

## UMOWA Nr..... /WZÓR/

zawarta w dniu ..... 2014 roku w Szczawnie-Zdroju pomiędzy:

**Uzdrowską Gminą Miejską Szczawnio-Zdrój** mającą siedzibę w Szczawnie-Zdroju przy ul. Kościuszki 17, zwaną dalej **Zamawiającym**, w imieniu której działa:

**Tadeusz Właźlak – Burmistrz Szczawnia-Zdroju,**

a

.....

**Zwanymi dalej: Inwestorem Zastępczym**

Na podstawie art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo Zamówień Publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 poz. 907 z późn. zm.), strony zawierają umowę, zwaną w dalszej części Umową, o następującej treści:

### § 1

#### PRZEDMIOT UMOWY

Zamawiający zleca a Inwestor Zastępczy przyjmuje na siebie **obowiązek pełnienia funkcji Inwestora Zastępczego** nad zadaniem pn. „Zagospodarowanie na cele rekreacyjno-sportowe części terenu Wzgórza Gedymina i Słonecznej Polany w Szczawnie-Zdroju wraz z budową odcinków sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz stacji podwyższania ciśnienia wraz z linią elektryczną zasilającą stację, w celu przyłączenia pawilonu klubowego na terenie działki o nr ewid. 678/2 obr. 1 w Szczawnie-Zdroju”, zwanego w dalszej części umowy Zadaniem Inwestycyjnym, w branżach: konstrukcyjno-budowlanej, instalacyjnej, elektrycznej i drogowej.

### § 2

#### OBYWIAZKI INWESTORA ZASTĘPCZEGO

1. Obsługa w trakcie realizacji inwestycji oraz po jej zakończeniu ma na celu realizację inwestycji, o której mowa w § 1 zgodnie w szczególności z:
  - 1) przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.) z wyłączeniem uprawnień do zaciągania zobowiązań finansowych w imieniu zamawiającego,
  - 2) dokumentacją projektową, warunkami określonymi w zaświadczeniach o braku sprzeciwu na wykonanie robót budowlanych/pozwoleniu na budowę,
  - 3) wymaganiami materiałowo – technicznymi określonymi w szczegółowych specyfikacjach technicznych wykonania i odbioru robót.
2. Zamawiający dostarczy Inwestorowi Zastępczemu dokumentację techniczną (dokumentację projektową wraz z uzgodnieniami, specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych, wszystkie niezbędne opinie uzgodnienia, decyzje, itp.).
3. Do obowiązków Inwestora Zastępczego należy:
  - 1) wykonywanie wszelkich obowiązków i czynności jakie obciążają zamawiającego z tytułu umów zawartych ze wszystkimi uczestnikami procesu inwestycyjnego, związanych z zarządzaniem i obsługą inwestycji w okresie jej realizacji aż do zakończenia i odbioru oraz jej rozliczenia,

