

RP VI WBA 261. 3 .2018

Umowa (projekt)

Zawarta w Łodzi dnia2018 r. pomiędzy:

Skarbem Państwa Prokuraturą Regionalną z siedzibą w Łodzi ul. Piotrkowska 151, 90-950 Łódź, NIP 725- 21-23-846, Regon 363879011, zwaną dalej Zamawiającym, w imieniu, której działa:

Jarosław Szubert - Prokurator Regionalny w Łodzi,

a

.....

z siedzibą.....

NIP Regon

zwanym dalej **Inwestorem Zastępczym** w imieniu, której działa:

.....

.....

w wyniku dokonania przez Zamawiającego wyboru oferty w postępowaniu prowadzonym w trybie **przetargu nieograniczonego** o udzielenie zamówienia publicznego **na świadczenie usługi pełnienia funkcji Inwestora Zastępczego dla zadania inwestycyjnego pn. „Przebudowa budynku oraz garaży przy ul. Lipowej 81 w Łodzi na potrzeby dwóch wydziałów Prokuratury Regionalnej w Łodzi” – realizowanego w dwóch podzadaniach (etapach) : etap I – prace projektowe, etap II – roboty budowlane,** Strony zawierają umowę o następującej treści:

§ 1

Przedmiot umowy i termin jej realizacji

Zamawiający zleca a Inwestor Zastępczy przyjmuje do wykonania zamówienie, którego przedmiotem jest świadczenie usług Inwestora Zastępczego dla zadania inwestycyjnego pn. „Przebudowa budynku położonego przy ul. Lipowej 81 w Łodzi dla potrzeb dwóch wydziałów Prokuratury Regionalnej w Łodzi”, zwanego dalej „zadaniem inwestycyjnym” lub „inwestycją”.

1. Przedmiotem umowy jest pełnienie funkcji Inwestora Zastępczego w zakresie nadzoru nad procesem inwestycyjnym polegającym na:
 - a) przygotowaniu i przeprowadzeniu postępowania o udzielenie przez Zamawiającego zamówienia na wybór wykonawcy dokumentacji projektowej,
 - b) nadzorze nad wykonaniem dokumentacji projektowej,
 - c) przygotowaniu i przeprowadzeniu postępowania o udzielenie przez Zamawiającego zamówienia na wybór wykonawcy robót budowlanych ,
 - d) zarządzaniu, kontroli i nadzorze inwestorskim nad robotami budowlanymi w ramach umowy z wykonawcą tych robót,
 - e) przekazaniu do użytkowania i rozliczeniu inwestycji,
 - f) obsłudze okresu gwarancyjnego.

2. Szczegółowy zakres obowiązków Inwestora Zastępczego określają załączniki, stanowiące integralną część umowy, tj.:
 - specyfikacja istotnych warunków zamówienia wraz z załącznikami,
 - opis przedmiotu zamówienia, (załącznik nr 1 do umowy),
 - program funkcjonalno-użytkowy,
 - oferta Inwestora Zastępczego,
3. Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. **do dnia 31 grudnia 2021 roku**. Strony przewidują możliwość zmiany umowy, w tym zmiany terminu realizacji umowy, na warunkach określonych w § 10.
4. Termin realizacji umowy:

Etap I – prace projektowe

- a) przygotowanie i przeprowadzenie postępowania o udzielenie przez Zamawiającego zamówienia na wybór wykonawcy dokumentacji projektowej – **od dnia podpisania niniejszej umowy do dnia 15 listopada 2018 r.**, tj. opracowania kompletnej dokumentacji przetargowej, przeprowadzenie procedury przetargowej oraz zawarcie umowy z wykonawcą. Zamawiający dopuszcza zmianę w/w terminu z przyczyn niezależnych od Inwestora Zastępczego jedynie w przypadku unieważnienia postępowania (art. 93 ustawy Pzp) i/lub w przypadku wniesienia przez wykonawcę odwołania (art. 180 Pzp). Przedłużenie terminu nastąpi o czas trwania postępowania odwoławczego, a w przypadku unieważnienia – termin wykonania liczy się od początku i trwa tyle, ile wynosi termin wynikający ze zdania pierwszego.
- b) Inwestor Zastępczy wyznaczy termin na realizację prac projektowych nie dłuższy niż **5 miesięcy od podpisania umowy z wykonawcą** wyłonionym w postępowaniu przetargowym. Przez wykonanie dokumentacji w terminie, o którym mowa powyżej rozumie się zatwierdzenie dokumentacji przez Komisję Techniczno-Ekonomiczną powołaną przez Zamawiającego oraz protokólnego odbioru dokumentacji wraz z niezbędnymi pozwoleniami i uzgodnieniami.

