



Umowa o pełnienie nadzoru inwestorskiego

Informacje ogólne

Definicja

Umowa o pełnienie nadzoru inwestorskiego jest umową zlecenia, którą regulują przepisy art. 734-751 Kodeksu cywilnego. W umowie tej przyjmujący zlecenie zobowiązuje się dokonania określonej czynności prawnej dla dającego zlecenie.

Strony umowy

Stronami umowy o pełnienie nadzoru inwestorskiego są: Przyjmujący zlecenie, czyli inspektor nadzoru inwestorskiego, i Zleceniodawca, czyli inwestor.

Przedmiot umowy

Kontrola zgodności realizacji inwestycji z projektem i pozwoleniem na budowę, m.in. jakości robót i wyrobów budowlanych.

Forma umowy

Umowa zlecenia może być zawarta w dowolnej formie, ale radzimy zawrzeć ją na piśmie.

Obowiązkowy kontroler

Nie każdą budowę musi nadzorować inspektor nadzoru inwestorskiego. Ale w przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania obiektu lub robót budowlanych bądź przewidywanym wpływem na środowisko – starosta może w decyzji o pozwoleniu na budowę nałożyć na inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 2001 r. (patrz podstawa prawna) określa, przy jakich budowach ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego jest konieczne. Dotyczy to m.in. obiektów:

- 1) użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego o kubaturze 2500 m³ i większej,
- 2) wpisanych do rejestru zabytków, w zakresie przebudowy, rozbudowy oraz wykonywania rekonstrukcji lub remontów,
- 3) budynków i budowli: o wysokości nad terenem 15 m i większej.

Co wolno inwestorowi

Inspektor nadzoru inwestorskiego reprezentuje na budowie inwestora. Kontroluje on zgodność realizacji budowy z projektem i pozwoleniem na budowę, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, sprawdza jakość robót i wbudowanych wyrobów budowlanych. Inspektor musi też zapobiegać zastosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych i niedopuszczonych do stosowania w budownictwie, dokonywać sprawdzania i odbioru robót ulegających zakryciu lub zanikających, a także uczestniczyć w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych. Ponadto musi przygotowywać i brać udział w czynnościach odbioru gotowych obiektów budowlanych i przekazywać je do użytkowania. Do obowiązków inspektora należy też potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcie wad. Na żądanie inwestora musi też kontrolować rozliczenia budowy.

Dodatkowe zadania

Inspektor nadzoru inwestorskiego może też:

- wydawać kierownikowi budowy lub kierownikowi robót polecenia, potwierdzone wpisem do dziennika budowy, dotyczące m.in. usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania prób lub badań oraz przedstawienia ekspertyz dotyczących prowadzonych robót budowlanych i dowodów dopuszczenia do stosowania w budownictwie wyrobów budowlanych oraz urządzeń technicznych,
- żądać 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.

Umowa o pełnienie nadzoru inwestorskiego

Przedmiotem umowy o pełnienie nadzoru inwestorskiego jest zobowiązanie zleceniobiorcy do wykonania szczególnego rodzaju usługi, jakim jest przeprowadzenie czynności kontrolnych.. Aby inspektor nadzoru mógł się wywiązać ze swych obowiązków – w umowie zawartej z inwestorem powinny być wskazane roboty objęte nadzorem inwestorskim. Inspektor powinien też otrzymać od inwestora umowę o roboty budowlane wraz z projektem i wszystkimi niezbędnymi dokumentami związanymi z budową.

Zasady odpowiedzialności

Inspektor nadzoru inwestorskiego wykonujący nadzór na podstawie umowy zlecenia odpowiada za szkodę wyrządzoną nienależytym wykonaniem umowy (na podst. art. 471 k.c.). Podstawą odpowiedzialności odszkodowawczej są w tym przypadku: nienależyte wykonanie obowiązków, spowodowanie szkody inwestorowi i związek przyczynowy między nimi. Inspektor nadzoru inwestorskiego może też ponosić odpowiedzialność za niezachowanie należytej staranności (art. 472

k.c.). Odpowiedzialności tej może zapobiec, jeśli wykaże, że nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło z powodu ujawnienia się wad dopiero po przekazaniu obiektu budowlanego do użytkowania.

Powierzenie zadań zastępcy

Przyjmujący zlecenie może powierzyć wykonanie zlecenia osobie trzeciej tylko wtedy, gdy to wynika z umowy lub ze zwyczaju albo gdy jest do tego zmuszony przez okoliczności. Zastępca odpowiedzialny jest za wykonanie zlecenia także względem dającego zlecenie. Jeżeli przyjmujący zlecenie ponosi odpowiedzialność za czynności swego zastępcy jak za swoje własne czynności, ich odpowiedzialność jest solidarna.

Jak zawrzeć umowę

Krok 1 – Data i miejsce

Oznacz datę i miejsce zawarcia umowy.

Krok 2 – Strony umowy

Podajemy dane Zleceniodawcy – inwestora i Zleceniobiorcy: imię i nazwisko, adres, numer dowodu tożsamości – gdy stroną umowy jest osoba fizyczna, lub nazwę przedsiębiorcy i jego siedzibę, numer pod jakim figuruje w rejestrze przedsiębiorców i kto prowadzi ten rejestr – gdy stroną jest np. spółka handlowa. Jeśli przedsiębiorcą jest spółka z o.o., akcyjna lub komandytowo-akcyjna podjemy również wysokość kapitału zakładowego i NIP. Należy też podać osoby reprezentujące przedsiębiorcę.

Krok 3 – Przedmiot umowy

Należy określić, jaki jest zakres obowiązków inspektora. Zazwyczaj jest to nadzór nad konkretną budową, reprezentowanie inwestora na tej budowie, sprawdzanie odbioru robót. Należy podać lokalizację i charakter budowy. Trzeba też zaznaczyć, że załącznikiem do umowy są m.in. pozwolenie na budowę, projekt obiektu i inne niezbędne dokumenty.

Krok 4 – Zobowiązania

Do czego zobowiązany jest inspektor, np. sprawowanie nadzoru inwestorskiego zgodnie w wymogami prawa budowlanego; inspektor powinien też złożyć oświadczenie o posiadanych uprawnieniach do sprawowania tej funkcji inwestora nadzoru inwestorskiego.

Inwestor może natomiast zobowiązać się do dostarczenia dokumentów koniecznych do wykonywania przez inspektora zadań.

Krok 5 – Obowiązywanie umowy

Zazwyczaj na czas realizacji inwestycji.

Krok 6 – Wynagrodzenie

Należy podać wysokość wynagrodzenia i terminy płatności.

Krok 7 – Powierzenie zadań osobie trzeciej

Należy określić, czy przyjmujący może powierzyć wykonanie zadań osobie trzeciej, a jeśli tak, to w

jakim zakresie.

Krok 8 – Odszkodowanie

Można przewidzieć karę umowną (określić jej wysokość) na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.

Krok 9 – Odstąpienie od umowy

Należy określić w jakich przypadkach jest to możliwe.

Krok 10 – Podpisy

Umowę muszą podpisać własnoręcznie zleceniodawca i zleceniobiorca.

Podstawa prawna:

- **ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. nr 16, poz. 93 ze zm.),**
- **ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118).**
- **rozporządzenie ministra infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz.U. Nr 138, poz. 1554).**