- 2) udział w protokolarnym przekazaniu przez zamawiającego wykonawcy robót placu budowy,
- 3) kierowanie i koordynacja realizacji wykonania inwestycji, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- 4) reprezentowanie zamawiającego wobec wykonawcy robót oraz innych jednostek biorących udział w procesie inwestycyjnym,
- 5) przekazywanie wraz z zamawiającym wykonawcy robót dokumentacji projektowej niezbędnej do wykonania inwestycji zgodnie z przepisami prawa, złożoną ofertą i podpisaną z wykonawcą robót umową o roboty budowlane, a także z zasadami sztuki budowlanej,
- 6) podejmowanie wszelkich działań zmierzających do oszczędnej realizacji inwestycji i zapobiegania stratom, marnotrawstwu i niegospodarności,
- 7) zaopiniowanie Harmonogramu rzeczowo-finansowego wykonawcy robót stanowiącego podstawę rozliczeń między wykonawcą a zamawiającym opisanych w Umowie w terminie 5 dni od otrzymania,
- 8) kontrolowanie i egzekwowanie wykonania przez wykonawcę robót jego obowiązków wynikających z umowy zawartej z zamawiającym,
- 9) kontrolowanie i egzekwowanie od wykonawcy robót terminowości realizacji robót i zawiadomienie zamawiającego o zagrożeniach wpływających na przesunięcie terminu realizacji robót. Opiniowanie przyczyny nie dotrzymania terminu wykonania zadania przez wykonawcę robót, stanowiącej podstawę dla zamawiającego do wystąpienia w sprawie kar umownych, o odszkodowanie za zwłokę i do dochodzenia (na zasadach ogólnych ustawy Kodeks cywilny) odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość kar umownych – do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody. Opinia będzie wykonana najpóźniej w terminie 14 dni od daty zaistnienia ww. okoliczności.
- 10) wykonywanie dokumentacji fotograficznej placu budowy, poszczególnych elementów robót budowlanych, również z czynności odbiorowych i archiwizowanie, za pomocą zdjęć w formie cyfrowej (również film w formie cyfrowej) z pisemnymi komentarzami dla Zamawiającego,
- 11) prowadzenie i przechowywanie korespondencji z podmiotami biorącymi udział w realizacji Projektu ze szczególnym uwzględnieniem ostrzeżeń, uwag i wniosków kierowanych do Wykonawcy robót, mogących być dowodami w razie ewentualnych sporów, roszczeń Wykonawcy robót, katastrof budowlanych itp.
- 12) zgłaszanie projektantowi/wykonawcy robót uwag zamawiającego i dokonywanie z nimi stosownych uzgodnień lub wyjaśnień,
- 13) sprawdzanie i opiniowanie miesięcznych sprawozdań o postępie prac składanych przez wykonawcę robót,
- 14) przekazywanie w terminach miesięcznych informacji na temat postępu rzeczowo-finansowego realizowanych robót,
- 15) zapewnienie stałego kontaktu zamawiającego z Inwestorem Zastępczym, na każdym etapie robót budowlanych i w okresie zgłaszania wad,
- 16) opiniowanie i rekomendowanie każdej propozycji aneksu do Umowy z wykonawcą robót,
- 17) rozwiązywanie razem z zamawiającym wszelkich problemów i sporów związanych z realizacją robót, w szczególności w zakresie zamiennych rozwiązań i materiałów, wad dokumentacji projektowej dla ww. inwestycji, rozliczaniem zrealizowanych robót budowlanych,

- 18) przygotowanie i przeprowadzenie pierwszego przeglądu gwarancyjnego oraz uczestniczenie w okresie gwarancji jakości i rękojmi za wady, lecz nie dłużej niż przewiduje to umowa, w nadzorowaniu inspekcji gwarancyjnych i rozwiązywaniu sporów,
- 19) sprawdzanie przedkładanych przez wykonawcę odpowiednich dokumentów (atestów, świadectw jakości, wyników badań) dotyczących wbudowanych materiałów i urządzeń,
- 20) kontrola prawidłowości prowadzenia dziennika budowy i dokonywanie w nim wpisów stwierdzających wszystkie okoliczności mające znaczenie dla właściwego wykonania robót budowlanych
- 21) bieżący odbiór robót ulegających zakryciu i zanikających,
- 22) uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych oraz potwierdzanie faktycznie wykonanych robót budowlanych oraz usuniętych wad,
- 23) udział w naradach technicznych z udziałem kierownika budowy, przedstawiciela wykonawcy robót oraz przedstawicieli zamawiającego,
- 24) minimum dwa pobyty tygodniowo na budowie Inwestora Zastępczego/ inspektorów nadzoru oraz pozostałych osób wchodzących w skład personelu Inwestora Zastępczego,
- 25) opiniowanie zgłoszeń wykonawcy robót o częściowych odbiorach zgodnie z harmonogramem rzeczowo-finansowym ww. zadania inwestycyjnego,
- 26) rozliczanie wykonawcy robót pod względem rzeczowym i finansowym, w tym zatwierdzanie harmonogramów rzeczowo-finansowych w terminie 5 dni od przekazania przez wykonawcę robót lub zamawiającego,
- 27) przygotowywanie i przedkładanie zamawiającemu protokołów konieczności robót dodatkowych oraz uzupełniających i innych zgodnie z Umową zawartą pomiędzy zamawiającym a wykonawcą robót i z zachowaniem zasad ustawy PZP, weryfikacja kosztorysów dotyczących tych robót (kosztorysy zostaną opracowane przez wykonawcę robót), a także opiniowanie ich zasadności oraz dokonywanie ich kontroli w trakcie realizacji, z zastrzeżeniem, że bez zgody zamawiającego Inwestor Zastępczy nie jest upoważniony do wydawania wykonawcy robót polecenia wykonywania robót dodatkowych lub uzupełniających,
- 28) analizowanie i weryfikowanie dokumentów sporządzanych przez wykonawcę robót na etapie realizacji przedmiotu umowy wraz z ich pisemną opinią, przy czym zgodność lub jej brak odnosi się do zapisów umowy,
- 29) przeprowadzanie regularnych inspekcji terenu budowy sprawdzających co najmniej prawidłowość i jakość wykonywanych robót, zapewnienie bezpieczeństwa życia i zdrowia, jakość używanych materiałów, itp.,
- 30) w razie konieczności, sporządzenie w ciągu 7 dni pisemnej opinii od daty przekazania przez zamawiającego złożonego wniosku przez wykonawcę robót w zakresie formalnym dotyczącej zmiany kierownika budowy, kierowników robót wskazanych w ofercie wykonawcy robót,
- 31) nadzorowanie i kontrola realizacji zaleceń komisji odbiorowej mających na celu usunięcie przez wykonawcę robót stwierdzonych usterek dających się naprawić,
- 32) opracowanie opinii dotyczącej wad obiektu uznanych za nienadające się do usunięcia oraz wnioskowanie o obniżenie wynagrodzenia wykonawcy robót z określeniem utraty wartości robót budowlanych i kwot obniżonego wynagrodzenia za te roboty,
- 33) zatwierdzanie proponowanych metod wykonania robót budowlanych, włączając w to roboty tymczasowe zaproponowane przez wykonawcę robót,