Etap II – roboty budowlane

- a) przygotowanie i przeprowadzenie postępowania o udzielenie przez Zamawiającego zamówienia na wybór wykonawcy robót budowlanych – **3 miesiące liczone od dnia wykonania dokumentacji projektowej (ust. 4 pkt b)** Zamawiający dopuszcza zmianę w/w terminu z przyczyn niezależnych od Inwestora Zastępczego jedynie w przypadku unieważnienia postępowania (art. 93 ustawy Pzp) i/lub w przypadku wniesienia przez wykonawcę odwołania (art. 180 Pzp). Przedłużenie terminu nastąpi o czas trwania postępowania odwoławczego, a w przypadku unieważnienia – termin wykonania liczy się od początku i trwa tyle, ile wynosi termin wynikający ze zdania pierwszego.
- b) pełnienie nadzoru inwestorskiego przy realizacji inwestycji, w tym:
 - zarządzanie, kontrola i nadzór inwestorski nad robotami budowlanymi w ramach umowy z wykonawcą tych robót – od dnia przekazaniu wykonawcy placu budowy do dnia 31 grudnia 2021 roku.
 - sporządzenie rozliczenia finansowego zadania inwestycyjnego oraz dokumentów niezbędnych do przyjęcia na stan majątkowy Zamawiającego składników wykonanych robót i przekazanie ich Zamawiającemu w terminie 45 dni od daty odbioru końcowego.

- c) terminy, o których mowa w pkt a i b mogą ulec przedłużeniu, w przypadku braku wystarczających środków finansowych na realizację podzadania II (etap II – roboty budowlane)
5. W okresie obowiązywania umowy Inwestor Zastępczy będzie wykonywał czynności zastępstwa inwestycyjnego w imieniu i na rachunek Zamawiającego.
 6. Inwestor zastępczy będzie wykonywał swoje czynności na podstawie niniejszej umowy i udzielonych mu przez Zamawiającego w toku realizacji umowy , pełnomocnictw.
 7. Szczegółowe pełnomocnictwa dotyczące przedmiotu umowy ustalane będą przez Strony w trakcie jej realizacji.
 8. Zamawiający zobowiązuje się udzielać Inwestorowi Zastępczemu pełnomocnictw, o których mowa w ust. 7, w terminie 7 dni roboczych od dnia zgłoszenia przez Inwestora Zastępczego na piśmie takiej potrzeby wraz z uzasadnieniem. Zamawiający odmówi udzielenia pełnomocnictwa, jeżeli nie jest ono związane z przedmiotem umowy lub nie leży w kompetencji Inwestora Zastępczego
 9. Wymienione w ust. 8 pełnomocnictwa, Inwestor Zastępczy zobowiązuje się przyjąć i wypełniać z należytą starannością i z zabezpieczeniem ochrony interesów Zamawiającego.

§ 2

Obowiązki Zamawiającego

Do obowiązków Zamawiającego należy:

1. zabezpieczenie środków finansowych na realizację inwestycji. Informacje o wysokości środków finansowych przeznaczonych na realizację zadania w danym roku budżetowym, Zamawiający przekazywał będzie niezwłocznie po otrzymaniu planu finansowego, nie później jednak niż do 31 marca danego roku.
2. udzielanie Inwestorowi Zastępczemu pełnomocnictw do prawidłowego wykonywania czynności objętych niniejszą umową, o których mowa w § 1 ust. 7,
3. zapłata wynagrodzenia Inwestorowi Zastępczemu za pełnienie czynności objętych niniejszą umową,
4. udział w przygotowaniu i przeprowadzeniu postępowań o udzielenie zamówień na realizację inwestycji ,
5. opiniowanie i zatwierdzanie bez zbędnej zwłoki dokumentów związanych z realizacją inwestycji, dla których opinia i zatwierdzenie będą wymagane lub zgłaszanie umotywowanych zastrzeżeń,
6. podpisywanie – po ich wcześniejszej akceptacji – umów w zakresie objętych inwestycją, przygotowanych przez Inwestora Zastępczego.
7. okoliczności zatwierdzenia i/lub akceptacji przez Zamawiającego umów w zakresie objętych inwestycją i/lub dokumentów niezbędnych do prowadzenia postępowań w oparciu o przepisy ustawy Pzp, a przygotowanych przez Inwestora Zastępczego, nie zwalniają Inwestora Zastępczego z odpowiedzialności za prawidłowe przygotowanie takich dokumentów i prawidłowe zabezpieczenie w nich interesów Zamawiającego,
8. udział w naradach, niezwłoczne rozwiązywanie problemów technicznych zgłoszonych przez Inwestora Zastępczego.
9. udział w komisjach odbiorowych,

10. pokrywanie kosztów:

- postępowań sądowych, prowadzonych w celu obrony interesów Zamawiającego, jeżeli wszczęcie postępowania było z nim uzgodnione na piśmie,
- innych niezbędnych kosztów uzgodnionych z Zamawiającym na piśmie przed podjęciem decyzji o ich poniesieniu, w tym kosztów postępowań administracyjnych,

11. przekazanie Inwestorowi Zastępczemu w terminie 3 dni od podpisania niniejszej umowy, będących w posiadaniu Zamawiającego, danych i materiałów niezbędnych do prawidłowego wykonania umowy, w tym programu funkcjonalno-użytkowego,

12. Zamawiający nie zabezpieczy Inwestorowi Zastępczemu pomieszczeń do wykonywania obowiązków, oraz innych środków, urządzeń itp.

§ 3

Obowiązki Inwestora Zastępczego

Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do podejmowania czynności mających na celu zabezpieczenie praw i interesów Zamawiającego, a także przestrzegania obowiązujących przepisów prawa.

