

**Umowa -projekt-**

W dniu ..... 2009 r. pomiędzy

1. Gminą Olsztynek zwaną dalej „Zamawiającym ” lub „Inwestorem”, reprezentowaną przez Burmistrza Olsztyńka Pana Mirosława Stegienko, przy kontrasygnacie Skarbnika Miasta Pani Lucyny Łukaszewicz
- a
2. .... zwanym dalej „Inwestorem Zastępczym”, reprezentowanym przez .....

została zawarta umowa o następującej treści

Strony zawierają umowę w ramach zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego, rozstrzygniętego w dniu.....zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655 oraz z 2008 r. Nr 171, poz. 1058) następującej treści:

**§ 1**

**Zamawiający** powierza **Inwestorowi Zastępczemu**, a **Inwestor Zastępczy** przyjmuje obowiązki wykonywania czynności zastępstwa inwestycyjnego przy realizacji zadania inwestycyjnego pn. „Zagospodarowanie Rynku Głównego w Olsztynku” zwanego dalej „Inwestycją” lub „Zadaniem Inwestycyjnym” określone szczegółowo w dalszej części umowy, a skoncentrowane w trzech podstawowych obszarach:

- 1) wykonanie czynności zastępstwa inwestycyjnego przy zorganizowaniu i przeprowadzeniu postępowania zamówienia publicznego na wyłonienie generalnego wykonawcy robót budowlano-montażowych,
- 2) wykonanie czynności zastępstwa inwestycyjnego w trakcie przeprowadzania robót budowlano-montażowych,
- 3) wykonanie czynności zastępstwa inwestycyjnego w okresie rękojmi i gwarancji.

**§ 2**

1. **Inwestor Zastępczy** pełniąc czynności zastępstwa inwestycyjnego działa w imieniu i na rachunek **Inwestora**. W ramach tych czynności **Inwestor Zastępczy** upoważniony jest do podejmowania wszelkich czynności i decyzji niezbędnych do wykonania obowiązków określonych niniejszą umową, z wyłączeniem czynności związanych ze zwiększeniem wartości zamówienia i terminu realizacji zadania.

2. **Inwestor Zastępczy** ponosi wobec **Inwestora** odpowiedzialność za wyrządzone szkody będące następstwem nienależytego wykonania lub zaniechania czynności objętych niniejszą umową.
3. **Inwestor Zastępczy** nie ma prawa bez zgody **Inwestora** wydawać Wykonawcom poleceń wykonania jakichkolwiek robót dodatkowych.
4. **Inwestor** udzieli **Inwestorowi Zastępczemu** odpowiednich pełnomocnictw jakie będą konieczne do wykonania zadań przewidzianych na mocy niniejszej umowy, co będzie ustalane w trakcie jej realizacji.
5. Pełnomocnictw, o których mowa w ust. 4 **Inwestor** zobowiązuje się udzielić w terminie nie dłuższym niż 7 dni roboczych od dnia zgłoszenia na piśmie takiej potrzeby wraz z uzasadnieniem. **Zamawiający** zastrzega sobie prawo odmowy udzielenia pełnomocnictwa, które będzie nie związane z przedmiotem umowy lub nie będzie leżało w kompetencji **Inwestora Zastępczego**.

