

U M O W A -PROJEKT

na pełnienie zastępstwa inwestycyjnego dla przygotowania i realizacji przedsięwzięcia pn. „Rewitalizacja – remont i przebudowa zabytkowego obiektu Teatru im. Juliusza Słowackiego w Krakowie przy ul. Radziwiłłowskiej 3 wraz z rozbudową części poddasza, budową instalacji wentylacji, rozbudową instalacji wewnętrznych: wod.-kan., c.o. i instalacji elektrycznych” (CPV 71500000-3) współfinansowanego ze środków europejskich w ramach programu „Konservacja i rewitalizacja dziedzictwa kulturowego” w ramach Mechanizmu Finansowego Europejskiego Obszaru Gospodarczego 2009-2014

zawarta w dniu w Krakowie
pomiędzy:

Teatrem im. Juliusza Słowackiego w Krakowie, Pl. Św. Ducha 1, reprezentowanym przez
- Dyrektora Naczelnego i Artystycznego Krzysztofa Orzechowskiego,
zwanym dalej Zamawiającym,

a

.....,
wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem (Sąd
Rejonowy)
reprezentowanym przez:

- 1)
- 2)

zwanym dalej Wykonawcą,

o treści następującej:

§ 1

1. Umowa zostaje zawarta w celu stworzenia efektywnego systemu zarządzania i nadzoru inwestorskiego nad przedsięwzięciem inwestycyjnym pn. „Rewitalizacja – remont i przebudowa zabytkowego obiektu Teatru im. Juliusza Słowackiego w Krakowie przy ul. Radziwiłłowskiej 3 wraz z rozbudową części poddasza, budową instalacji wentylacji, rozbudową instalacji wewnętrznych: wod.-kan., c.o. i instalacji elektrycznych” (CPV 71500000-3) współfinansowanego ze środków europejskich w ramach programu „Konservacja i rewitalizacja dziedzictwa kulturowego” w ramach Mechanizmu Finansowego Europejskiego Obszaru Gospodarczego 2009-2014.
2. Stanowiące przedmiot niniejszej umowy zastępstwo inwestycyjne obejmuje szczegółowo określone w § 2 umowy obowiązki Wykonawcy, podejmowane dla zrealizowania inwestycji objętej decyzją nr 1717/10 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 11 sierpnia 2010r. znak AU-01-3.UNB.73532-522/10 o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę (Decyzja o Pozwoleniu Na Budowę),

dla zamierzenia inwestycyjnego pod nazwą: „Rewitalizacja – remont i przebudowa budynku magazynu Teatru im. Juliusza Słowackiego w Krakowie wraz z rozbudową części poddasza, budową instalacji wentylacji, rozbudową instalacji wewnętrznych: wod.-kan., c.o. i instalacji elektrycznych” (działka nr 68 obr. 2 Śródmieście, ul. Radziwiłłowska 3 w Krakowie) zmienionej decyzją pozwolenia na budowę nr 188/2011 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 28 stycznia 2011r. znak AU-01-3.UNB.73532-1432/10 oraz decyzją nr 2555/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 4 listopada 2013r. znak AU-0103.6740.2.1138.2013.KKA wraz z Decyzją nr 234/5/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 10 września 2013r. znak AU-01-3.6740.5.239.2013.KKA oraz Decyzją nr 235/5/2013 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 10 września 2013r. znak AU-01-3.6740.5.240.2013.KKA.

3. Zgodnie z projektem budowlanym parametry realizowanego budynku to: powierzchnia działki: 790 m², powierzchnia zabudowy: 515 m², powierzchnia użytkowa: 1206 m², kubatura: 8454 m³, ilość kondygnacji podziemnych:1, ilość kondygnacji naziemnych: 3, wysokość budynku (od poziomu terenu): 14,53 m (budynek średniowysoki-SW).
4. Kopie Decyzji o Pozwoleniu Na Budowę stanowią Załącznik nr 11 do SIWZ.
5. Przedsięwzięcie będzie realizowane na podstawie projektu budowlanego wraz z załączonymi kosztorysami inwestorskimi, które to dokumenty zostaną przekazane Wykonawcy przez Zamawiającego na podstawie pisemnego protokołu przekazania, nie później niż w terminie 7 dni od daty podpisania niniejszej umowy.
6. Umowa na roboty budowlane wykonywane w ramach Przedsięwzięcia zostanie zawarta po przeprowadzeniu postępowania o udzielenie zamówienia publicznego.
7. Zamawiający oświadcza, iż Przedsięwzięcie jest i będzie realizowane zgodnie z obowiązującymi w chwili obecnej, jak również w przyszłości, przepisami ustawy prawo zamówień publicznych, a Wykonawca oświadcza, iż przyjmuje ten fakt do wiadomości i że wszystkie jego działania podejmowane w ramach niniejszej Umowy będą prowadzone z poszanowaniem tych przepisów.