- 34) pisemne opiniowanie i rekomendowanie wszystkich zmian w dokumentacji projektowej służącej do realizacji robót budowlanych w ramach ww. zadania inwestycyjnego, które mogą okazać się niezbędne lub pożądane podczas lub w następstwie wykonywania robót budowlanych,
- 35) uzgadnianie z zamawiającym wszelkich zmian dotyczących zakresu i wartości robót budowlanych,
- 36) sprawdzenie poprawności opracowania dokumentacji powykonawczej oraz ocena jej zgodności z faktycznie wykonanymi robotami budowlanymi,
- 37) pisemne opiniowanie wystąpień wykonawcy robót np. o przedłużeniu terminu wykonania robót, wraz z pisemną analizą skutków finansowych, formalnych oraz w zakresie przepisów ustawy PZP, Inwestor Zastępczy przekaze wykonawcy robót decyzję zamawiającego, w terminie 3 dni, liczone od dnia otrzymania ostatecznej decyzji zamawiającego,
- 38) przygotowanie, w przypadku przerwania robót budowlanych przez wykonawcę robót, inwentaryzacji wykonanych robót,
- 39) w przypadku przerwania robót przez wykonawcę robót wykonywanie wszelkich czynności związanych z tym przerwaniem polegających m.in. przejęciu placu budowy i nadzorze nad robotami zabezpieczającymi, itp.,
- 40) weryfikowanie i pisemne zatwierdzenie przez branżowych Inspektorów nadzoru, obmiarów robót wykonanych przez wykonawcę robót, o ile są niezbędne,
- 41) sprawdzenie i zatwierdzanie faktur częściowych wystawionych przez wykonawcę robót w terminie 5 dni od daty otrzymania,
- 42) egzekwowanie od wykonawcy robót przekazania zamawiającemu instrukcji eksploatacji i konserwacji urządzeń,
- 43) udział w szacowaniu i wycenie szkód powstałych przy realizacji zadania Inwestycyjnego,
- 44) kontrola wykonawcy robót w zakresie bieżącego utrzymania czystości dróg dojazdowych oraz terenu przyległego do placu budowy,
- 45) wstrzymanie robót budowlanych w przypadku, gdyby ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie, bądź spowodować niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę,
- 46) przygotowanie materiałów koniecznych do dokonania odbioru końcowego, w szczególności:
  - a) potwierdzenie w dzienniku budowy gotowości obiektu do odbioru końcowego,
  - b) kontrola w zakresie kompletności dokumentacji powykonawczej,
  - c) kontrola w zakresie skompletowania dokumentacji wyposażenia i urządzeń (karty gwarancyjne, instrukcje itd.),
  - d) koordynacja odbiorów specjalistycznych, w tym m.in.: Państwowej Straży Pożarnej i innych wymaganych przepisami lub przez dostawców mediów (jeżeli dotyczy).
- 46) sporządzenie końcowego rozliczenia zadania inwestycyjnego,
- 47) zorganizowanie i dokonanie przy współudziale zamawiającego odbioru końcowego oraz zgłoszenie obiektu do użytkowania Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego.
- 48) udział w przeglądach gwarancyjnych na wezwanie zamawiającego,

