawieniu Inwestorowi oświadczeń, o których mowa w § 4 ust. 2 lit. n) Umowy,*

***[propozycja do ewentualnego wykorzystania]***

*w ….. ratach, w terminie do dnia :*

*- I rata – do dnia ……….. ,*

*- II rata – do dnia ………..,*

*- III rata – do dnia ……….,*

*……………..*

*na podstawie prawidłowo wystawionej przez Kierownika budowy na imię Inwestora faktury VAT,*

***[propozycja do ewentualnego wykorzystania]***

*w ….. ratach, po wykonaniu następujących etapów Robót budowlanych:*

*- I etap – wykonanie …………,*

*- II etap – wykonanie ………,*

*- III etap – wykonanie ………..,*

***[propozycja do ewentualnego wykorzystania]***

*na podstawie prawidłowo wystawionej przez Kierownika budowy na imię Inwestora faktury VAT w terminie …. dni od dnia doręczenia tej faktury Inwestorowi.* przelewem na rachunek bankowy Kierownika budowy o numerze …………………………………………………………………., prowadzony w banku …………………………………………………

1. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Kierownika budowy.

**§ 6**

1. Strony zgodnie oświadczają, iż Kierownik budowy rozpocznie czynności objęte niniejszą Umową w dniu wskazanym w oświadczeniu, o którym mowa w § 4 ust. 3 pkt b), jednakże nie później niż w dniu ………………… r. Inwestor jako zamierzony dzień rozpoczęcia Robót budowlanych wskazuje dzień …………….. r.
2. Kierownik budowy będzie wykonywał czynności objęte niniejszą Umową do dnia przedstawienia Inwestorowi oświadczeń, o których mowa w § 4 ust. 2 lit. n), przy czym zakończenie realizacji Robót budowlanych planowane jest przez Inwestora na dzień ………… r.

**§ 7**

1. Kierownikowi budowy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w przypadku przekroczenia przez Inwestora terminu rozpoczęcia Robót budowlanych określonego w § 6 ust. 1 zd. 2 powyżej, skutkującego przekroczeniem określonego w § 6 ust. 2 zd. 1 powyżej terminu rozpoczęcia czynności objętych Umową o ….. dni.
2. Kierownikowi budowy przysługuje prawo rozwiązania niniejszej Umowy:
3. ze skutkiem natychmiastowym w przypadku niezawinionej przez Kierownika budowy 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 tym przypadku Kierownik budowy zachowuje prawo do wynagrodzenia odpowiadającego dotychczas wykonanym czynnościom z uwzględnieniem wysokości wynagrodzenia określonej w § 5 powyżej;
4. ze skutkiem natychmiastowym w przypadku co najmniej 14-dniowego opóźnienia Inwestora w zapłacie wynagrodzenia, określonego w § 5 Umowy, lub jakiejkolwiek jego części, po uprzednim pisemnym wezwaniu Inwestora do uregulowania zaległych należności i bezskutecznym upływie wyznaczonego w wezwaniu do zapłaty co najmniej 14-dniowego terminu płatności.

**§ 8**

Inwestorowi przysługuje prawo rozwiązania niniejszej Umowy:

1. w przypadku rażącego naruszenia przez kierownika budowy obowiązków określonych niniejszą Umową, pomimo uprzedniego pisemnego wezwania Go do zaniechania tego naruszenia,
2. utraty przez Kierownika budowy uprawnień, o których mowa w § 3 Umowy.

**§ 9**

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

**§ 10**

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy, a także oświadczenia Stron dotyczące Jej rozwiązania lub odstąpienia od Niej wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 11**

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

**§ 12**

Strony zgodnie postanawiają, że w zakresie sporów zaistniałych pomiędzy Inwestorem a Kierownikiem budowy na tle realizacji Umowy sądem właściwym miejscowo do ich rozstrzygania – w razie niemożności osiągnięcia polubownego rozwiązania - będzie sąd powszechny właściwy dla miejsca zamieszkania Kierownika budowy.

**§ 13**

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

 **Inwestor: Kierownik budowy:**

……………………………. …………………………….