§ 2

1. Zamawiający powierza, a Wykonawcy przyjmuje obowiązki w zakresie zastępstwa inwestycyjnego, w tym wykonywanie na rzecz i w interesie Zamawiającego obowiązków inwestora w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego oraz ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2000 r., nr 106, poz. 1126 ze zmianami), co obejmuje prawa i obowiązki w zakresie zarządzania Inwestycją, w tym koordynacji, monitoringu realizacji oraz pełnienie funkcji nadzoru inwestycyjnego (inwestora zastępczego), a w szczególności:
 - 1) udział w przygotowaniu i przeprowadzeniu postępowania o udzielenie zamówienia publicznego wykonawcy robót budowlanych (lub postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, jeżeli ze względów korzystnych dla Zamawiającego zakres prac zostanie podzielony i będzie przedmiotem kilku postępowania, w wyniku których wyłonionych zostanie kilku wykonawców) na realizację robót budowlanych objętych Decyzją o Pozwoleniu Na Budowę, w tym w szczególności:
 - a) przygotowanie dokumentacji przetargowej w części dotyczącej opisu przedmiotu zamówienia, a w szczególności weryfikacja dokumentacji projektowo-kosztorysowej ze wskazaniem ewentualnych niezgodności, ich korekta przy współpracy z projektantem oraz wskazanie oraz przekazanie zamawiającemu szczegółowe do opisu przedmiotu zamówienia zawierającego wskazanie koniecznych elementów do precyzyjnego opisu przedmiotu zamówienia,

- b) udział w pracach komisji przetargowych w charakterze członków komisji,
 - c) zapewnienie udziału w pracach komisji ekspertów w zakresach objętych inwestycją, o ile zajdzie taka konieczność,
- 2) pełnienie zgodnie z wymaganiami Zamawiającego obowiązków w zakresie zastępstwa inwestycyjnego, w tym:
- a) nadzoru budowlanego zgodnie z przepisami ustawy prawo budowlane oraz innymi obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, nad wszystkimi branżami,
 - b) zarządzania budową, w szczególnością koordynowanie prac wykonawców, jednostki projektowej, dostawców i innych podmiotów, które pojawią się na placu budowy w trakcie trwania Przedsięwzięcia, o ile obowiązki te nie będą spoczywać na innych podmiotach,
 - c) inne usługi techniczne i doradcze, w tym weryfikacja całej dokumentacji projektowej i wykonawczej pod kątem jej kompletności i zgodności z przepisami prawa i zawartymi umowami,
- 3) nadzór nad prawidłową realizacją umów zawartych z wykonawcami, w tym umów o roboty projektowe, roboty budowlane i innych niezbędnych do realizacji Przedsięwzięcia, w tym współpraca z wykonawcą robót budowlanych przy aktualizacjach harmonogramu realizacji Przedsięwzięcia, a następnie nadzór nad jego realizacją. Ponadto Wykonawca jest zobowiązany doradzać Zamawiającemu we wszystkich kwestiach związanych ze wskazanymi umowami, w tym na jego pisemne żądanie sporządzać pisemne opinie wskazujące konkretne rozwiązania, w tym rozwiązania prawne, proceduralne i techniczne.
- 4) kontrolę kosztów realizacji Przedsięwzięcia i podejmowanie wszelkich działań zmierzających do zapewnienia, iż łączna wartość Przedsięwzięcia nie przekroczy zakładanych kosztów,
- 5) reprezentowanie, na podstawie udzielonego pełnomocnictwa, Zamawiającego we wszystkich postępowaniach administracyjnych związanych z uzyskaniem stosownych decyzji administracyjnych, zezwoleń lub uzgodnień, w zakresie niezbędnym do realizacji Przedsięwzięcia.
- 6) prowadzenie w imieniu Zamawiającego monitoringu realizacji Przedsięwzięcia oraz opracowywanie w jego imieniu stosownych raportów finansowych oraz z postępu prac, w zakresie i formie określonej w umowie o udzielenie dotacji na realizację Przedsięwzięcia.
2. Wykonawca czynności wynikające z umowy wykonywać będzie działając we własnym imieniu, ale na rzecz i w interesie Zamawiającego. Wykonawca upoważniany będzie do bezpośredniego egzekwowania sprawowania nadzoru autorskiego przez Jednostkę Projektową. Wykonawca zobowiązany będzie do weryfikowania działań Jednostki Projektowej prowadzonych w trybie nadzoru autorskiego, a w szczególności dołożenia szczególnej staranności, aby zmiany projektowe wprowadzone w tym trybie nie prowadziły do zwiększenia wartości Przedsięwzięcia.
3. Do obowiązków Wykonawcy należeć będą w szczególności następujące czynności związane z realizacją przedsięwzięcia:
- 1) udział w przygotowaniu i przeprowadzeniu postępowania o udzielenie zamówienia publicznego wykonawcy robót budowlanych na realizację robót budowlanych objętych Decyzją o Pozwoleniu Na Budowę, w tym w szczególności przygotowanie dokumentacji przetargowej, udział w pracach komisji przetargowych w charakterze członków komisji, zapewnienie udziału w pracach komisji ekspertów w zakresach objętych Przedsięwzięciem, o ile zajdzie taka konieczność,
 - 2) sprawdzenie i weryfikacja dokumentacji projektowej, w tym analiza i ocena