### § 3

#### Obowiązki Inwestora Zastępczego

1. Do szczegółowych obowiązków Inwestora Zastępczego w obszarze wykonywania czynności zastępstwa inwestycyjnego określonego w par. 1 pkt. 1,2,3 zalicza się:
  - 1) sprawdzenie dokumentacji budowlanej dostarczonej przez Zamawiającego zgodnie z warunkami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1133 z późniejszymi zmianami),
  - 2) kierowanie w porozumieniu z Zamawiającym realizacją kontraktu, sporządzanie dokumentacji kontraktowej, prowadzenie rejestru robót, aprobowanie harmonogramu rzeczowo-finansowego realizacji, zgodnie z procedurami i standardami Unii Europejskiej, aprobowanie płatności, aprobowanie w porozumieniu z Zamawiającym dodatkowych żądań wykonawcy robót,
  - 3) sprawdzenie zgodności dokumentacji projektowej ze Specyfikacjami Technicznymi Wykonania i Odbioru Robót oraz przedmiarami i kosztorysami inwestorskimi,
  - 4) opracowanie specyfikacji przetargowej (między innymi ogłoszenia przetargowego, Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia – SIWZ, projektu umowy i innych załączników do SIWZ) mającej na celu ogłoszenie przetargu, przeprowadzenie postępowania (między innymi przygotowywanie projektów odpowiedzi na zapytanie wykonawców), współudział w wyborze wykonawcy robót (między innymi udział w pracach komisji przetargowej jako członek komisji lub jako inna osoba wykonująca czynności w postępowaniu o udzielenie zamówienia),
  - 5) przygotowanie ewentualnych wniosków do projektanta w celu poprawienia błędów dokumentacji projektowej,
  - 6) kierowanie i koordynacja realizacją projektu, sporządzanie i przechowywanie dokumentacji związanej z kontraktem,
  - 7) zapewnienie terminowego i prawidłowego zakończenia robót, zgodnie z harmonogramami określonymi w stosownych dokumentacjach technicznych,
  - 8) dostarczanie Wykonawcy robót budowlanych dokumentacji projektowej robót oraz ewentualnych rozwiązań dodatkowych i zamiennych zatwierdzonych przez Zamawiającego,
  - 9) akceptowanie potrzeby zlecenia uszczegółowienia dokumentacji w razie potrzeby rozwiązań dodatkowych i zamiennych powstałych w trakcie realizacji,

- 10) wizytowanie budowy, monitorowanie realizacji kontraktu, sprawdzanie obmiarów, nadzorowanie i odbiór robót w trakcie realizacji zadania,
- 11) składanie miesięcznych sprawozdań z przebiegu realizacji zadania, poczynwszy od kolejnego miesiąca kalendarzowego po podpisaniu umowy,
- 12) prowadzenie procedur finansowych łącznie ze sprawozdawczością według zaleceń Zamawiającego lub wynikających z umowy o dofinansowanie przedsięwzięcia z funduszy unijnych,
- 13) wszelka dokumentacja związana z realizacją projektu będzie dostarczana Zamawiającemu w wersji papierowej i elektronicznej.
- 14) zapewnienie codziennej dyspozycyjności nadzoru robót na placu budowy,
- 15) rozwiązywanie w porozumieniu z Zamawiającym problemów i sporów powstałych w trakcie realizacji robót,
- 16) kontrola i aprobaty dokumentów rozliczeniowych wykonawcy, opiniowanie wydłużenia czasu trwania kontraktu oraz zwiększania ceny kontraktowej w porozumieniu z Zamawiającym,
- 17) pisemne informowanie Zamawiającego o wszelkich faktach mających znaczenie dla realizacji kontraktu, a zwłaszcza o wszelkich zagrożeniach terminu zakończenia robót,
- 18) udostępnianie Zamawiającemu, na każde żądanie, wszelkich dokumentów związanych z realizacją kontraktu,
- 19) sprawdzenie dokładności przygotowania dokumentów do wniosku na uzyskanie decyzji użytkowania,
- 20) organizowanie przekazywania placu budowy i odbioru zrealizowanego zadania,
- 21) prowadzenie nadzoru inwestorskiego w branżach : konstrukcyjno-budowlanej, drogowej, wodno-kanalizacyjnej, elektryczno-energetycznej,
- 22) kontrola zapisów w dzienniku budowy stwierdzających zgodność realizacji inwestycji z pozwoleniem na budowę, dokumentacja techniczną, obowiązującymi przepisami, prawem budowlanym oraz umową o realizację inwestycji

#### § 4

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony tj. do dnia **31 grudnia 2010 roku**.
2. Za termin rozpoczęcia umowy i realizacji zadań Inwestora Zastępczego określonych umową, ustala się dzień podpisania umowy.
3. W okresie realizacji robót budowlano-montażowych Zamawiający wymagać będzie codziennej obecności, co najmniej jednej osoby odpowiedzialnej ze strony Wykonawcy za realizację przedmiotu umowy, w godzinach od 7.00 do 15.00, z wyłączeniem niedziel i dni ustawowo wolnych od pracy, zastrzeżeniem § 9 ust. 3
4. Inwestor zastępczy zobowiązany jest do świadczenia usługi do daty zakończenia rękojmi (gwarancji) za roboty budowlane

#### § 5

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo:
  - 1) do udziału w odbiorach częściowych i końcowych oraz przy odbiorach robót zanikających: - w celu realizacji powyższego prawa Inwestor Zastępczy zobowiązany jest powiadomić Zleceniodawcę na piśmie o planowanych odbiorach:
    - a) częściowych – z wyprzedzeniem co najmniej trzech dni roboczych,

