

**UMOWA**

(wzór)

W dniu ..... w Łapach, pomiędzy:

.....  
reprezentowanym przez:

.....  
a

.....,  
zwanym dalej „Inwestorem Zastępczym” reprezentowanym przez:

.....  
zostaje zawarta umowa o następującej treści:

Na podstawie przeprowadzonego, zgodnie z ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 2164 z późn. zm.), postępowania o zamówienie publiczne w trybie przetargu nieograniczonego poniżej równowartości 209.000 Euro, Zamawiający zleca, a Inwestor Zastępczy przyjmuje do realizacji przedmiot zamówienia określony w §1 niniejszej umowy.

**PRZEDMIOT UMOWY**

**§ 1**

Przedmiotem umowy jest świadczenie usług związanych z pełnieniem funkcji Inwestora Zastępczego przy realizacji inwestycji pn.: „Budowa Budynku Szpitala (w ramach rozbudowy istniejącego) w zakresie Bloku Operacyjnego, Oddziału Chirurgicznego, OAIT, Centralnej Sterylizatorni i Pracowni Endoskopii”. Zakres realizowanej inwestycji oraz wymagania jakościowe określa koncepcja funkcjonalno-użytkowa projekt budowlany, projekty wykonawcze, specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych oraz przedmiary robót dla poszczególnych branż, pozwolenie na budowę, obowiązujące przepisy prawa.

**§ 2**

1. Inwestor Zastępczy działa w imieniu i na rzecz Zamawiającego. W ramach wykonywanych czynności Inwestor Zastępczy nie ma prawa do podpisywania w imieniu Zamawiającego umów i zaciągania żadnych zobowiązań finansowych wobec podmiotów związanych z realizacją inwestycji.
2. Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do podejmowania wszelkich czynności mających na celu zabezpieczenie praw i interesów Zamawiającego.
3. Inwestor Zastępczy oświadcza, że dostosuje swój czas pracy do czasu pracy wykonawców, podwykonawców, dostawców i przedstawicieli Zamawiającego, w ten sposób, aby nie następowały z przyczyn leżących po jego stronie, opóźnienia w realizacji inwestycji.
4. Bez pisemnej zgody Zamawiającego, Inwestor Zastępczy nie może wprowadzić żadnych zmian w zakresie realizacji umowy na wykonanie robót budowlanych.

**PRAWA I OBOWIĄZKI INWESTORA ZASTĘPCZEGO**

**§ 3**

1. Do obowiązków Inwestora Zastępczego należeć będzie kompleksowa obsługa inwestycji wraz z jej rozliczeniem i przekazaniem obiektu do użytku, a w szczególności:
  - 1) reprezentowanie Zamawiającego na budowie, pełnienie funkcji koordynacyjnych, realizacja wszystkich obowiązków, jakie obciążają inwestora z tytułu umów zawartych w związku z realizacją robót budowlanych, z uwzględnieniem przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych oraz obowiązków wynikających z ustawy Prawo budowlane;
  - 2) pełnienie nadzoru inwestorskiego nad realizacją inwestycji, w tym ustanowienie inspektorów nadzoru inwestorskiego wszystkich niezbędnych branż wynikających z inwestycji, oraz realizacja obowiązków inspektora nadzoru inwestorskiego zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, a w szczególności ustawy Prawo budowlane, wiedzą techniczną, sztuką budowlaną oraz obowiązującymi normami;
  - 3) przygotowanie przez umocowanego przedstawiciela Inwestora Zastępczego w prowadzonym przez

Zamawiającego postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na wybór wykonawcy robót budowlanych, oraz innych postępowaniach związanych z realizacją inwestycji, zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych, w tym:

- a) opracowanie opisu przedmiotu zamówienia wraz ze skompletowaniem niezbędnych dokumentów i załączników opisujących przedmiot zamówienia,
- b) przygotowanie w porozumieniu z Zamawiającym warunków udziału w postępowaniach stawianych przyszłym wykonawcom robót, a także ustaleń dotyczących, gwarancji, terminu wykonania robót, kryteriów oceny ofert oraz warunków płatności,
- c) opracowanie projektu umowy na wykonanie robót budowlanych,
- d) przygotowanie w uzgodnieniu z Zamawiającym Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ) wraz ze wzorem umowy oraz innych dokumentów niezbędnych do wszczęcia postępowania,
- e) udzielanie odpowiedzi na pytania wykonawców dotyczące SIWZ,
- f) przedstawienie Zamawiającemu oceny złożonych ofert,
- g) przygotowanie projektów odpowiedzi na ewentualne odwołania złożone przez wykonawców, udział w ewentualnych rozprawach toczących się przed KIO;
- 4) wykonanie i przedstawienie Zamawiającemu do akceptacji zbiorczego zestawienia kosztów oraz harmonogramu rzeczowo-terminowo-finansowego robót budowlanych w terminie 10 dni od podpisania umowy z wykonawcą robót oraz ich bieżące aktualizowanie i kontrolowanie w stosunku do kwot zabezpieczonych w budżecie na realizację inwestycji;
- 5) dokonywanie w imieniu Zamawiającego wszelkich zawiadomień właściwych organów zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w szczególności ustawy Prawo budowlane, w tym m.in. o terminie rozpoczęcia budowy, wyznaczaniu/zmianie osób sprawujących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, zmianie pozwolenia na budowę, zakończeniu budowy;
- 6) przygotowanie niezbędnych dokumentów do przekazania placu budowy i przekazanie go wykonawcy robót przy udziale Zamawiającego;
- 7) podczas trwania robót budowlanych zapewnienie obecności inspektorów nadzoru inwestorskiego na budowie co najmniej 2 razy w tygodniu oraz na każde wezwanie Zamawiającego oraz wykonawcy robót (każda obecność potwierdzona wpisem do dziennika budowy oraz na liście obecności);
- 8) organizowanie (w tym na żądanie Zamawiającego) narad koordynacyjnych na budowie, sporządzanie z nich protokołów i przekazywanie ich zainteresowanym stronom;
- 9) uzyskiwanie na rzecz i w imieniu inwestora wszelkich zgód i uzgodnień warunkujących prawidłową realizację robót m.in. takich jak pozwolenie na zajęcie pasa drogowego, włączenie/wyłączenie mediów oraz przygotowanie wszelkich wniosków i wystąpień do organów i gestorów sieci i urządzeń w sprawach dotyczących realizacji inwestycji;
- 10) kontrola zgodności wykonywanych robót z projektami budowlano-wykonawczymi, specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót, przedmiarami robót, pozwoleniem na budowę, obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, uzgodnieniami oraz umową z wykonawcą robót;
- 11) sprawowanie kontroli ilościowej i jakościowej w czasie realizacji zadania w zakresie zabezpieczającym interesy Zamawiającego;
- 12) weryfikacja książek obmiarów;
- 13) wykonywanie przewidzianych przepisami prawa obowiązków Zamawiającego wobec podwykonawców, a w szczególności kontrolowanie na bieżąco realizacji obowiązku wykonawcy robót w zakresie zgłoszeń i rozliczeń podwykonawców (robót budowlanych oraz usług i dostaw o wartości powyżej 50 000,00 zł) oraz przedstawianie Zamawiającemu zaopiniowanych zgłoszeń podwykonawców;
- 14) dbanie o realizację robót w zgodności z harmonogramem rzeczowo-terminowo-finansowym i podejmowanie wszelkich działań umożliwiających prawidłową realizację harmonogramu robót pod względem terminowym i finansowym;
- 15) sprawdzenie jakości wykonywanych robót, powiadamianie wykonawcy robót o wykrytych wadach, ustalanie rodzaju i zakresu koniecznych do wykonania robót poprawkowych oraz poświadczenie usunięcia tych wad przez wykonawcę robót;
- 16) zapobieganie zastosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych i nie dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie;
- 17) sprawdzenie posiadania przez wykonawcę robót odpowiednich dokumentów (atestów, certyfikatów, świadectw jakości, wyników badań itp.) dotyczących materiałów i urządzeń

stosowanych przez wykonawcę robót oraz decydowanie o dopuszczeniu do stosowania lub odrzuceniu materiałów, prefabrykatów i wszystkich elementów oraz urządzeń przewidzianych do realizacji robót, żądanie wykonania dodatkowych badań przez wykonawcę robót, materiałów budzących wątpliwość co do jakości oraz akceptowanie receptur, technologii, zgodnie z wymaganiami dokumentacji projektowej oraz przepisami prawa;