### § 3

1. Na etapie rękojmi za wady do obowiązków Inwestora Zastępczego należy:

- 1) egzekwowanie od wykonawcy inwestycji terminowego usunięcia potwierdzonych wad, zgodnie z zapisami umowy zawartej pomiędzy Uzdrowską Gminą Miejską Szczawno-Zdrój a Wykonawcą robót,
- 2) protokolarne stwierdzenie usunięcia wad przez wykonawcę robót,
- 3) w razie sporu z wykonawcą robót kompletowanie dokumentacji będącej w posiadaniu Inwestora Zastępczego i doręczenia jej zamawiającemu,
- 4) współuczestnictwo na wniosek zamawiającego w dochodzeniu od wykonawcy robót roszczeń dotyczących rękopisami za wady.

#### § 4

#### POROZUMIEWANIE SIĘ STRON

1. Wykonawca oświadcza że, Inspektorzy Nadzoru, wykonujący obowiązki przy realizacji przedmiotowej inwestycji posiadają odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia budowlane. Wykonywanie funkcji Inspektora Nadzoru w imieniu Inwestora Zastępczego pełnić będą n/w osoby w następujących branżach:
  1. Konstrukcyjno-budowlana: ....., e-mail: .....,  
tel: .....
  2. Instalacyjna: ....., e-mail: ....., tel:  
.....
  3. Instalacyjna elektryczna: ....., e-mail: .....,  
tel: .....
  4. Drogowa: ....., e-mail: .....,  
tel: .....
2. Kierownikiem zespołu koordynującego prace, uprawnionym do kontaktowania się z zamawiającym w ramach realizacji przedmiotu zamówienia jest ....., e-mail: ..... tel: .....
3. Koordynatorem prac stanowiących przedmiot umowy ze strony zamawiającego jest .....e-mail: ..... tel: .....
4. Strony zgodnie ustalają, iż obowiązującą formą kontaktu stron umowy są: forma elektroniczna, telefoniczna, pisemna oraz faks, z zastrzeżeniem, iż najwyższą rangę przypisują formie elektronicznej i pisemnej.
5. Inwestor Zastępczy zobowiązuje się odpowiadać na wszelkie zapytania zamawiającego w terminie do 7 dni.

#### § 5

#### WYNAGRODZENIE

1. Wynagrodzenie ryczałtowe za wykonanie przedmiotu umowy wynosi ..... **zł netto** powiększone o podatek VAT obowiązujący w dniu wystawienia faktury. Na dzień podpisania umowy całkowite wynagrodzenie Wykonawcy z tytułu realizacji niniejszej umowy wynosi ..... **zł brutto** (słownie: ..... złotych).
2. Zamawiający dopuszcza fakturowanie częściowe. Inwestor Zastępczy wystawi faktury częściowe, o wartości proporcjonalnej do finansowego zaangażowania robót budowlanych potwierdzonych fakturami wykonawcy robót, do wysokości 80% wartości wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 5 ust.1 niniejszej umowy. Po podpisaniu protokołu odbioru końcowego inwestycji i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie obiektu wydanego

przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego wykonawca wystawi fakturę częściową w wysokości 15% wynagrodzenia umownego brutto.

3. Podstawą do wystawienia częściowej faktury VAT będzie przyjęcie przez zamawiającego miesięcznego sprawozdania z pełnienia funkcji Inwestora Zastępczego składanego do 10 dnia miesiąca następnego, zawierającego m. in.: wykaz wizyt na budowie wraz z opisem wykonanych czynności nadzoru inwestorskiego, raportu z postępu realizacji robót. Sprawozdanie będzie składane w formie pisemnej zamawiającemu.
4. Faktura końcowa w wysokości 5% wynagrodzenia umownego brutto będzie wystawiona po przeprowadzeniu pierwszego przeglądu gwarancyjnego.
5. Należność Inwestora Zastępczego będzie płatna przelewem na wskazane konto w terminie do 21 dni od daty doręczenia prawidłowo wystawionej faktury do siedziby zamawiającego.
6. Zamawiający ma prawo odmówić przyjęcia faktury VAT w przypadku nieprawidłowo wystawionej faktury.
7. Jeżeli zmianie ulegnie obowiązująca stawka podatku VAT i będzie to powodować zwiększenie kosztów wykonania umowy po stronie Inwestora Zastępczego, zamawiający dopuszcza możliwość zwiększenia wynagrodzenia o kwotę równą różnicy w kwocie podatku zapłaconego przez Inwestora Zastępczego.