Do obowiązków Inwestora Zastępczego należy przygotowanie postępowań o udzielenie zamówień na wykonanie zadania inwestycyjnego oraz podejmowanie wszelkich działań w zakresie kompleksowej obsługi realizacji robót budowlano-montażowych, w szczególności:

1. Wybór wykonawcy dokumentacji projektowej oraz wykonawcy robót budowlanych.

- a) przygotowanie postępowań przetargowych na wyłonienie wykonawców zadania, w tym w szczególności opracowanie Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia dla zadania inwestycyjnego pn. „Przebudowa budynku oraz garaży przy ul. Lipowej 81 w Łodzi na potrzeby dwóch wydziałów Prokuratury Regionalnej w Łodzi” oraz projektów umów,
- b) zapewnienie udziału upoważnionego przedstawiciela Inwestora Zastępczego w pracach Komisji przetargowej, jako członka Komisji. Przygotowywanie projektów odpowiedzi na pytania wykonawców na etapie prowadzenia postępowania, badania i oceny ofert. Reprezentowanie Zamawiającego w postępowaniach odwoławczych,
- c) przygotowanie do podpisania umowy Zamawiającego z wybranym wykonawcą,
- d) sporządzenie harmonogramu określającego cykl realizacji inwestycji oraz plan płatności.

Wszystkie w/w opracowania muszą uzyskać akceptację Zamawiającego. Inwestor Zastępczy opracuje kompletną dokumentację przetargową, zgodnie z przepisami prawa, w tym w szczególności z ustawą Pzp oraz odpowiada za ich jakość i kompletność.

2. Prace projektowe.

Po podpisaniu umowy z wykonawcą, Inwestor zastępczy zobowiązany jest w szczególności do:

- a) kontroli realizacji dokumentacji projektowej wraz z opiniowaniem rozwiązań przyjętych przez projektantów, zgłaszania projektantowi uwag Zamawiającego oraz przedłożenia opracowanej koncepcji do akceptacji Zamawiającemu,
- b) pełnienia nadzoru nad wykonaniem dokumentacji projektowej w zakresie niezbędnym do uzyskania pozwolenia na budowę i wykonania robót budowlanych, a także w zakresie kontroli uzgodnień międzybranżowych i zgodności z obowiązującymi normami,

- c) organizowania i prowadzenia narad technicznych z udziałem projektantów i Zamawiającego,
- d) wskazanie i wybór, w uzgodnieniu z Zamawiającym koreferentów do oceny prawidłowości i kompletności dokumentacji projektowej we wszystkich branżach. Koszt wynagrodzenia koreferentów ponosi Zamawiający.
- e) odbioru projektu wykonawczego wraz z niezbędnymi uzgodnieniami i pozwoleniami, sprawdzenie i ocena poprawności wykonania powyższych dokumentów, w tym:
 - sprawdzenie kompletności i ocena poprawności wykonania dokumentacji projektowej i jej zaopiniowanie,
 - wskazanie i wyegzekwowanie ewentualnych zmian i poprawek w przedłożonej dokumentacji,
 - sprawdzenie kosztorysów robót budowlanych,
 - protokolarnego odbioru dokumentacji oraz niezbędnych pozwoleń i uzgodnień,
- f) przygotowanie dokumentacji projektowej do zatwierdzenia jej przez Komisję Techniczno-Ekonomiczną powołaną przez Zamawiającego. Inwestor Zastępczy wyznaczy osoby do udziału w tej Komisji.

3. Wykonanie robót budowlanych i wyposażenie obiektu.

Do zadań Inwestora Zastępczego na tym etapie należy w szczególności :

- a) zawiadomienie właściwego organu o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych.
- b) protokolarne przekazanie wykonawcy terenu budowy.
- c) wyegzekwowanie od wykonawcy zapewnienia należytej ochrony budowy i mienia na terenie budowy.
- d) wyegzekwowanie od wykonawcy bieżącego utrzymania czystości dróg dojazdowych i terenu budowy.
- e) wyznaczenie w porozumieniu z Zamawiającym źródła poboru energii elektrycznej i wody, miejsca na składowanie materiałów i zaplecza budowy.
- f) opracowanie harmonogramu rzeczowo – finansowego robót, jego aktualizacja oraz przedkładanie tego harmonogramu i jego aktualizacji do zatwierdzenia Zamawiającemu.
- g) sprawdzenie ważności polisa ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, uprawnień kierownika budowy, poprawności planu BIOZ przygotowanego przez wykonawcę.
- h) sprawowanie nadzoru technicznego i finansowego nad wykonaniem robót budowlanych, w tym:
 - zapewnienie stałej obecności na budowie w czasie prowadzenia robót budowlanych przynajmniej jednego przedstawiciela Inwestora Zastępczego tj. kierownika zespołu lub upoważnionego przez kierownika zespołu, inspektora nadzoru przez co najmniej 2 godziny dziennie. Podczas nieobecności któregośkolwiek z inspektorów nadzoru, wynikającej z urlopu lub przedłużającego się zwolnienia lekarskiego Inwestor Zastępczy zapewni zastępstwo na czas nieobecności zatrudnionych inspektorów.
 - nadzór nad przestrzeganiem przepisów ppoż. i BHP na budowie przez wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego,
 - koordynowanie prac inspektorów nadzoru oraz pozostałych osób wchodzących w skład personelu Inwestora Zastępczego,