- projektu budowlanego i wykonawczego pod kątem jego prawidłowości, a także przydatności i potrzeb realizacji Przedsięwzięcia, analiza i weryfikacja przedstawionych przez Jednostkę Projektową kosztorysów inwestorskich,
- 3) utrzymywanie z Jednostką Projektową stałego kontaktu, zgłaszanie ewentualnych uwag i zastrzeżeń w fazie realizacji Przedsięwzięcia i w trakcie dokonywania nadzorów autorskich,
 - 4) prowadzenie ewidencji dokumentacji technicznej i projektów, kontrolowanie jej obiegu,
 - 5) przekazanie Wykonawcy placu budowy wraz z pozwoleniem na budowę,
 - 6) ustanowienie inspektorów nadzoru inwestorskiego wszystkich niezbędnych branż, posiadających uprawnienia i doświadczenie w nadzorowaniu inwestycji, w szczególności uprawnionych do wykonywania nadzoru inwestorskiego przy zabytkach nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z § 24 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 27 lipca 2011r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych (Dz.U. z 2011 Nr 165, poz. 987),
 - 7) zapewnienia stałej obecności w czasie prowadzenia prac na budowie przynajmniej jednego swojego przedstawiciela, w miarę potrzeby zapewnienie inspektorów nadzoru odpowiedzialnych za wykonywane aktualnie roboty, w tym w dni wolne od pracy w uzasadnionych przypadkach wynikających z technologii prowadzonych robót budowlanych,
 - 8) zapewnienie dyspozycyjności inspektorów nadzoru w zakresie kontaktu telefonicznego,
 - 9) posiadanie (zorganizowanie) na terenie Krakowa biura przez cały okres realizacji Przedsięwzięcia,
 - 10) organizacja i prowadzenie narad roboczych – koordynacyjnych przy udziale Zamawiającego,
 - 11) przechowywanie źródłowych dowodów dotyczących Przedsięwzięcia do czasu jego zakończenia, a następnie protokolarne przekazanie ich Zamawiającemu,
 - 12) udostępnianie wszelkich dokumentów oraz udzielanie niezbędnych wyjaśnień związanych z realizacją Przedsięwzięcia na każde żądanie Zamawiającego,
 - 13) opracowywanie dla Zamawiającego dokumentów i informacji koniecznych do planowania i finansowania Przedsięwzięcia,
 - 14) sprawowanie nadzoru technicznego inwestorskiego zgodnie z przepisami prawa budowlanymi, obowiązującymi normami oraz sztuką budowlaną, ze szczególnym uwzględnieniem jakości wykonywanych prac, oraz wzywianie, gdy to konieczne, osób właściwych do sprawowania nadzoru autorskiego nad realizacją Przedsięwzięcia,
 - 15) realizacja praw i obowiązków Zamawiającego w stosunku do wykonawców i innych podmiotów, które zostaną przekazane przez niego Wykonawcy, na podstawie umów zawartych z tymi wykonawcami i podmiotami,
 - 16) prowadzenie cyfrowej dokumentacji fotograficznej wykonanych robót, w szczególności robót zanikających oraz w razie wystąpienia usterek, jak również na potrzeby udokumentowania realizacji projektu instytucjom współfinansującym jego wykonanie,
 - 17) sprawdzanie jakości wykonanych robót, zastosowanych materiałów i