- b) robót zanikających – z wyprzedzeniem co najmniej 24-godzinnym.
  - c) końcowych – z wyprzedzeniem co najmniej 5 dni roboczych.
- 2) do uzyskiwania bezpośrednich informacji i danych co do postępu prac budowlanych, przy czym, jeżeli na skutek uzyskanych informacji, zgłosi Inwestorowi Zastępczemu uwagi i/lub zastrzeżenia, na Inwestorze Zastępczym spoczywa obowiązek pisemnego zawiadomienia Zamawiającego o zajętych stanowisku lub podjętych działaniach w terminie 2 dni od dnia otrzymania uwagi i/lub zastrzeżenia,
- 3) do uczestnictwa z głosem decydującym w:
- a) koordynacji podczas realizacji robót,
  - b) negocjacjach ofertowych prowadzonych przez Inwestora Zastępczego w zakresie przedmiotu umowy,
  - c) negocjacjach warunków umów z wykonawcami, dostawcami i innymi podmiotami uczestniczącymi w procesie inwestycyjnym,
  - d) przekazaniu zrealizowanej Inwestycji do eksploatacji.

## § 6

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:
- 1) regulowanie płatności za prace związane z realizacją Inwestycji, bezpośrednio na rzecz wykonawców tych prac, na podstawie wystawionych przez nich faktur, po uprzednim zatwierdzeniu ich przez Inwestora Zastępczego ,
  - 2) zapłata wynagrodzenia za pełnienie funkcji Inwestora Zastępczego,
  - 3) opiniowanie i zatwierdzanie bez zbędnej zwłoki dokumentów związanych z realizacją zadań inwestycyjnych, dla których taka opinia lub zatwierdzenie będą wymagane,
  - 4) pokrywanie kosztów uzgodnionych z Zamawiającym na piśmie przed podjęciem decyzji o ich poniesieniu, w tym kosztów postępowań administracyjnych,
  - 5) uczestnictwo w pracach komisji przetargowej oraz zatwierdzanie dokumentów przetargowych,
  - 6) udzielanie Inwestorowi Zastępczemu pełnomocnictw, o których mowa w § 2 ust. 4 niniejszej umowy.
2. Okoliczność zatwierdzenia i/lub akceptacji przez Zamawiającego umów w zakresie objętych Inwestycją i/lub dokumentów niezbędnych do prowadzenia postępowań w oparciu o przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych a przygotowanych przez Inwestora Zastępczego, nie może być interpretowana jako zwolnienie Inwestora Zastępczego z odpowiedzialności za prawidłowe przygotowanie takich dokumentów i prawidłowe zabezpieczenie w nich Zamawiającego.
3. W terminie 3 dni roboczych od podpisania umowy, Zamawiający udostępni Inwestorowi Zastępczemu posiadane dane i materiały niezbędne do prawidłowego wykonania umowy a będące w posiadaniu Zamawiającego:
4. Dane lub materiały pozyskane w trakcie trwania umowy, Zamawiający będzie przekazywał Inwestorowi Zastępczemu niezwłocznie, jednak w terminie nie dłuższym niż 3 dni robocze od daty ich uzyskania.

## § 7

1. Zamawiający wyznacza osoby, które ze strony Zamawiającego są uprawnione do sprawowania bezpośredniego nadzoru nad wykonywaniem umowy przez Inwestora Zastępczego oraz są odpowiedzialne za realizację obowiązków Zamawiającego wynikających z umowy:
  - 1) .....
  - 2) .....
2. Osobą uprawnioną do przyjmowania i zatwierdzania raportów, o których mowa w § 13 jest:
  - 1) .....

## § 8

Inwestor zastępczy zobowiązuje się wykonywać swoje obowiązki wynikające z pełnionej funkcji nadanej niniejszą umową zgodnie z jej postanowieniami oraz z najwyższą starannością z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru świadczonych przez siebie usług (podwyższona staranność) oraz zapewniając ochronę praw i interesów Zamawiającego, podejmując wszelkie niezbędne działania dla należytego i terminowego przygotowania i wykonania Zadania Inwestycyjnego.