- kontrola robót budowlanych wykonywanych przez wykonawcę i podwykonawców oraz dokumentowanie przebiegu tych robót poprzez bieżące wpisy do dziennika budowy,
- kontrolowanie prawidłowości prowadzenia dziennika budowy,
- wydawania kierownikowi poleceń potwierdzonych wpisem do dziennika budowy dotyczących prowadzonych robót,
- wstrzymanie robót budowlanych w przypadku, gdyby ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie, bądź spowodować niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę,
- sprawdzanie jakości wykonania robót oraz ich zgodności z dokumentacją, odbiór częściowy robót ulegających zakryciu,
- uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych,
- egzekwowanie nadzoru autorskiego pełnionego przez projektantów, w razie potrzeby wzywianie projektanta na budowę,
- zgłaszanie wykonawcy robót uwag Zamawiającego i dokonywanie z wykonawcą stosownych uzgodnień lub wyjaśnień,
- organizowanie i prowadzenie narad roboczych na budowie, informowanie Zamawiającego o ewentualnych problemach i zagrożeniach w realizacji robót. Inwestor Zastępczy obowiązany jest do przedstawienia Zamawiającemu propozycji rozwiązań tych problemów lub/i usunięcia zagrożeń.
- sporządzanie i przekazywanie Zamawiającemu w terminach 30-dniowych informacji na temat postępu rzeczowo-finansowego realizowanych robót,
- sprawdzenie i egzekwowanie od wykonawcy przedstawienia wymaganych dokumentów, certyfikatów, atestów, świadectw jakości materiałów, prefabrykatów i urządzeń oraz ich instrukcji obsługi i eksploatacji przed ich wbudowaniem,
- egzekwowanie wykonania przez wykonawcę robót jego obowiązków wynikających z umowy zawartej z Zamawiającym,
- egzekwowanie, aby umowa z wykonawcą robót została wykonana w terminie, ewentualnie zawiadomienie Zamawiającego o zagrożeniach wpływających na przesunięcie terminu realizacji robót. Opiniowanie przyczyny niedotrzymania terminu wykonania zadania przez wykonawcę robót stanowiącej podstawę dla Zamawiającego do naliczenia kar umownych, o odszkodowanie za zwłokę i dochodzenia (na zasadach ogólnych KC) odszkodowania uzupełniającego przenoszącego wysokość kar umownych – do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody. Opinia będzie wykonana najpóźniej w terminie 14 dni od daty zaistnienia w/w okoliczności,
- wykonywanie dokumentacji fotograficznej placu budowy, poszczególnych elementów robót budowlanych, z czynności odbiorowych oraz archiwizowanie tych danych za pomocą zdjęć w formie cyfrowej z pisemnymi komentarzami dla Zamawiającego,
- prowadzenie i przechowywanie korespondencji z podmiotami biorącymi udział w realizacji zadania inwestycyjnego, ze szczególnym uwzględnieniem ostrzeżeń, uwag i wniosków kierowanych do wykonawcy robót, mogących być dowodami w razie ewentualnych sporów, roszczeń Zamawiającego lub wykonawcy robót, katastrof budowlanych itp.,

- częściowych i końcowego protokolarnego odbioru robót zgodnie z harmonogramem rzeczowo-finansowym robót i zawartą umową, w tym kompletności i prawidłowości przedstawionych przez wykonawcę dokumentów niezbędnych do dokonania odbioru,
 - nadzorowanie i dopilnowanie wykonania przez wykonawcę robót, zaleceń komisji odbiorowej i usunięcia stwierdzonych usterek dających się naprawić,
 - opracowanie opinii dotyczącej wad obiektu uznanych za nienadające się do usunięcia oraz wnioskowanie o odstąpieniu od wypłaty lub obniżenie wynagrodzenia wykonawcy robót z określeniem utraty wartości robót budowlanych i kwot obniżonego wynagrodzenia za te roboty,
 - pisemne opiniowanie i rekomendowanie wszystkich zmian w dokumentacji projektowej służącej do realizacji robót budowlanych, które mogą okazać się niezbędne lub pożądane podczas lub w następstwie wykonywania robót budowlanych,
 - uzyskania od wykonawcy kompletnej dokumentacji powykonawczej wraz z potwierdzonymi przez projektanta zmianami w stosunku do projektu budowlanego, sprawdzenia jej i zatwierdzenia w porozumieniu z Zamawiającym,
 - sprawdzania pod względem formalnym, merytorycznym i rachunkowym faktur częściowych i końcowych przedkładanych przez wykonawcę,
 - rozwiązywania razem z Zamawiającym wszelkich problemów i sporów związanych z realizacją robót, w szczególności w zakresie zamiennych rozwiązań, materiałów, wad dokumentacji projektowej, rozliczaniem zrealizowanych robót budowlanych,
 - przygotowanie, w przypadku przerwania robót budowlanych przez wykonawcę robót, inwentaryzacji wykonanych robót,
 - w przypadku przerwania umowy z wykonawcą robót, wykonywanie wszelkich czynności związanych z tym przerwaniem, w tym udział w przejęciu placu budowy, nadzór nad robotami zabezpieczającymi, itp,
 - udział w szacunku i wycenie szkód powstałych przy realizacji zadania inwestycyjnego,
 - podejmowanie wszelkich działań zmierzających do oszczędnej realizacji zadania inwestycyjnego i zapobiegania stratom, marnotrawstwu i niegospodarności,
- i) wykonywanie wszelkich innych 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.
4. Przekazanie obiektu do użytkowania i rozliczenie inwestycji, w tym w szczególności:
- a) potwierdzenie gotowości obiektu do odbioru końcowego,
 - b) zawiadomienia organów nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy i uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu oraz udziału w uzyskaniu wszystkich wymaganych przepisami prawa decyzji administracyjnych, opinii, uzgodnień, stanowisk organów administracyjnych po zakończeniu procesu robót budowlanych,
 - c) protokolarnego przekazania Zamawiającemu wykonanej inwestycji wraz z kompletem wymaganych dokumentów,