- wyrobów, sprawdzanie i gromadzenie atestów, świadectw jakości i innych certyfikatów,
- 18) kontrolowanie terminowości wykonania robót, w stosunku do zatwierdzonego harmonogramu rzeczowo-finansowego, weryfikowanie harmonogramu dla zapewnienia ciągłości realizacji Przedsięwzięcia,
 - 19) weryfikowanie konieczności realizacji robót dodatkowych, w razie wystąpienia takiej potrzeby sporządzanie protokołów konieczności oraz niezbędnej dokumentacji, w tym w ramach postępowań o udzielenie zamówienia publicznego na wykonanie takich robót,
 - 20) weryfikowanie kosztorysów ofertowych dla robót dodatkowych,
 - 21) kontrolowanie prawidłowości prowadzenia Dziennika Budowy,
 - 22) organizowanie i dokonywanie odbiorów częściowych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz dokonanie odbioru końcowego, przy uczestnictwie Zamawiającego oraz przygotowanie dokumentów niezbędnych do uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku po zakończeniu Przedsięwzięcia lub po zakończeniu poszczególnych etapów Przedsięwzięcia jeśli takie zostaną określone w umowie z wykonawcą robót budowlanych,
 - 23) potwierdzanie przez inspektorów nadzoru faktycznie wykonanego zakresu robót jako podstawy do fakturowania częściowego w stosunku do wykonawcy robót budowlanych,
 - 24) sprawdzanie składanych przez wykonawcę robót budowlanych faktur pod względem merytorycznym tj. czy zakres faktycznie wykonanych prac jest tożsamy z zakresem zafakturowanym oraz pod względem rachunkowym tj. czy wartość robót faktycznie wykonanych odpowiada wartości zafakturowanej,
 - 25) uczestniczenie i kontrolowanie prawidłowości przeprowadzanych przez wykonawcę robót budowlanych wszelkich prób, pomiarów, sprawdzeń robót i urządzeń na budowie,
 - 26) przygotowanie i koordynacja umów na dostawę energii elektrycznej, wody, energii cieplnej itp. niezbędnych do realizacji Przedsięwzięcia,
 - 27) prowadzenie rozliczeń związanych z realizacją Przedsięwzięcia, opracowywanie dokumentów rozliczeniowych, sprawozdań i innych dokumentów wymaganych przy realizacji Przedsięwzięcia finansowanych z budżetu państwa i funduszy europejskich,
 - 28) uzyskanie wszystkich wymaganych przepisami prawa decyzji administracyjnych, opinii, uzgodnień, stanowisk organów administracyjnych po zakończeniu realizacji Przedsięwzięcia oraz uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu i innych dokumentów niezbędnych do funkcjonowania obiektu,
 - 29) spowodowanie naniesienia zmian w projektach, powstałych w trakcie realizacji Przedsięwzięcia,
 - 30) nadzorowanie poprawności sporządzenia przez wykonawcę robót budowlanych dokumentacji powykonawczej,
 - 31) skompletowanie dokumentacji powykonawczej inwestycji (Przedsięwzięcia) przekazanej przez wykonawców zgodnie z umowami zawartymi przez Zamawiającego z wykonawcami wraz z wszystkimi niezbędnymi instrukcjami obsługi kartami gwarancyjnymi urządzeń w oryginalnie, zaleceniami eksploatacyjnymi i po odbiorze końcowym przekazanie jej Zamawiającemu,
 - 32) opracowanie i dostarczenie Zamawiającemu rozliczenia realizowanego Przedsięwzięcia zgodnie z obowiązującą klasyfikacją środków trwałych,