## § 6

### CZAS TRWANIA UMOWY

Wymagany termin realizacji do 31 października 2014 r. zadania inwestycyjnego „Zagospodarowanie na cele rekreacyjno-sportowe części terenu Wzgórza Gedymina i Słonecznej Polany w Szczawnie-Zdroju wraz z budową odcinków sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz stacji podwyższania ciśnienia wraz z linią elektryczną zasilającą stację, w celu przyłączenia pawilonu klubowego na terenie działki o nr ewid. 678/2 obr. 1 w Szczawnie-Zdroju” a pełnienie czynności zastępstwa inwestycyjnego upłynie po pierwszym przeglądzie gwarancyjnym, **nie później jednak niż 30 kwietnia 2015 r.**

## § 7

### ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. Zamawiający ma prawo odstąpić od umowy w następujących przypadkach :
  - 1) jeżeli Inwestor Zastępczy nie podjął się wykonywania obowiązków wynikających z niniejszej umowy lub przerwał ich wykonanie i przerwa trwa dłużej niż 10 dni,
  - 2) jeżeli Inwestor Zastępczy wykonuje swoje obowiązki nieterminowo lub w sposób nienależyty i mimo zwrócenia na to uwagi i wezwania zamawiającego nie wykazuje poprawy,
  - 3) w razie postawienia Inwestora Zastępczego w stan likwidacji lub upadłości.

## § 8

1. W razie zaistnienia 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 niniejszej umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, Inwestor Zastępczy może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy.

## **§ 9**

### **KARY UMOWNE**

1. Inwestor Zastępczy zapłaci zamawiającemu karę umowną za odstąpienie od umowy z przyczyn od niego zależnych 10% wynagrodzenia umownego brutto.
2. Zamawiający zapłaci Inwestorowi Zastępczemu karę umowną za odstąpienie od umowy z przyczyn od niego zależnych 10% wynagrodzenia umownego brutto.
3. Inwestor Zastępczy zapłaci zamawiającemu karę umowną w wysokości 0,5 % wynagrodzenia umownego brutto za każdy przypadek nie przestrzegania obowiązków określonych w §2 i §3 niniejszej umowy.
4. Zamawiający ma prawo dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania uzupełniającego - przewyższającego karę umowną do wysokości poniesionej szkody.
5. Zamawiający zastrzega sobie prawo stosowania instytucji potrącenia wierzytelności z art. 498 i dalszych Kodeksu cywilnego z wynagrodzenia Inwestora Zastępczego wszelkich należności z tytułu kar umownych i innych odszkodowań.

## **§ 10**

### **UBEZPIECZENIE INWESTORA ZASTĘPCZEGO**

1. W okresie obowiązywania niniejszej umowy Inwestor Zastępczy zobowiązany jest posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności.
2. Suma ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, musi obejmować co najmniej wartość niniejszej umowy netto, tj. kwotę ..... (słownie: .....).
3. Polisa ubezpieczeniowa winna zabezpieczać i umożliwiać dochodzenie roszczeń samodzielnie przez Inwestora Zastępczego i zamawiającego.
4. Kserokopia polisy lub innego dokumentu ubezpieczenia, potwierdzona za zgodność z oryginałem, musi być dostarczona najpóźniej w dniu podpisania umowy, a potwierdzenia wpłaty składek doręczane każdorazowo do przedkładanych faktur Inwestora Zastępczego.

## **§ 11**

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Zmiana postanowień niniejszej umowy może nastąpić za zgodą obu stron wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy Prawo Budowlane.
3. Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd rzeczowo właściwy dla siedziby zamawiającego.

## **§ 12**

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla zamawiającego i jeden dla Inwestora Zastępczego.

**ZAMAWIAJĄCY**

**INWESTOR ZASTĘPCZY**