18) wydawanie poleceń, decyzji, opinii, zgody i akceptacji w formie ustnej i pisemnej, oraz udzielanie wykonawcy robót wszelkich wyjaśnień i wskazówek (w przypadku konieczności po konsultacji z projektantem/ nadzorem autorskim);

19) zgłaszanie projektantowi zastrzeżeń do dokumentacji projektowej wynikłych podczas realizacji robót budowlanych i egzekwowanie od projektanta stosownych poprawek;

20) uzgadnianie z nadzorem autorskim możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, jeżeli zaistnieje taka konieczność;

21) kwalifikowanie zasadności wykonania ewentualnych robót dodatkowych w uzgodnieniu z Zamawiającym, spisywanie protokołów konieczności na roboty dodatkowe, zamienne lub uzupełniające wspólnie z kierownikiem budowy i w uzgodnieniu z Zamawiającym;

22) sprawdzenie i dokonywanie odbioru technicznego gotowych elementów, robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających, odbioru częściowego i odbioru końcowego;

23) uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych oraz archiwizacja wszystkich protokołów prób i badań przeprowadzonych w trakcie budowy;

24) sprawdzenie kompletności i poprawności dokumentacji powykonawczej;

25) nadzór nad rozruchem końcowym przeprowadzanym przez wykonawcę przy udziale Zamawiającego;

26) kontrola rozliczeń finansowych, w tym:

a) weryfikacja kosztorysów powykonawczych,

b) weryfikacja kosztorysów (kalkulacji) w przypadku wystąpienia robót dodatkowych, zamiennych lub uzupełniających pod względem rzeczowym, zgodności z obowiązującymi normami (nakładami rzeczowymi) oraz stosowania cen zgodnie z zasadami określonymi w umowie o wykonawstwo robót,

c) kontrola prawidłowości wystawienia faktur, zakresów prac i kwot; w zakresie zgodności z umową zawartą z wykonawcą robót,

d) sprawdzenie faktur częściowych i końcowych przekładanych przez wykonawcę robót, kwalifikowanie ich do zapłaty i przekazywanie ich Zamawiającemu do zapłaty,

e) przygotowanie materiałów związanych z naliczeniem kar umownych oraz odszkodowań od wykonawcy robót za nienależyte lub nieterminowe wykonanie przez niego zobowiązań umownych, których obowiązek zapłaty musi być zastrzeżony w zawartej z wykonawcą umowie,

f) dopilnowanie by koszty umowne inwestycji nie zostały przekroczone,

g) rozliczenie końcowe inwestycji;

h) opiniowanie wniosków o udzielenie zaliczki.

27) udział w komisji inwentaryzacyjnej jeżeli zajdzie konieczność przedterminowego rozwiązania umowy bądź zmiany wykonawcy robót.

2. Inwestor Zastępczy ma prawo:

1) wydawać kierownikowi budowy lub kierownikom robót polecenia, potwierdzone wpisem do dziennika budowy, dotyczące: usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania prób lub badań, także wymagających odkrycia robót lub elementów zakrytych oraz przedstawienia ekspertyz dotyczących prowadzonych robót budowlanych i dowodów dopuszczenia do stosowania w budownictwie wyrobów budowlanych oraz urządzeń technicznych;

2) Żądać od kierownika budowy lub kierowników 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. O powyższych zajściach Inwestor Zastępczy jest zobowiązany niezwłocznie zawiadomić Zamawiającego;

3) w okresie rękojmi i gwarancji uczestniczyć w przeglądach gwarancyjnych, jak również uczestniczyć w odbiorze ostatecznym inwestycji.