- przygotowanie informacji i danych do sprawozdawczości i ewidencji kosztów oraz dowodów OT po przekazaniu Przedsięwzięcia lub jego etapów,
- 33) przekazanie Zamawiającemu Przedsięwzięcia wraz z kompletem niezbędnych dokumentów w stanie faktycznym i prawnym zdatnym do rozpoczęcia użytkowania,
 - 34) udział, na żądanie Zamawiającego, we wszelkich postępowaniach sądowych i administracyjnych związanych z realizacją Przedsięwzięcia oraz postępowaniach związanych roszczeniami z tytułu rękojmi i gwarancji, w każdym czasie gdy takie postępowania będą się toczyć, bez względu na termin związania niniejszą umową, z tym że Wykonawca, nie będzie zobowiązany do ponoszenia kosztów i opłat sądowych oraz administracyjnych, a także kosztów w zastępstwie procesowym (z wyjątkiem działania w charakterze interwenienta),
 - 35) prowadzenie całokształtu spraw związanych z rękojmią za wady, łącznie z dochodzeniem i egzekwowaniem kar umownych,
 - 36) zawiadamianie wykonawcy robót budowlanych o stwierdzonych wadach w wykonanych robotach w okresie rękojmi i gwarancji, opracowanie opinii dotyczących wad, podejmowanie czynności celem wyegzekwowania od wykonawcy robót budowlanych obowiązków wynikających z rękojmi i gwarancji,
 - 37) przeprowadzanie przeglądów gwarancyjnych oraz sporządzanie stosownych protokołów,
 - 38) wykonywanie wszystkich innych czynności, niezbędnych dla zapewnienia prawidłowego prowadzenia i zakończenia Przedsięwzięcia oraz przekazania do użytkowania zrealizowanego obiektu.
4. Wszystkie wymienione wyżej czynności Wykonawca wykonywał będzie z zachowaniem należytej staranności, z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru świadczonych przez niego usług.

§ 3

Zamawiający udziela Wykonawcy pełnomocnictwa do występowania na jego rzecz i reprezentowania go w postępowaniach administracyjnych, w sprawach związanych z realizacją Przedsięwzięcia, przed wszelkimi organami władzy i administracji państwowej, a w szczególności przed:

- 1) organami nadzoru architektoniczno-budowlanego,
- 2) innymi instytucjami i organami administracji specjalnej.

§ 4

1. Wykonawca odpowiada wobec Zamawiającego za niewykonanie lub nienależyte wykonanie czynności określonych niniejszą umową, natomiast nie odpowiada za niewykonanie lub nienależyte całego Przedsięwzięcia, chyba, że było to wynikiem nienależytego jego działania.
2. Wykonawca oświadcza, że posiada polisę ubezpieczeniową obejmującą działalność objętą przedmiotem niniejszej umowy, której uwierzytelniony odpis stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§ 5