- d) sporządzenie rozliczenia finansowego zadania inwestycyjnego oraz dokumentów do przyjęcia na stan majątkowy składników wykonanych robót i przekazanie ich Zamawiającemu w terminie 45 dni od daty odbioru końcowego,
- e) przygotowanie niezbędnej dokumentacji i wykonywanie na rzecz Zamawiającego uprawnień z tytułu gwarancji i rękojmi za wady wykonanej inwestycji, dochodzenie po uzgodnieniu z Zamawiającym oraz egzekwowanie od wykonawców robót oraz innych uczestników procesu inwestycyjnego, z którymi były zawarte umowy, należnych odszkodowań lub kar umownych za nienależyte lub nieterminowe wykonywanie zobowiązań umownych.
- f) udział w przeglądach gwarancyjnych, oraz nadzór i odbiór wynikłych w okresie gwarancji usterek oraz kontrola terminowego usunięcia tych usterek,
- g) dokonanie odbioru ostatecznego na 14 dni przed upływem gwarancji ustalonej z wykonawcą robót, zakończonego sporządzeniem bezusterkowego protokołu ostatecznego odbioru robót,
- h) w razie sporu z wykonawcą robót, kompletowanie dokumentacji będącej w posiadaniu Inwestora Zastępczego i doręczenie jej Zamawiającemu,
- i) współuczestnictwo na wniosek Zamawiającego w dochodzeniu od wykonawcy robót roszczeń z tytułu rękojmi lub gwarancji.

§ 4

Wynagrodzenie

1. Za wykonanie przedmiotu umowy strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości ogółem :zł (słowniezłotych), w tym podatek VAT..... zł (słownie.....złotych), w tym:
 - 1.1 Za wykonanie etapu I prace projektowe – w wysokościzł, w tym podatek VAT (słowniezł),
 - 1.2 Za wykonanie etapu II roboty budowlane – w wysokościzł, w tym podatek VAT (słowniezł),
 - 1.3 Podatek VAT będzie naliczony w wysokości obowiązującej w dacie wystawienia faktury.
 - 1.4 Wynagrodzenie ogółem, o którym mowa w zdaniu pierwszym, obejmuje zapłatę za całość prac Inwestora Zastępczego niezbędnych do kompletnego i prawidłowego wykonania zamówienia.
2. W przypadku konieczności zlecenia przez Zamawiającego wykonawcy robót, zamówień dodatkowych i uzupełniających, koszt nadzoru nad ich realizacją objęty jest wynagrodzeniem Inwestora Zastępczego wskazanym w ust. 1 niniejszego paragrafu.
3. Strony ustalają fakturowanie częściowe za nadzór nad realizacją umowy. Wynagrodzenie należne Inwestorowi Zastępczemu będzie wypłacane na podstawie faktur za:

Etap I :

 - 3.1 **30 %** wartości wynagrodzenia brutto określonego w ust. 1 pkt 1.1 tj. zł (słownie złotych) – po prawomocnym zakończeniu procedury wyboru wykonawcy dokumentacji projektowej i zawarciu umowy,
 - 3.2 **50 %** wartości wynagrodzenia brutto określonego w ust. 1 pkt 1.1 tj. tj. zł (słownie:.....złotych) – po dostarczeniu Zamawiającemu kompletnej

dokumentacji projektowej oraz zatwierdzeniu jej przez Komisję Techniczno-Ekonomiczną powołaną przez Zamawiającego.

3.3 **20 %** wartości wynagrodzenia brutto określonego w ust. 1 pkt 1.1 tj. zł (słownie złotych) – po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na budowę ewentualnie braku sprzeciwu organu budowlanego na zgłoszenie o zamiarze wykonywania robót budowlanych, w przypadkach kiedy są one wymagane zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3.4 Podstawą do wystawienia faktur, o których mowa w pkt 3.2 i 3.3 będzie protokół odbioru od wykonawcy kompletnej dokumentacji projektowej wraz z wszelkimi niezbędnymi uzgodnieniami i decyzjami oraz prawomocnym pozwoleniem na budowę lub brakiem sprzeciwu.

Etap II :

3.5 **90 %** wartości wynagrodzenia brutto określonego w ust. 1 pkt 1.2, tj. zł (słownie złotych), w podziale na comiesięczne płatności. Wartość faktury stanowić będzie odpowiedni procent wartości wykonanych robót budowlanych zgodnie ze stopniem ich zawansowania w danym miesiącu, potwierdzonym protokołem odbioru robót budowlanych.