#### § 4

1. Inwestor Zastępczy oświadcza, że osoby, które w jego imieniu będą wykonywały poszczególne prace będące przedmiotem niniejszej umowy, posiadają stosowne kwalifikacje i uprawnienia w zakresie powierzonych obowiązków. Ponadto, osoby bezpośrednio pracujące na budowie w zakresie prowadzenia nadzoru inwestorskiego, posiadają aktualne badania lekarskie dopuszczające do pracy oraz stosowne przeszkolenia w zakresie BHP.
2. Inwestor Zastępczy ponosi odpowiedzialność za działania i/lub zaniechania osób, którymi będzie się posługiwał przy wykonywaniu niniejszej umowy, tak jak za własne działania i/lub zaniechania. Osoby, o których mowa powyżej nie mogą być traktowane jako pracownicy Zamawiającego.
3. Inwestor Zastępczy wyznacza następujące osoby do pełnienia nadzoru inwestorskiego nad realizacją inwestycji:
  - 1) inspektor nadzoru inwestorskiego w branży konstrukcyjno-budowlanej: .....
  - 2) inspektor nadzoru inwestorskiego w branży sanitarnej: .....
  - 3) inspektor nadzoru inwestorskiego w branży elektrycznej: .....
  - 4) inspektor nadzoru inwestorskiego w branży drogowej: .....
  - 5) inspektor nadzoru inwestorskiego w branży telekomunikacyjnej.....
4. Zamawiający za pisemną zgodą dopuszcza możliwość zmiany osób uczestniczących w realizacji przedmiotu umowy zgodnie z postanowieniami § 11 ust. 2 niniejszej umowy.

### LOJALNOŚĆ

#### § 5

1. Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do działania w ramach niniejszej umowy z zachowaniem lojalności wobec Zamawiającego. Inwestor Zastępczy jest zobowiązany poinformować Zamawiającego o wszelkich okolicznościach, które mogą powodować po jego stronie konflikt interesów pomiędzy Zamawiającym a innymi podmiotami biorącymi udział w realizacji inwestycji, a w szczególności z wykonawcą robót.
2. W stosunku do osób, które ze strony Inwestora Zastępczego będą brać udział w czynnościach związanych z przygotowaniem i prowadzeniem postępowań o udzielenie zamówień publicznych związanych z realizacją całej inwestycji nie mogą zachodzić żadne z przesłanek określonych w art. 17 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych.
3. W stosunku do osób, które ze strony Inwestora Zastępczego będą wykonywać czynności w ramach nadzoru nad realizacją inwestycji (koordynator i inspektorzy nadzoru) nie mogą zachodzić żadne z poniższych przesłanek:
  - 1) pozostawanie w związku małżeńskim, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej, pokrewieństwa lub powinowactwa w linii bocznej do drugiego stopnia lub są związane z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli z wykonawcą robót, jego zastępcą prawnym lub członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych wykonawcy robót;
  - 2) przed upływem 3 lat od dnia zawarcia umów z wykonawcą robót pozostawanie w stosunku pracy lub zlecenia z wykonawcą robót lub były członkami organów zarządzających lub organów nadzorczych wykonawcy robót;
  - 3) pozostawanie z wykonawcą robót w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności tych osób;
  - 4) prawomocne skazanie za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych.
4. W przypadku, gdy w stosunku do osób, o których mowa w ust. 2 i 3, zajdą określone w tych przepisach negatywne przesłanki, Inwestor Zastępczy zobowiązany będzie niezwłocznie poinformować o tym fakcie Zamawiającego, wskazując przyczynę. Osoby te w takim przypadku powstrzymają się od dokonywania jakichkolwiek dalszych czynności przy realizacji niniejszej umowy, za wyjątkiem czynności niecierpiących zwłoki, których zaniechanie mogłoby spowodować szkodę po stronie Zamawiającego, bądź też niebezpieczeństwo dla osób biorących udział przy realizacji inwestycji.
5. Inwestor Zastępczy, w przypadku o którym mowa w ust. 4, będzie zobowiązany niezwłocznie przedstawić Zamawiającemu innego kandydata do pełnienia danej funkcji. W takim przypadku § 11 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

## RAPORTOWANIE

### § 6

1. Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do składania Zamawiającemu pisemnych raportów w następującym cyklu:

1) raporty comiesięczne zawierające informacje o stanie zaawansowania inwestycji, analizę zgodności terminów wykonywania robót z przyjętym harmonogramem rzeczowo-treminowo-finansowym, informację o kosztach w zakresie zgodności z przyjętymi założeniami, ocenę działalności projektantów oraz wykonawców, ocenę jakości wykonywanych robót i występujących głównych problemów, wyników kontroli w zakresie udziału podwykonawców w realizacji robót budowlanych, dokumentację fotograficzną ilustrującą postęp robót budowlanych. Raporty te należy złożyć Zamawiającemu w terminie 7 dni po upływie każdego miesiąca kalendarzowego;

2) raporty interwencyjne dotyczące nagłych, nieprzewidzianych zdarzeń mających wpływ na termin i budżet inwestycji przekazywane do upoważnionego przedstawiciela Zamawiającego.

2. Brak prowadzenia raportów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 wstrzymuje wypłatę wynagrodzenia dla Inwestora Zastępczego do czasu ich przedstawienia Zamawiającemu oraz może stanowić podstawę do naliczania kar umownych zgodnie z § 14 ust. 3 pkt 2 umowy.

3. Wstrzymanie zapłaty wynagrodzenia na podstawie ust. 2 nie stanowi podstawy do odstąpienia od umowy na zasadach określonych w § 15 ust. 2 umowy.

4. Zamawiający może odmówić zatwierdzenia raportu w terminie 7 dni od jego złożenia, z pisemnym podaniem jego uzasadnienia.

5. Oprócz raportów, o których mowa w ust. 1 Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do przekazywania Zamawiającemu na piśmie wszelkich informacji mających znaczenie dla realizacji inwestycji.

## PRAWA I OBOWIĄZKI ZAMAWIAJĄCEGO

### § 7

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:

1) zapłata faktur należnych wykonawcy robót budowlanych związanych z realizacją inwestycji, sprawdzonych i zatwierdzonych przez Inwestora Zastępczego, w terminach wynikających z umowy zawartej z wykonawcą robót budowlanych;

2) zapłata wynagrodzenia Inwestorowi Zastępczemu za prawidłowe wykonywanie obowiązków określonych w niniejszej umowie;

3) pokrywanie kosztów:

a) postępowania sądowego, którego podstawowym celem była obrona interesów Zamawiającego, zaś wszczęcie postępowania było uzgodnione z Zamawiającym i nie wynikało z winy Inwestora Zastępczego,

b) innych, niezbędnych kosztów, uzgodnionych pisemnie z Zamawiającym przed podjęciem decyzji o ich poniesieniu;

4) opiniowanie i zatwierdzanie bez zbędnej zwłoki dokumentów związanych z realizacją inwestycji, dla których taka opinia lub zatwierdzenie są wymagane.

2. Zamawiający zastrzega sobie prawo:

1) do udziału w odbiorach częściowych i końcowych oraz przy odbiorach robót zanikających, Inwestor Zastępczy zobowiązany jest powiadomić Zamawiającego na piśmie o planowanych odbiorach:

a) częściowych (w odniesieniu do elementów wcześniej wskazanych pisemnie przez Zamawiającego) – i ponaprawczych w terminie - 2 dni roboczych

b) końcowych w terminie – 5 dni roboczych

c) zanikających i zakrytych w terminie 24 godzin

2) do uzyskiwania bezpośrednich informacji i danych co do postępu prac budowlanych;

3) do udziału w negocjacjach dotyczących umów i zleceń związanych z realizacją inwestycji;

4) do zgłaszania na każdym etapie realizacji inwestycji uwag i zastrzeżeń dotyczących procesu inwestycyjnego, które Inwestor Zastępczy winien niezwłocznie przeanalizować i uwzględnić, zawiadamiając Zamawiającego o zajętych stanowisku i podjętych działaniach.

## § 8

1. Zamawiający zobowiązuje się do udzielania Inwestorowi Zastępczemu pełnomocnictw niezbędnych do właściwego wykonania przedmiotu umowy.
2. Inwestor Zastępczy złożony na piśmie potrzebę uzyskania stosownego pełnomocnictwa wraz z uzasadnieniem. Zamawiający odmówi udzielenia pełnomocnictwa jeżeli nie jest ono związane z realizacją inwestycji lub nie jest wymagane obowiązującymi przepisami.
3. Inwestor Zastępczy zobowiązuje się udzielone pełnomocnictwa przyjąć i wypełniać z należytą starannością i w sposób zabezpieczający ochronę interesów Zamawiającego.