1. Wykonawca oświadcza, że osoby, które będą wykonywały czynności składające się na przedmiot umowy, posiadać będą doświadczenie i uprawnienia w zakresie powierzonych obowiązków wymagane przepisami prawa oraz zapisami Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za działania i zaniechania osób, którymi będzie się posługiwać przy wykonywaniu niniejszej umowy.
2. Wykonawca wyznacza osoby odpowiedzialne za realizację przedmiotu umowy:
 - a), specjalność konstrukcyjno-budowlana, nr upr.,
 - b), specjalność instalacyjna w zakresie sieci wod.kan., co, wentylacyjnych i klimatyzacyjnych, nr upr.,
 - c), specjalność instalacyjna w zakresie instalacji elektrycznych, nr upr. oraz w specjalność telekomunikacyjnej , nr upr.,
 - d) w zakresie weryfikacji kosztorysów,
 - e) w zakresie weryfikacji kosztorysów.
3. Wykonawca uprawniony jest z uzasadnionych przyczyn do zmiany osób wymienionych w ust. 2 po uzyskaniu każdorazowo pisemnej uprzedniej zgody Zamawiającego, przy czym osoba, która przejąć ma dotychczasowe obowiązki osoby wymienionej w ust. 2 musi posiadać doświadczenie i uprawnienia wymagane zgodnie z ust. 1.
4. Wykonawca oświadcza, że osoby wykonujące czynności w ramach niniejszej umowy nie będą pełnić analogicznych funkcji na rzecz innych podmiotów w ramach innych umów w sposób mogący ograniczyć dyspozycyjność na rzecz Zamawiającego.
5. Ostateczne rozliczenie Przedsięwzięcia nastąpi na podstawie faktur częściowych za poszczególne etapy robót lub zaawansowanie prac i faktury końcowej.
6. Ustala się termin ostatecznego uzgodnienia **stanu rozliczenia do 6 miesięcy** po odebraniu budowy lub etapu budowy. Przez odebranie budowy strony rozumieją oddanie obiektu do użytkowania.

§ 6

1. W ramach niniejszej umowy Zamawiający zobowiązany jest:
 - a) przekazać Wykonawcy projekt budowlany i wykonawczy wraz z kompletem dokumentów niezbędnych do prowadzenia prac budowlanych, w tym Decyzję o Pozwoleniu Na Budowę,
 - b) zabezpieczyć finansowanie Przedsięwzięcia,
 - c) opiniować i zatwierdzać dokumenty dotyczące Przedsięwzięcia, o ile taka opinia lub zatwierdzenie będzie wymagane i nie stanowi wyłącznego obowiązku lub uprawnienia Wykonawcy,
 - d) uczestniczyć w pracach komisji przetargowej oraz w spotkaniach i naradach organizowanych przez uczestników procesu inwestycyjnego i w odbiorze końcowym.
2. Zamawiający uprawniony jest do:
 - a) udziału w odbiorach częściowych oraz przy odbiorach robót zanikających,
 - b) uzyskiwania bezpośrednich danych i informacji o postępach realizacji Przedsięwzięcia,
 - c) wyrażania zgody na zlecenie wykonania robót dodatkowych lub wprowadzenia zmian w trakcie realizacji Przedsięwzięcia.
3. W czasie trwania Przedsięwzięcia Zamawiającego ma prawo kontrolować budowę, zapoznawać się z postępem prac i jakością robót oraz zgłaszać do Wykonawcy uwagi i zastrzeżenia do wszystkich spraw związanych z Przedsięwzięciem. Wykonawca

zobowiązany jest zawiadomić Zamawiającego o realizacji tych uwag i zastrzeżeń.

§7

Zastępstwo inwestycyjne pełnione będzie przez Wykonawcę od chwili zawarcia umowy do ostatecznego przekazania obiektu do użytkowania i w okresie rękojmi i gwarancji udzielonej przez wykonawców przedsięwzięcia, to jest przez okres:

- 1) przygotowania i przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego wykonawcy robót budowlanych na realizację robót budowlanych objętych Decyzją o Pozwoleniu Na Budowę,
- 2) realizacji robót budowlanych przez wyłonionego wykonawcę,
- 3) w okresie rękojmi i gwarancji udzielonej przez wykonawców przedsięwzięcia.