3.6 **10 %** wartości wynagrodzenia brutto określonego w ust. 1 pkt 1.2, tj. zł (słownie złotych). Podstawą do wystawienia faktury będzie podpisany przez Zamawiającego ostateczny protokół odbioru robót, który będzie stanowił potwierdzenie wykonania przedmiotu umowy oraz złożenie dokumentów dotyczących rozliczenia finansowego zadania inwestycyjnego i przyjęcia na stan majątkowy Zamawiającego składników wykonanych robót,

4. Zamawiający będzie dokonywał płatności przelewem na rachunek bankowy Inwestora Zastępczego wskazany na fakturze, w terminie 21 dni od otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury.

5. Jeżeli w toku realizacji inwestycji nastąpi przerwa w jej realizacji, także z przyczyn niezależnych od Inwestora Zastępczego, Inwestorowi Zastępczemu nie będzie przysługiwało wynagrodzenie. Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do kontynuowania nadzoru nad inwestycją , w sytuacji gdy realizacja inwestycji zostanie wznowiona.

§ 5

Ubezpieczenia

1. Inwestor Zastępczy zobowiązuje się posiadać przez cały okres realizacji umowy ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej (odpowiedzialność kontraktowa deliktowa) obejmujące swoim zakresem co najmniej szkody poniesione przez osoby trzecie, a także Zamawiającego oraz przedstawicieli i pracowników Zamawiającego i Inwestora Zastępczego w wyniku śmierci, uszkodzenia ciała lub rozstroju zdrowia (szkoda osobowa) lub w wyniku utraty, uszkodzenia lub zniszczenia mienia (szkoda rzeczowa), powstałe w związku z wykonywaniem czynności objętych przedmiotem umowy na kwotę nie mniejszą niż 1 500 000 zł oraz regularnie opłacać składki ubezpieczeniowe od wskazanego powyżej ubezpieczenia.

2. Kopie polisy wymienionej w ust. 1 oraz kopie zawartej umowy wraz z Ogólnymi Warunkami Ubezpieczenia obowiązującej przez okres realizacji umowy, z zastrzeżeniem ust. 3, wraz z dowodem uiszczenia składki za ten okres Inwestor Zastępczy obowiązany jest przedstawić Zamawiającemu w terminie 5 dni roboczych od dnia podpisania umowy.
3. Jeżeli okres ubezpieczenia nie obejmuje okresu realizacji umowy, Inwestor Zastępczy obowiązany jest przedkładać Zamawiającemu kopie dokumentów wskazanych w ust. 2 wraz z dowodami uiszczenia składki za następne okresy, w terminie 10 dni roboczych przed upływem okresu ubezpieczenia wynikającego z poprzedniego okresu.
5. Inwestor Zastępczy zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 0,02% wynagrodzenia brutto określonego w § 4 ust. 1 umowy w przypadku nieprzedłożenia wymienionych w ust. 2 dokumentów, za każdy dzień braku tych dokumentów.
6. Inwestor Zastępczy zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 0,02% wynagrodzenia brutto określonego w § 4 ust. 1 umowy w przypadku braku ciągłości ubezpieczenia na warunkach określonych w ust.1, za każdy dzień braku tej ciągłości.

§ 6

Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

1. Inwestor Zastępczy wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 10% wynagrodzenia brutto określonego w § 4 ust. 1, tj. zł (słowniezłotych) w formie:
2. Zabezpieczenie należytego wykonania zamówienia Inwestor Zastępczy wnosi najpóźniej w dniu zawarcia umowy.
3. Na wniosek Inwestora Zastępczego, Zamawiający dopuszcza możliwość tworzenia zabezpieczenia przez potrącenie z należności za częściowo wykonane usługi, pod warunkiem wniesienia przez Inwestora Zastępczego 30% kwoty zabezpieczenia w dniu zawarcia umowy.
4. Zabezpieczenie wnoszone w pieniądzu Inwestor Zastępczy wpłaca na rachunek bankowy wskazany przez Zamawiającego.
5. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy wniesione w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej będzie nieodwołalne, bezwarunkowe oraz płatne na pierwsze żądanie i powinno być wystawione na Prokuraturę Regionalną w Łodzi. Okres ważności zabezpieczenia wynosi dla 100% wartości z terminem ważności od dnia wystawienia do 30 dni od daty uznania przedmiotu umowy za wykonane należycie co potwierdzone zostanie protokołem odbioru robót i pozytywnym protokołem przekazania do użytkowania.
6. Zamawiający zwraca zabezpieczenie należytego wykonania umowy wniesione w formie pieniężnej wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszone o koszt prowadzenia rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek Inwestora Zastępczego, w terminie 30 dni od dnia przekazania przez Inwestora Zastępczego zamówienia i uznania przez Zamawiającego za należycie wykonane (i pozytywnym protokołem przekazania do użytkowania)
7. Wydanie oryginału dokumentu następuje w terminie 30 dni od dnia przekazania przez Inwestora Zastępczego zamówienia i uznania przez Zamawiającego za należycie wykonane (i pozytywnym protokołem przekazania do użytkowania)
8. Kwota pozostawiona na zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady wynosi 30% wysokości zabezpieczenia.
9. Kwota, o której mowa w ust. 7 jest zwracana nie później niż w 15 dni po upływie okresu rękojmi za wady.