## § 9

1. Inwestor Zastępczy oświadcza, że osoby, które w jego imieniu wykonywały będą poszczególne prace będące przedmiotem niniejszej umowy, posiadać będą stosowne kwalifikacje i uprawnienia w zakresie powierzonych obowiązków. Ponadto, osoby, które w imieniu Inwestora Zastępczego będą bezpośrednio przebywały na budowie Inwestycji będą posiadały aktualne badania lekarskie dopuszczające do pracy oraz stosowne przeszkolenia w zakresie BHP uzyskane przed przystąpieniem do realizacji poszczególnych obowiązków.
2. Strony postanawiają, iż Inwestor Zastępczy ponosi odpowiedzialność za działania i/lub zaniechania osób, którymi się będzie posługiwał przy wykonywaniu niniejszej Umowy tak jak za własne działania i/lub zaniechania. Osoby, o których mowa w zdaniu poprzedzającym nie mogą być traktowane jako pracownicy Zamawiającego.
3. Inwestor Zastępczy oświadcza, że dostosuje swój czas pracy do czasu pracy wykonawców, dostawców oraz przedstawicieli Zamawiającego, w ten sposób aby nie następowały z jego winy opóźnienia w realizacji Inwestycji i/lub poszczególnych etapów jej realizacji.
4. Inwestor Zastępczy wyznacza osoby odpowiedzialne za realizację przedmiotu umowy:
  - 1) .....w branży konstrukcyjno-budowlanej, nr upr. .... , wydanych przez ....., w dniu ....., aktualnego członka ..... Izby Inżynierów Budownictwa nr .....
  - 2) .....w branży instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, ciepłych, wentylacyjnych i gazowych nr upr. ...., wydanych przez ....., w dniu ....., aktualnego członka ..... Izby Inżynierów Budownictwa nr .....
  - 3) .....w branży instalacyjnej w zakresie sieci instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych nr upr. ...., wydanych przez ....., w dniu ....., aktualnego członka ..... Izby Inżynierów Budownictwa nr .....,

- 4) .....w branży drogowej nr upr. ...., wydanych przez .....,  
w dniu ....., aktualnego członka ..... Izby Inżynierów Budownictwa nr .....,
- 5) .....w branży .....nr upr. ...., wydanych przez .....,  
w dniu ....., aktualnego członka ..... Izby Inżynierów  
Budownictwa nr .....
5. Inwestor Zastępczy ma prawo do wymiany każdej z osób wymienionych w ust. 4, po uzyskaniu każdorazowo pisemnej zgody Zamawiającego, przy czym nowa osoba musi mieć kwalifikacje i uprawnienia nie mniejsze niż osoba dotychczas wykonująca prace. Wymogu tego nie stosuje się w razie konieczności zatrudnienia osoby o kwalifikacjach nie wskazanych jako wymagane w SIWZ lub w ust. 4.
6. Inwestor Zastępczy dokonuje sprawdzenia kosztorysów oraz faktur wystawianych przez wszystkie podmioty w toku realizacji Zadania Inwestycyjnego, na podstawie zatwierdzonych i podpisanych przez:.....  
protokołów odbioru w ciągu 7 dni roboczych od daty ich złożenia przez wykonawcę.

## § 10

1. Inwestor Zastępczy opracuje ramowy harmonogram czynności związanych z realizacją Inwestycji (zwany „**Harmonogram Inwestycji**”). Harmonogram będzie uwzględniał realne terminy dla wykonawców, przy uwzględnieniu środków finansowych, które może zapewnić Zamawiający na Inwestycje, wymagań ustawy Prawo zamówień publicznych, postępowania administracyjnego, finansów publicznych oraz prawa budowlanego i przepisów związanych z procesem inwestycyjnym.
2. Inwestor Zastępczy opracuje i przedłoży Zamawiającemu do zatwierdzenia Harmonogram Inwestycji w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty otrzymania od Zamawiającego danych i materiałów, o których mowa w § 6 ust. 3 niniejszej Umowy. Po zatwierdzeniu Harmonogramu Inwestycji przez Zamawiającego, Harmonogram Inwestycji będzie stanowił integralną część Umowy. Zamawiający może żądać stosownych zmian w Harmonogramie Inwestycji przed jego zatwierdzeniem.