§8

1. Z tytułu pełnienia funkcji zastępstwa inwestycyjnego, Wykonawcy przysługuje zryczałtowane wynagrodzenie w wysokości złotych netto (słownie:), to jest złotych brutto (słownie:) za cały okres wykonywania tych czynności.
2. Wynagrodzenie płatne będzie w następujących etapach:
 - 1) w wysokości 5% wynagrodzenia wskazanego w ofercie – po zawarciu umowy z wykonawcą zamówienia na wykonanie robót budowlanych stanowiących realizację Przedsięwzięcia,
 - 2) w pozostałej części wynoszącej 95% wynagrodzenia wskazanego w ofercie płatne będzie począwszy od dnia zawarcia umowy na wykonanie robót budowlanych stanowiących realizację Przedsięwzięcia, na podstawie comiesięcznych faktur częściowych, w wysokości obliczonej poprzez podzielenie kwoty stanowiącej 95% wynagrodzenia wskazanego w ofercie przez ilość miesięcy od daty zawarcia umowy na wykonanie robót budowlanych do planowanego terminu zakończenia realizacji robót i ostatecznego przekazania obiektu do użytkowania (planowanego na kwiecień 2016r.).
5. Za ewentualne czynności Wykonawcy w okresie gwarancji i rękojmi udzielonej przez wykonawcę robót budowlanych, nie będzie wypłacane dodatkowe wynagrodzenie względem wynagrodzenia określonego w ust. 4 umowy.
6. Faktury będą wystawiane w ciągu 7 dni od końcowego dnia miesiąca za który zostaną wystawione. Faktury będą płatne na konto Wykonawcy prowadzone przez Bank nr w terminie 30 dni od daty ich złożenia na dziennik podawczy Zamawiającego.
7. Wynagrodzenie wskazane w ust. 1 obejmuje całość wynagrodzenia za wykonanie wszystkich czynności Wykonawcy niezbędnych do należytego i całkowitego wykonania zamówienia, zarówno wynikających wprost ze szczegółowego opisu przedmiotu zamówienia i treści projektu umowy, jak i koszty czynności wprost niewymienionych, bez których nie jest możliwe należyte wykonanie zamówienia i osiągnięcie celu, dla którego umowa zostaje zawarta.
8. W przypadku zmiany kosztów realizacji Przedsięwzięcia, wynagrodzenie Wykonawcy nie ulega zmianie, o ile parametry realizowanego budynku nie ulegną zmianie o więcej niż 10% względem parametrów określonych w § 1 umowy.

§ 9

1. Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 10 % ceny całkowitej (brutto) podanej w ofercie, to jest w kwocie zł (..... złotych).
2. Zabezpieczenie jest wnoszone w formie
3. W trakcie realizacji umowy wykonawca może dokonać zmiany formy zabezpieczenia na jedną lub kilka form, o których mowa w art. 148 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych, natomiast Zamawiający nie wyraża zgody na jedną lub kilka form, o których mowa w art. 148 ust. 2 ustawy Prawo zamówień publicznych. Zmiana formy zabezpieczenia może być dokonana wyłącznie z zachowaniem ciągłości zabezpieczenia i bez zmniejszenia jego wysokości.
4. Zamawiający zwróci zabezpieczenie w terminie 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania przez Zamawiającego za należyte wykonane, to jest od dnia całkowitego rozliczenia Przedsięwzięcia, o którym mowa w § 5 ust. 5 i 6 umowy,

§ 10

1. Zamawiający ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku, gdy:
 - 1) wykonawca wykonuje swe obowiązki niezgodnie z postanowieniami niniejszej umowy i pomimo wezwania przez Zamawiającego nie następuje bezzwłoczna poprawa w realizacji tych obowiązków. W takim przypadku Zamawiający jest zobowiązany zawiadomić Wykonawcę o zamiarze odstąpienia od umowy na piśmie z wyprzedzeniem 7 dni. W przypadku odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy, pokryje on szkodę poniesioną przez Zamawiającego z tego tytułu.
 - 2) wykonawca zostanie postawiony w stan likwidacji lub upadłości,
 - 3) wystąpią okoliczności, o których mowa w art. 145 ustawy prawo zamówień publicznych,
2. W przypadku odstąpienia od umowy Zamawiający zobowiązany jest do niezwłocznego przejęcia nadzoru nad zrealizowaną częścią Przedsięwzięcia, włącznie z przejęciem nadzoru nad terenem budowy, przy czym do czasu takiego przejęcia Wykonawca jest zobowiązany nadal wykonywać swoje obowiązki.
3. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy Wykonawca zobowiązany jest do:
 - a) sporządzenia przy udziale wykonawcy robót budowlanych oraz Zamawiającego protokołu inwentaryzacyjnego robót w toku na dzień odstąpienia od umowy,
 - b) wezwania Zamawiającego do dokonania odbioru wykonanych robót w toku i robót zabezpieczających.
4. Wykonawca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w następujących przypadkach:
 - a) w razie przekroczenia terminu realizacji Przedsięwzięcia z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy – w wysokości 0,25% wynagrodzenia określonego w § 8 ust. 1 umowy za każdy dzień zwłoki,
 - b) w razie odstąpienia przez Wykonawcę od wykonania lub nieprzystąpienia do wykonania umowy oraz w razie odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z winy Wykonawcy - w wysokości 10% wynagrodzenia określonego w § 8 ust. 1 umowy.
5. Zastrzeżenie kary umownej nie pozbawia zamawiającego prawa dochodzenia odszkodowania, w razie zaistnienia szkody o wysokości przekraczającej wysokość kary umownej.
6. Zamawiający zobowiązany jest zapłacić Wykonawcy odsetki ustawowe w przypadku zwłoki w zapłacie wynagrodzenia ponad termin określony w § 8 ust. 6 umowy.