## TERMIN WYKONANIA

### § 9

1. Termin rozpoczęcia przedmiotu umowy strony ustalają na dzień podpisania niniejszej umowy.
2. Termin zakończenia przedmiotu umowy strony przewidują na dzień 30 września 2018 r.

## WYNAGRODZENIE UMOWNE

### § 10

1. Strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe za wykonanie przedmiotu umowy na kwotę w wysokości: ..... zł brutto (słownie: .....), w tym obowiązujący podatek VAT, zgodnie z kopią formularza ofertowego Inwestora Zastępczego stanowiącą załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, zawiera wszystkie koszty związane z prawidłową realizacją przedmiotu umowy i nie może ulec zmianie przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy, również w przypadku zmiany kosztów realizacji inwestycji.
3. Strony dopuszczają możliwość etapowego rozliczenia realizacji przedmiotu umowy przez Inwestora Zastępczego. Zamawiający dokona zapłaty należności za wykonaną pracę proporcjonalnie do odebranych i rozliczonych robót budowlanych na podstawie protokołów częściowych odbioru robót oraz faktur wystawionych przez wykonawcę robót w ten sposób że:
  - 5% wynagrodzenia umownego zostanie wypłacone po podpisaniu umowy z wykonawcą robót budowlanych
  - kolejne 20% wynagrodzenia umownego zostanie wypłacone po odebraniu pełnej dokumentacji wraz z pozwoleniem na budowę.
  - kolejne 20% wynagrodzenia za zrealizowanie co najmniej 50% planowanej inwestycji przez Wykonawcę .
  - kolejne 40% wynagrodzenia za zrealizowanie co najmniej 90% planowanej inwestycji przez Wykonawcę.
  - Kolejne 15% wynagrodzenia w terminie określonym w §10 ust.8. Terminowe rozliczenie uzależnione będzie od uzyskania środków w ramach przyznanej dotacji.
4. Podstawą do wystawienia faktury przez Inwestora Zastępczego będzie zaakceptowany przez Zamawiającego miesięczny raport, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 1.
5. Rozliczenie końcowe za wykonanie przedmiotu umowy nastąpi po wystawieniu faktury końcowej na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez Zamawiającego i podpisanego przez obie strony niniejszej umowy.
6. Podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w ust. 5, nastąpi po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu, rozliczeniu końcowym inwestycji oraz dostarczeniu Zamawiającemu następujących dokumentów:
  - 1) protokołu odbioru końcowego robót budowlanych wraz z ewentualnymi protokołami usunięcia stwierdzonych wad;
  - 2) ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wybudowanego obiektu;
  - 3) końcowego rozliczenia inwestycji;
  - 4) dokumentacji powykonawczej;
  - 5) kompletu dokumentów odbiorowych umożliwiających eksploatację wybudowanego obiektu;
  - 6) korespondencji i innej dokumentacji dotyczącej wykonanej inwestycji;
  - 7) kart gwarancyjnych wbudowanych urządzeń;
  - 8) harmonogramu przeglądów wynikających z gwarancji i rękojmi określonych w umowach i wynikających z przepisów prawa.

8. Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do dostarczenia ww. dokumentów nie później niż w terminie 15 dni od dnia uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu.
9. Zamawiający dokona zapłaty wynagrodzenia Inwestorowi Zastępczemu przelewem na rachunek bankowy Inwestora Zastępczego wskazany na fakturze wg wystawionych przez niego prawidłowych pod względem formalno-rachunkowym faktur VAT wraz z niezbędnymi dokumentami rozliczeniowymi w terminie do 30 dni od daty doręczenia faktury.
10. Za dzień zapłaty strony uznają datę obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

## WARUNKI DOKONANIA ISTOTNYCH ZMIAN UMOWY

### § 11

1. Zamawiający dopuszcza dokonanie istotnych zmian umowy, wyłącznie w przypadku zaistnienia którejkolwiek z poniższych przyczyn:

- 1) zaistnienia okoliczności niemożliwych do przewidzenia w chwili zawarcia umowy lub zmian powodujących następstwa korzystne dla Zamawiającego;
- 2) działania siły wyższej, mającej bezpośredni wpływ na termin wykonania robót;
- 3) zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie mającym wpływ na realizację przedmiotu zamówienia, w tym zmiany stawki podatku VAT;
- 4) konieczność zawieszenia budowy wynikającej z braku ujęcia w ustawie budżetowej na dany rok budżetowy niezbędnego poziomu finansowania inwestycji z zastrzeżeniem, że okoliczności te nie mogą stanowić podstawy zgłaszania przez Inwestora Zastępczego żadnych roszczeń wobec Zamawiającego;
- 5) zmian będących wynikiem działań organów sądowych lub administracyjnych
- 6) wystąpieniem znacząco odbiegających od przyjętych warunków wodno – gruntowych skutkujących koniecznością zmian projektowych.

2. Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany osób uczestniczących w realizacji przedmiotu umowy:

- 1) w sytuacjach niezależnych od Inwestora Zastępczego;
- 2) w przypadku wystąpienia konieczności zmian osób realizujących przedmiot zamówienia po stronie Inwestora Zastępczego w sytuacjach gdy Zamawiający uzna, że osoby te nie wykonują należycie swoich obowiązków, bądź zachodzić będą uzasadnione wątpliwości co do bezstronności w odniesieniu do wykonawcy i podwykonawców robót. Inwestor Zastępczy będzie obowiązany do dokonania zmiany tych osób w terminie nie dłuższym niż 7 dni od daty złożenia wniosku Zamawiającemu. Nowe osoby, które miałyby uczestniczyć w wykonywaniu przedmiotu umowy, muszą spełniać wymagania określone przez Zamawiającego w niniejszym postępowaniu. Zmiana osób o której mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu, wymaga formy pisemnej, jednakże nie wymaga formy aneksu.

## UBEZPIECZENIE

### § 12

1. Inwestor Zastępczy ponosi odpowiedzialność za wyrządzone szkody, będące następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania czynności objętych niniejszą umową, oceniane w granicach przewidzianych dla umów starannego działania.

## KARY UMOWNE

### § 13

1. Inwestor Zastępczy zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 20% wynagrodzenia umownego brutto określonego § 10 ust. 1, w przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron z przyczyn leżących po stronie Inwestora Zastępczego.
2. Inwestor Zastępczy zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 500 zł brutto w przypadku:
  - 1) niepowiadomienia Zamawiającego o odbiorach w terminach przewidzianych w § 7 ust. 2 pkt 1;
  - 2) opóźnienia w przedłożeniu raportu miesięcznego, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 1, lub braku akceptacji raportu, o której mowa w § 6 ust. 4, za każdy dzień opóźnienia;
  - 3) każdego niezgłoszonego podwykonawcy;

- 4) opóźnienia w stosunku do ustalonych w trakcie narad roboczych terminów wskazanych w wezwaniu do wykonania obowiązków określonych w § 3 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia.
3. Niezależnie od odpowiedzialności zawodowej Inwestor Zastępczy ponosić będzie względem Zamawiającego odpowiedzialność materialną za szkody wynikłe z nienależytego wykonania umowy na podstawie przepisów kodeksu cywilnego.
4. Zamawiający ma prawo do potrącenia wartości naliczonych Inwestorowi Zastępczemu kar umownych z należnego Inwestorowi Zastępczemu wynagrodzenia lub zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
5. Zamawiający może dochodzić od Inwestora Zastępczego odszkodowania przekraczającego wysokość zastosowanej kary umownej, na zasadach ogólnych.