## § 11

1. Wstępne wynagrodzenie Inwestora Zastępczego, za pełnienie obowiązków określonych w niniejszej Umowie, w okresie prowadzenia robót budowlano-montażowych wynosi ..... złotych ( słownie:.....) wg wyliczenia: 1.800.000,00 złotych x .....  
% = ..... złotych.
2. Ostateczne wynagrodzenie Inwestora Zastępczego, za pełnienie obowiązków określonych w niniejszej Umowie, w okresie prowadzenia robót budowlano-montażowych, zostanie ustalone po przeprowadzeniu postępowania na zamówienie publiczne na roboty budowlano-montażowe.
3. Wynagrodzenie określone w ust.1, zawiera podatek VAT w ustawowej wysokości.
2. Wynagrodzenie określone w ust. 1, obejmuje wykonywanie wszystkich czynności objętych zakresem obowiązków Inwestora Zastępczego, niezależnie od poniesionych przez niego kosztów. Wynagrodzenie określone w ust.1 niniejszego paragrafu nie obejmuje kosztów postępowań administracyjnych do wysokości określonych w §6 ust.1 pkt 4 niniejszej Umowy.

3. Wynagrodzenie o którym mowa w ust. 1 pkt 1 wypłacane będzie na podstawie prawidłowo wystawionej faktury Inwestora Zastępczego z załączonym zestawieniem zatwierdzonych do wypłaty faktur za roboty budowlano-montażowe Wykonawcy, potwierdzonej przez osobę uprawnioną ze strony Zamawiającego – .....
4. Wypłata wynagrodzenia za wykonane czynności nastąpi sukcesywnie, proporcjonalnie do wartości wykonywanych robót budowlanych. Wynagrodzenie wylicza się w ten sposób, że oblicza się procent jaki stanowi każda faktura brutto Wykonawcy robót budowlanych do jego wynagrodzenia brutto określonego w umowie o roboty budowlane, a następnie przez wyliczony procent mnoży się wynagrodzenie brutto ustalone w ust. 1

## **§ 12**

1. Podstawę do wystawienia faktury przez Inwestora Zastępczego za wykonywanie umowy za dany miesiąc, stanowi zaakceptowany przez Zamawiającego miesięczny raport rozliczeniowy.
2. Faktury płatne będą przez Zamawiającego przelewem bankowym w ciągu 30 dni licząc od daty złożenia faktury wraz z miesięcznymi raportami, z zastrzeżeniem sytuacji gdy raport miesięczny zostanie odrzucony przez Zamawiającego z pisemnym wskazaniem przyczyn.
3. Dniem płatności wynagrodzenia Inwestora Zastępczego jest dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.
4. Płatnikiem faktury będzie: Urząd Miejski w Olsztynku, 11-015 Olsztynek ul. Ratusz 1 NIP 739-051-23-25

## **§ 13**

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, informację o kosztach w zakresie zgodności z przyjętymi założeniami oraz harmonogramem wymagalności płatności, ocenę wykonawców, ocenę jakości wykonywanych robót i występujących głównych problemów, 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, w terminie 2 dni od zdarzenia,
  - 3) raporty rozliczeniowe składane w terminie 14 dni od zakończenia określonego etapu inwestycji określonego w Harmonogramie Inwestycji,
2. Brak prowadzenia raportów, o których mowa w ust. 1 wstrzymuje wypłatę wynagrodzenia dla Inwestora Zastępczego do czasu ich przedstawienia, oraz może stanowić podstawę do wypowiedzenia Umowy zgodnie z § 20 i 22 umowy.
3. Wstrzymanie wypłaty wynagrodzenia na podstawie ust. 2 nie jest naruszeniem warunków Umowy przez Zamawiającego.
4. Zamawiający może odmówić zatwierdzenia raportu w terminie 7 dni od jego złożenia, z pisemnym podaniem uzasadnienia.
5. Oprócz raportów, o których mowa w ust. 1 Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do przekazywania na piśmie Zamawiającemu wszelkich informacji mających znaczenie dla realizacji inwestycji.

6. Inwestor Zastępczy jest zobowiązany raz na pół roku, przedstawiać Zamawiającemu dokumentację fotograficzną ilustrującą postęp robót.