§ 7

Podwykonawcy

1. Inwestor Zastępczy może wykonać przedmiot umowy przy udziale podwykonawców, zawierając z nimi stosowne umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W przypadku wykonywania prac przy udziale podwykonawcy, Inwestor Zastępczy obowiązany jest przedstawić Zamawiającemu projekt umowy o podwykonawstwo, a także projekt jej zmian oraz poświadczoną za zgodność z oryginałem kopii zawartej umowy o podwykonawstwo oraz jej zmian. Zawarcie umowy z podwykonawcą wymaga pisemnej zgody Zamawiającego przed jej zawarciem.
3. W przypadku przedstawienia przez Inwestora Zastępczego projektu umowy lub jej zmiany z podwykonawcą, Zamawiający ma prawo do zgłoszenia zastrzeżeń w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia doręczenia umowy.
4. Wszelkie zmiany umów, o których mowa w ust. 2 wymagają formy pisemnej i zgody Zamawiającego.
5. Inwestor Zastępczy zrealizuje przy pomocy podwykonawców następujący zakres robót (podać nazwę podwykonawcy wraz z adresem, zakres robót i ich wartość).....
.....
6. Inwestor Zastępczy zobowiązany jest na żądanie Zamawiającego udzielić mu wszelkich informacji dotyczących podwykonawców.
7. W razie zmiany podwykonawcy, który jednocześnie zgodnie z art. 22a ustawy Pzp będzie podmiotem udostępniającym zasoby niezbędne do realizacji zamówienia, Inwestor Zastępczy zobowiązany jest zaproponować innego podwykonawcę spełniającego warunki określone w SIWZ na dzień podjęcia decyzji o zmianie podwykonawcy i przedłożyć Zamawiającemu wszystkie wymagane oświadczenia i dokumenty określone w SIWZ.
8. Podzlecenie robót przez Wykonawcę podwykonawcom niewymienionym w załączniku nr 2 do SIWZ, w trakcie realizacji przedmiotu umowy może nastąpić za zgodą Zamawiającego i o ile nie zmieni to warunków SIWZ.
9. Wykonanie przedmiotu umowy w podwykonawstwie nie zwalnia Inwestora Zastępczego od odpowiedzialności i zobowiązań wynikających z warunków umowy. Inwestor Zastępczy będzie odpowiedzialny za działania, uchybienia i zaniechania podwykonawcy w takim zakresie, jak gdyby były one działaniami, uchybieniami lub zaniechaniami samego Inwestora Zastępczego.
10. Za przedmiot umowy wykonany przez podwykonawcę, płatności regulować będzie Inwestor Zastępczy.
11. Za zobowiązania Inwestora Zastępczego względem podwykonawcy odpowiedzialny jest wyłącznie Inwestor Zastępczy.
12. Zapisy niniejszego paragrafu nie stanowią podstawy do powstania odpowiedzialności Zamawiającego wobec podwykonawcy zgłoszonego przez Inwestora Zastępczego.

§ 8

Nadzór nad realizacją przedmiotu umowy

1. Funkcję kierownikiem zespołu pełnić będzie
2. Obowiązki inspektorów nadzoru pełnić będą:
 - a) – inspektor nadzoru robót budowlanych,
 - b) – inspektor nadzoru robót instalacji sanitarnych,
 - c) – inspektor nadzoru robót elektrycznych ,
 - d) – inspektor nadzoru robót telekomunikacyjnych,

3. Czynności w zakresie zamówień publicznych, kosztorysowania i rozliczania inwestycji wykonywać będą:
 - a) – zamówienia publiczne,
 - b) – kosztorysowanie,
 - c) – rozliczenie inwestycji.
4. 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.
5. Zmiana osób wskazanych w ust. 2 i 3 nie stanowi zmiany umowy, ale wymaga każdorazowego pisemnego zawiadomienia Zamawiającego o tym fakcie, najpóźniej w terminie 3 dni przed dokonaniem zmiany, z jednoczesnym doręczeniem dokumentów potwierdzających kwalifikacje i uprawnienia zgodnie z zapisami rozdziału 5 ust. 3 SIWZ .
6. Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do zatrudnienia na podstawie umów o pracę osób wykonujących czynności w zakresie realizacji umowy, jeżeli wykonanie tych czynności polega na wykonaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy (Dz.U. z 2018 r. poz. 108).
7. 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:
 - a),
 - b),
 - c)

§ 9

Kary umowne

1. Niezależnie od zabezpieczenia należytego wykonania umowy Strony ustalają zabezpieczenie w formie kar umownych.
2. Inwestor Zastępczy zapłaci Zamawiającemu kary umowne:
 - a) 10 % wynagrodzenia ryczałtowego brutto określonego w § 4 w przypadku odstąpienia od umowy przez Inwestora Zastępczego z jego winy lub odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z winy Inwestora Zastępczego,
 - b) za nieterminowe wykonanie któregośkolwiek z obowiązków określonych w § 1 ust 4 umowy – 0,05% wynagrodzenia ryczałtowego brutto określonego w § 4 za każdy dzień zwłoki,
3. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne:
 - 10 % ceny z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego, za wyjątkiem wystąpienia sytuacji unormowanej w art. 145 ustawy Pzp.
4. Łączna wysokość kar naliczonych Inwestorowi Zastępczemu z tytułu niedotrzymania terminu wykonania prac i rozwiązania umowy nie może wynosić więcej niż 30% wynagrodzenia ryczałtowego brutto określonego w § 4 umowy.
5. Roszczenia z tytułu kar umownych będą pokrywane w pierwszej kolejności z wynagrodzenia należnego Inwestorowi Zastępczemu, a następnie z zabezpieczenia należytego wykonania umowy na co Inwestor Zastępczy wyraża zgodę.
6. Zapłacenie lub potrącenie kar umownych nie zwalnia Inwestora Zastępczego z obowiązku wykonania prac.