## ODSTĄPIENIE OD UMOWY

### § 14

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w przypadku:
  - 1) wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, w szczególności nie przyznania lub cofnięcia środków budżetowych na realizację przedmiotu umowy;
  - 2) nakazanego przez organ publiczny zajęcia majątku Inwestora Zastępczego;
  - 3) nie rozpoczęcia przez Inwestora Zastępczego wykonywania powierzonych mu obowiązków wynikających z niniejszej umowy w terminie 14 dni od daty jej podpisania;
  - 4) nieuzasadnionego przerwania przez Inwestora Zastępczego wykonywania przedmiotu umowy, po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego przez Zamawiającego na wznowienie jego wykonania;
  - 5) wykonywania przez Inwestora Zastępczego przedmiotu umowy wadliwie lub w sposób sprzeczny z umową, po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego przez Zamawiającego na dokonanie przez Inwestora Zastępczego zmiany sposobu wykonywania przedmiotu umowy;
  - 6) nieuzasadnionego opóźnienia w realizacji inwestycji powyżej 30 dni w stosunku do przedłożonego Zamawiającemu harmonogramu rzeczowo-finansowego z winy Inwestora Zastępczego;
  - 7) wykonywania przedmiotu umowy przez osoby nie posiadające do tego wymaganych uprawnień;
  - 8) nie ubezpieczenia się Inwestora Zastępczego lub ubezpieczenie się na kwotę niższą niż określona w umowie;
  - 9) narażenia Zamawiającego na szkody, utratę dobrego imienia z winy Inwestora Zastępczego.
2. Inwestorowi Zastępczemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy Zamawiający, bez uzasadnionej przyczyny, pomimo dodatkowego wezwania, nie dokonuje zapłaty należności określonej w fakturze w terminie 60 dni od upływu terminu zapłaty określonego umową.
3. Odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze Stron z przyczyn wymienionych w ust.1 lub odpowiednio w ust. 2 może być dokonane w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o ich wystąpieniu.
4. Odstąpienie od umowy powinno nastąpić pod rygorem nieważności na piśmie i zawierać uzasadnienie.
5. W razie odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze Stron, w terminie 14 dni od daty odstąpienia od umowy i o ile będzie to możliwe w danych okolicznościach – przy udziale drugiej Strony – zostanie sporządzony protokół inwentaryzacji wykonanych robót i robót w toku, zgodnie ze stanem faktycznym na dzień odstąpienia.
6. W przypadku nie przyznania lub cofnięcia środków budżetowych na realizację przedmiotu umowy, uprawnienie do odstąpienia od umowy dotyczy tej części przedmiotu umowy, która nie została wykonana.

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 15

Integralną częścią Umowy są następujące dokumenty:

- 1) kopia formularza ofertowego Inwestora Zastępczego (załącznik nr 3 do umowy);
- 2) polisa, oryginał bądź potwierdzona za zgodność z oryginałem kopia (załącznik nr 4);
- 3) zakres czynności inwestora zastępczego.



§ 16

1. Zamawiający i Inwestor Zastępczy zobowiązują się do stałej współpracy i utrzymywania ze sobą kontaktu, w sposób umożliwiający sprawny i nieprzerwany postęp realizacji inwestycji.
2. Osobami wykonującymi prawa i obowiązki Stron określone w umowie oraz upoważnionymi do kontaktów między Stronami są:
  - 1) ze strony Inwestora Zastępczego (koordynator) – ....., tel. ....;
  - 2) ze strony Zamawiającego – ....., tel. ....
3. Osoba po stronie Inwestora Zastępczego wskazana w ust. 2 jest odpowiedzialna w szczególności za koordynację pracy wszystkich osób zatrudnionych przez Inwestora Zastępczego przy realizacji niniejszej umowy, w tym również ewentualnych podwykonawców.
4. Adresy do doręczeń i korespondencji:
  - 1) Inwestora Zastępczego – .....
  - 2) Zamawiającego – .....

§ 17

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy prawa polskiego, w tym w szczególności Kodeksu cywilnego, ustawy Prawo budowlane i ustawy Prawo zamówień publicznych.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zgody obu stron oraz aneksu w formie pisemnej pod rygorem nieważności takich zmian.
3. Sądem właściwym do rozpatrywania spraw spornych, powstałych w związku z realizacją Umowy jest właściwy rzeczowo sąd powszechny właściwy dla Zamawiającego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

ZAMAWIAJĄCY

INWESTOR ZASTĘPCZY