#### **§ 14**

1. Inwestor Zastępczy oświadcza, że posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej kontraktowej z tytułu prowadzonej działalności zawodowej w zakresie obejmującym przedmiot zamówienia, o którym mowa w §1 niniejszej umowy, na kwotę co najmniej 500 000 PLN (słownie: pięćset tysięcy złotych), na dowód czego przedstawia kopię polisy ubezpieczeniowej lub inny dokument potwierdzający zawarcie umowy ubezpieczenia.
2. Inwestor Zastępczy zapewnia, że przez cały okres obowiązywania umowy będzie posiadał ważną polisę ubezpieczeniową na kwotę nie niższą niż określona w ust. 1.
3. Strony zobowiązują się do przestrzegania postanowień zawartych w warunkach ogólnych polisy ubezpieczeniowej Inwestora Zastępczego.

#### **§ 15**

1. Odpowiedzialnością Inwestora Zastępczego objęte są, szkody poniesione przez Zamawiającego, spowodowane niewykonaniem albo nienależytym w tym nieterminowym, wykonaniem zobowiązań przez podmioty wykonujące prace przygotowawcze oraz prace związane z wykonaniem Zadania Inwestycyjnego, a w szczególności: wykonawców robót oraz dostawców, chyba że nie nastąpiły z winy Inwestora Zastępczego.
2. Obowiązek Inwestora Zastępczego zapłaty na rzecz Zamawiającego kar/kary umownej nie jest uzależniony od powstania szkody w interesie Zamawiającego.

#### **§ 16**

1. Strony zgodnie oświadczają, iż celem zabezpieczenia należytego wykonania niniejszej umowy Inwestor Zastępczy wniósł zabezpieczenie w wysokości 5% wynagrodzenia określonego w § 11 ust. 1 Umowy w formie.....
2. Zwrot zabezpieczenia należytego wykonania umowy nastąpi w terminie 30 dni od ostatecznego rozliczenia wykonania umowy, jako dowodu uznania należytego wykonania zamówienia.
3. Ostateczne rozliczenie Inwestora Zastępczego z wykonania przedmiotu Umowy następuje po zakończeniu okresu jej obowiązywania, jednak nie później niż w terminie 30 dni.

#### **§ 17**

1. Za zwłokę w zapłacie wynagrodzenia dla Inwestora Zastępczego Zamawiający zapłaci odsetki umowne równe odsetkom ustawowym.

#### **§ 18**

1. Inwestor Zastępczy zapłaci Zamawiającemu następujące kary umowne, bez względu na poniesienie lub nie szkody przez Zamawiającego:
  - 1) w razie odstąpienia od Umowy z winy Inwestora Zastępczego, w wysokości 10 % wartości wynagrodzenia umownego określonego w § 11 ust. 1 niniejszej umowy,



- 2) w razie opóźnienia realizacji inwestycji w stosunku do Harmonogramu Inwestycji , chyba że opóźnienie nastąpiło bez winy Inwestora Zastępczego - w wysokości 0,1 % wartości wynagrodzenia umownego określonego w § 11 ust. 1 niniejszej umowy, za każdy dzień opóźnienia,
  - 3) w razie nie złożenia raportu interwencyjnego, o którym mowa w § 13 ust. 1 pkt 2, Inwestor Zastępczy zapłaci karę w wysokości 10 % wartości wynagrodzenia umownego określonego w § 11 ust. 1 niniejszej Umowy,
  - 4) w razie nie złożenia raportu miesięcznego lub raportu rozliczeniowego, w terminie określonym odpowiednio w § 13 ust. 1 pkt 1 lub 3 - w wysokości 0,1 % wartości wynagrodzenia umownego określonego w § 11 ust. 1 niniejszej umowy, za każdy dzień opóźnienia,
  - 5) w razie zaistnienia jednej z okoliczności, o których mowa w § 19 ust. 1 niniejszej umowy - w wysokości 20 % wartości wynagrodzenia umownego określonego w § 11 ust. 1 niniejszej umowy,
  - 6) naruszenie przez Inwestora Zastępczego obowiązków określonych w §14 ust. 2 niniejszej Umowy – w wysokości 20% wartości wynagrodzenia umownego określonego w §11 ust. 1 niniejszej Umowy za każdy przypadek naruszenia.
2. Kara/kary umowne należne Zamawiającemu mogą być potrącone – według wyboru Zamawiającego:
    - 1) z wynagrodzenia Inwestora Zastępczego na podstawie przedłożonego mu oświadczenia Zamawiającego lub,
    - 2) z zabezpieczenia należytego wykonania Umowy, określonego w §16 niniejszej umowy.
  3. W razie potrącenia kary z zabezpieczenia , Inwestor Zastępczy jest zobowiązany uzupełnić zabezpieczenie do wysokości określonej w §16, w terminie 7 dni, od dnia otrzymania stosownego wezwania od Zamawiającego.
  4. Zapłata przez Inwestora Zastępczego kary umownej nie wyłącza prawa Zamawiającego do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych w przypadku, gdy poniesiona szkoda przekroczy wysokość kar umownych.