7. Jeżeli kary umowne nie pokryją poniesionej szkody, Zamawiający zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym do wysokości poniesionej szkody.

§ 10

Zmiany do umowy

1. Zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmian postanowień niniejszej umowy w następującym zakresie oraz określa szczegółowe warunki zmian:
 - 1) Zmiany terminów realizacji umowy, o których mowa § 1 niniejszej umowy, z przyczyn niezależnych od Inwestora Zastępczego lub Zamawiającego, w szczególności dotyczących:
 - a) przedłużającego się postępowań przetargowych w na wyłonienie wykonawcy dokumentacji projektowej i wykonawcy robót budowlanych, a także w przypadku unieważnienia w/w postępowań i konieczności ich ponownego przeprowadzenia,
 - b) przedłużającego się terminu uzyskania uzgodnień, postanowień i decyzji wydawanych przez organy administracyjne,
 - c) braku wystarczających środków finansowych,
 - w takich przypadkach umowa zostanie przedłużona o czas trwania przeszkody na uzasadniony wniosek każdej ze Stron. W przypadku przedłużenia terminu realizacji umowy, Inwestorowi Zastępczemu nie przysługuje zwiększenie wynagrodzenia.
 - 2) W przypadku zmiany:
 - a) stawki podatku od towarów i usług,
 - b) wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
 - c) zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne
 - jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Inwestora Zastępczego.

W takim przypadku Inwestor Zastępczy może złożyć wniosek o zmianę wynagrodzenia, z wykazaniem wpływu zmian na koszty wykonania zamówienia przez Inwestora Zastępczego. Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do udzielenia Zamawiającemu wszelkich informacji odnoszących się do wpływu zmian na wysokość wynagrodzenia. Zamawiający ma prawo odmówić waloryzacji wynagrodzenia Inwestora Zastępczego do czasu przedstawienia wymaganego uzasadnienia oraz dokumentów potwierdzających żądania.
 - 3) Zmiany obowiązujących przepisów prawa – wówczas zmianie ulegną te postanowienia umowy, do których będzie miała zastosowanie powyższa zmiana.
3. W przypadku zmiany podwykonawców, o której mowa w § 7 ust. 7 niniejszej umowy.

§ 11

Odstąpienie od umowy

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w następujących sytuacjach:
 - a) w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy; odstąpienie od umowy w tym wypadku może nastąpić w terminie miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach - w takim przypadku Inwestor Zastępczy może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy,
 - b) jeżeli Inwestor Zastępczy z własnej winy, nie podjął w ciągu 14 dni kalendarzowych od zawarcia niniejszej umowy wykonania obowiązków wynikających z niniejszej umowy, pomimo wezwania wystosowanego przez Zamawiającego złożonego na piśmie,
 - c) jeżeli Inwestor Zastępczy z nieuzasadnionych przyczyn przerwał wykonywanie swoich obowiązków wynikających z niniejszej umowy i przerwa ta trwała dłużej niż 14 dni kalendarzowych pomimo wezwania wystosowanego przez Zamawiającego złożonego na piśmie,
 - d) w przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego, że Inwestor Zastępczy wykonuje swoje obowiązki niezgodnie z niniejszą umową, obowiązującymi przepisami prawa lub w sposób nienależyty i pomimo pisemnego wezwania Zamawiającego, nie nastąpiła poprawa w wykonaniu tych obowiązków, do których były zgłoszone pisemne uwagi, W takim przypadku Inwestorowi Zastępczemu nie przysługuje wynagrodzenie,
 - e) w razie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości lub wszczęcie postępowania likwidacyjnego Inwestora Zastępczego,
 - f) w przypadku odstąpienia od całości lub części umowy przez wykonawcę robót budowlanych lub Zamawiającego.
2. Odstąpienie od umowy, o którym mowa w ust. 1 powinno nastąpić w formie pisemnej i powinno zawierać uzasadnienie pod rygorem nieważności takiego oświadczenia.
3. W przypadku odstąpienia od umowy, Strony w uzgodnionym terminie dokonają inwentaryzacji zakresu czynności wykonanych przez Inwestora Zastępczego i sporządzą sprawozdanie rzeczowo-finansowe, na podstawie którego dokonają wzajemnych rozliczeń.

§ 12

Wypowiedzenie umowy

1. Zamawiający może rozwiązać umowę za 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia, w razie powzięcia wiadomości o braku środków finansowych na realizację zadania inwestycyjnego. W takim przypadku Inwestor Zastępczy może jedynie żądać wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy, tj. dotychczas wykonanych i odebranych robót.
2. W przypadku rozwiązania umowy, o którym mowa powyżej, Strony w uzgodnionym terminie dokonają inwentaryzacji zakresu czynności wykonanych przez Inwestora Zastępczego i sporządzą sprawozdanie rzeczowo-finansowe, na podstawie którego dokonają wzajemnych rozliczeń.

§ 13

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej Umowie stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego i ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych
2. Właściwym dla rozpoznania sporów wynikłych na tle realizacji niniejszej umowy jest sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 14

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

Zamawiający

Inwestor Zastępczy