§ 11

1. Obydwie strony będą przekazywać sobie niezwłocznie na adres stron wszelkie informacje i kserokopie dokumentów mogących mieć wpływ na realizację Przedsięwzięcia.
2. Strony podpisywać będą dokumenty, podejmować decyzje i przekazywać je drugiej stronie niezwłocznie, a w przypadku niemożności działania niezwłocznego strony poinformują się o tym fakcie na piśmie wskazując termin niezbędny do załatwienia sprawy.
3. Przekazywanie decyzji, uwag i informacji pomiędzy stronami odbywać się będzie w formie pisemnej. Przesłanie pism (z wyłączeniem umów, aneksów i faktur) w drodze faksowej, jak również przekazanie ich bezpośrednio na budowie osobom upoważnionym do reprezentowania stron uważać się będzie za skutecznie doręczone.

§12

1. Osobami upoważnionymi do bieżących kontaktów są:
 - 1) ze strony Zamawiającego:, nr tel. Komórkowego,
 - 2) ze strony Wykonawcy:, nr tel. komórkowego
2. Strony ustalają, że reprezentacja stron może ulec zmianie lub uzupełnieniu poprzez przekazanie pisemnej informacji.

§13

1. Prawa i obowiązki Wykonawcy wynikające z niniejszej umowy nie mogą być przeniesione na osoby trzecie.
2. Wykonawca jest uprawniony do powierzenia części zamówienia jedynie podwykonawcom wskazanym w ofercie.

§14

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego, prawa budowlanego oraz prawa zamówień publicznych.

§ 15

1. Zmiany niniejszej umowy dopuszczalne są jedynie w przypadku:
 - a) wystąpienia konieczności zmiany (przedłużenia) terminu zakończenia realizacji robót i ostatecznego przekazania obiektu do użytkowania z przyczyn niezależnych od Zamawiającego, umowa zawarta z Inwestorem Zastępczym ulegnie stosownej zmianie (przedłużeniu), przy czym w takim przypadku wysokość miesięcznego wynagrodzenia należnego Inwestorowi Zastępczemu obliczona zostanie w ten sposób, że pozostałą do wypłaty część kwoty stanowiącej 95% wynagrodzenia wskazanego w ofercie zostanie podzielona przez ilość miesięcy pozostałych do nowego, zmienionego terminu zakończenia realizacji robót i ostatecznego przekazania obiektu do użytkowania.

b) zmiany ustawowej stawki podatku VAT, obowiązującej dla usług objętych przedmiotem zamówienia, jedynie w zakresie uzasadnionym zmianą stawki tego podatku.

2. Wszelkie zmiany niniejszej wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej.

§ 16

W przypadku powstania sporu właściwym do jego rozstrzygnięcia będzie sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.

§ 17

Umowę sporządzono w trzech egzemplarzach, dwóch dla Zamawiającego i jednym dla Wykonawcy.

§ 18

Integralną część niniejszej umowy stanowi Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia oraz oferta złożona przez Wykonawcę, a także załączniki do niniejszej umowy:

- 1) załącznik nr 1 - **kopie dokumentów potwierdzających prawo dysponowania nieruchomością ??????????????**,
- 2) załącznik nr 2 - uwierzytelniona kopia polisy ubezpieczeniowej Wykonawcy.

ZAMAWIAJĄCY

WYKONAWCA