## § 19

1. Zamawiający ma prawo odstąpić od umowy w przypadku:
  - 1) nie rozpoczęcia przez Inwestora Zastępczego wykonywania obowiązków wynikających z Umowy w terminie 14 dni od dnia jej podpisania lub,
  - 2) nie przedstawienia przez Inwestora Zastępczego Harmonogramu Inwestycji, w terminie określonym w § 10 ust. 2 Umowy,
2. Zaistnienie jednej z dwóch wskazanych w ust.1 powyżej okoliczności, zwalnia Zamawiającego od obowiązku zapłaty Inwestorowi Zastępczemu jakiegokolwiek wynagrodzenia.
3. Inwestor Zastępczy ma prawo odstąpić od umowy:
  - 1) w razie braku akceptacji przedstawionego Harmonogramu Inwestycji, w terminie 14 dni od daty jego złożenia, bez podania pisemnego uzasadnienia przez Zamawiającego,
  - 2) nie przekazania przez Zamawiającego danych i materiałów w zakresie lub terminie, o którym mowa w § 6 ust.3 niniejszej Umowy.

4. Odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze stron będzie dokonane na piśmie z podaniem przyczyn odstąpienia i wskazaniem terminu odstąpienia.

## § 20

1. Zamawiający ma prawo wypowiedzieć Umowę w razie wystąpienia jednej z następujących okoliczności:

- 1) opóźnień/opóźnienia w realizacji inwestycji powyżej 14 dni w stosunku do Harmonogramu Inwestycji , chyba że nie nastąpiły z winy Inwestora Zastępczego,
  - 2) przerwania wykonywania obowiązków Inwestora Zastępczego wynikających z umowy , o ile przerwa trwał dłużej niż 14 dni,
  - 3) nie przedkładania raportów miesięcznych przez dwa miesiące ewentualnie nie uzupełnienie lub nie naniesienie poprawek w raporcie odrzuconym przez Zamawiającego,
  - 4) nie przedłożenia raportu interwencyjnego w terminie określonym w § 13 ust. 1 pkt 2 niniejszej Umowy,
  - 5) jeżeli Inwestor Zastępczy wykonywał swoje obowiązki w sposób nienależyty i pomimo dodatkowego wezwania Zamawiającego nie nastąpiła zmiana sposobu ich wykonywania,
  - 6) wykonywania umowy przez Inwestora Zastępczego w sposób sprzeczny z jej postanowieniami lub rażącego zaniedbania przez Inwestora Zastępczego obowiązków wynikających z Umowy,
  - 7) rozpoczęcie likwidacji Inwestora Zastępczego, złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Inwestora Zastępczego, złożenie oświadczenia o wszczęciu postępowania naprawczego,
  - 8) wykonywania przedmiotu umowy przez osoby, nie posiadające do tego wymaganych uprawnień,
  - 9) wykonywania czynności Inwestora Zastępczego przez osoby nie uzgodnione z Zamawiającym lub jeżeli liczba tych osób jest mniejsza niż określona w § 9 ust. 5 umowy,
  - 10) naruszenie zobowiązania z §14 niniejszej umowy,
  - 11) narażenia Zamawiającego na szkody, utratę dobrego imienia z winy Inwestora Zastępczego,
  - 12) nie uzupełnienia wysokości zabezpieczenia należytego wykonania Umowy, na zasadach określonych w § 16 ust. 1 niniejszej Umowy,
  - 13) nie uzyskania przez Zamawiającego lub cofnięcie środków finansowych przeznaczonych na finansowanie Inwestycji, lub też uzyskanie lub pozostawienie środków w takiej wysokości, że wiązałoby to się z tak istotnym ograniczeniem Inwestycji, że wysokość wynagrodzenia należnego Inwestorowi Zastępczemu, określona w umowie, nie odpowiadałaby rzeczywistemu nakładowi jego pracy.
2. 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 umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. W takim przypadku Inwestor Zastępczy może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy .
3. Jeżeli w toku realizacji inwestycji nastąpi przerwa z przyczyn niezależnych od Inwestora zastępczego lub, też z przyczyn zależnych od Zamawiającego, Inwestorowi Zastępczemu

będzie przysługiwało wynagrodzenie za zakończony i odebrany etap lub odebrana część robót.

## **§ 21**

Inwestor Zastępczy ma prawo wypowiedzieć umowę w razie wystąpienia jednej z następujących okoliczności:

- 1) w razie zwłoki w zapłacie dwóch kolejnych pełnych faktur przez Zamawiającego powyżej 14 dni od terminu płatności,
- 2) nie zatwierdzenia raportu miesięcznego w terminie 7 dni od dnia jego złożenia, bez podania przyczyny.

## **§ 22**

1. W razie wypowiedzenia Umowy przez którąkolwiek ze Stron, umowa, z zastrzeżeniem ust.2 poniżej, rozwiązuje się z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia.
2. W przypadku, gdy podstawą wypowiedzenia niniejszej Umowy była/były okoliczności określone w §20 ust.1 pkt 3,4,5 i 6 Umowa rozwiązuje się z chwilą otrzymania przez Inwestora Zastępczego oświadczenia Zamawiającego o wypowiedzeniu Umowy.

## **§ 23**

W przypadku rozwiązania umowy wskutek wypowiedzenia przez jedną ze Stron, Strony dokonają rozliczenia Umowy w terminie 30 dni od dnia jej rozwiązania.

## **§ 24**

1. Jeżeli w toku realizacji procesu inwestycyjnego Inwestycji nastąpi przerwa w jego realizacji z przyczyn, za które Zamawiający ponosi odpowiedzialność, trwająca nie dłużej niż 30 dni, Inwestorowi Zastępczemu będzie przysługiwało wynagrodzenie za ten okres w pełnej wysokości.
2. Jeżeli przerwa, o której mowa w ust. 1 będzie dłuższa niż 30 dni, każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą Umowę. Zapisy §22 ust.1 oraz §23 stosuje się wprost.

## **§ 25**

Strony zgodnie oświadczają, że wszelkie przekazywane wzajemnie informacje i dane, mają charakter ściśle poufny i nie mogą być udostępniane osobom trzecim z wyjątkiem uczestników procesu inwestycyjnego w zakresie, który jest niezbędny do prawidłowego wykonania inwestycji. Zakaz ten nie dotyczy udzielania informacji organom kontroli finansowej i organom wymiaru sprawiedliwości w zakresie prowadzonych przez nie postępowań.

## **§ 26**

Spory mogące wynikać w związku z realizacją niniejszej umowy, Strony zobowiązują się rozwiązywać polubownie w drodze negocjacji. W razie braku porozumienia, spory rozstrzygał będzie sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

## **§ 27**

1. Strony ustalają, że wszelkie pisma, korespondencja oraz dokumentacja związana z realizacją inwestycji oraz Umowy, wiąże strony umowy wyłącznie w języku polskim i powinna być kierowana na niżej podane adresy i numery faksów:
  - 1) dla Zamawiającego: Urząd Miejski w Olsztynku ul. Ratusz 1, 11-015 Olsztynek fax. 89/519 54 50
  - 2) dla Inwestora Zastępczego : .....
2. Zmiana wskazanych powyżej danych adresowych lub numerów faksów nie stanowi zmiany Umowy i może być dokonywana przez Stronę, której dotyczy i staje się skuteczna wobec drugiej Strony po jej pisemnym zawiadomieniu.
3. Żadna ze Stron nie może przenieść swoich uprawnień i obowiązków określonych niniejszą umową, ani powierzyć wykonywania niniejszej umowy lub jej części innym osobom/podmiotom.

## **§ 28**

Wszelkie zmiany lub uzupełnienia Umowy wymagają dla swojej ważności zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## **§ 29**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów regulujących umowę zlecenia oraz przepisy ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (Dz. U.06.156.1118, z późn. zm.) wraz z przepisami wykonawczymi, przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych z dnia 29 stycznia 2004r. (tj. Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655 oraz z 2008 r. Nr 171, poz. 1058).

## **§ 30**

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania przez Strony.

## **§ 31**

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze Stron.

.....  
*Inwestor Zastępczy*

.....  
*Zamawiający*