

## UMOWA

### Pełnienie funkcji inwestora zastępczego dla wykonania zadania: Obsługa inwestycji finansowanych z budżetu Gminy 2011-2015

zawarta w dniu ..... w Słońsku pomiędzy:

#### **Gmina Słońsk**

Ul. Sikorskiego 15

66-436 Słońsk

zwaną w dalszej części umowy **Zamawiającym**, w imieniu którego występuje:

**Janusz Krzyśków – Wójt Gminy**

**Edmund Niemyski – Skarbnik Gminy**

a

.....  
.....

będącym płatnikiem podatku VAT (NIP .....),

zwany w dalszej części umowy **Wykonawcą**,

reprezentowanym przez:

1. .... - .....
2. .... - .....

Stosownie do rozstrzygnięcia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego na realizację zadania p.n. **Pełnienie funkcji inwestora zastępczego dla wykonania zadania: Obsługa inwestycji finansowanych z budżetu Gminy 2011-2015**

w wyniku którego jako najkorzystniejsza wybrana została oferta Wykonawcy, oraz na podstawie:

1. ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych zwanej dalej „ustawą Pzp”,
2. dokumentacji przetargowej,
3. oferty Wykonawcy,

strony zawierają umowę, zwana w dalszej części Umową, następującej treści:

## §1

### PRZEDMIOT UMOWY

**Zamawiający** powierza **Wykonawcy**, a **Wykonawca** przyjmuje obowiązki wykonywania funkcji inwestora zastępczego przy realizacji zadania inwestycyjnego pn. **Pełnienie funkcji inwestora zastępczego dla wykonania zadania: Obsługa inwestycji finansowanych z budżetu Gminy 2011-2015**

1. , zwanego dalej „Inwestycją”, określone szczegółowo w dalszej części umowy, polegających na:

- 1) wykonaniu czynności zastępstwa inwestycyjnego przy zorganizowaniu i przeprowadzeniu postępowań przetargowych zgodnie z przepisami ustawy Pzp na wyłonienie wykonawców robót budowlano-montażowych, zwanych dalej „Generalnym wykonawcą”, które realizowane będą na przełomie 2011-2015r.
- 2) wykonaniu czynności zastępstwa inwestycyjnego oraz nadzoru inwestorskiego w trakcie przeprowadzania robót budowlano-montażowych”, które realizowane będą na przełomie 2011-2015r.

## §2

### Odpowiedzialność Inwestora zastępczego.

1. Wykonawca pełniąc czynności objęte umową działa w imieniu i na rachunek Zamawiającego. W ramach tych czynności Wykonawca upoważniony jest do podejmowania wszelkich czynności i decyzji niezbędnych do wykonania obowiązków określonych niniejszą umową z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego odpowiedzialność za wyrządzone szkody będące następstwem nienależytego wykonania lub zaniechania czynności objętych niniejszą umową.
3. Wykonawca nie ma prawa bez zgody Zamawiającego wydawać Wykonawcom Robót Budowlanych i Projektantom poleceń wykonania jakichkolwiek robót dodatkowych.

4. Wykonawca będzie wykonywał swoje czynności na podstawie Umowy i udzielonych mu przez Zamawiającego w toku realizacji Umowy, pełnomocnictw. **Szczegółowe pełnomocnictwa dotyczące przedmiotu Umowy ustalane będą przez Strony w trakcie jej realizacji.**
5. Pełnomocnictwa, o których mowa w ust. 4 Zamawiający 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 niezwiązane z przedmiotem umowy lub nie będzie leżało w kompetencji Wykonawcy.
6. Wymienione w ust. 4 pełnomocnictwa Wykonawca zobowiązuje się przyjąć i wypełniać ze starannością profesjonalnego pełnomocnika (podwyższona staranność) i z zabezpieczeniem ochrony interesów Zamawiającego.

### **§3**

#### **Obowiązki Inwestora zastępczego.**

1. Do szczegółowych obowiązków Wykonawcy w ramach wykonywania czynności zastępstwa inwestycyjnego określonego w § 1 pkt. 1 zalicza się: przygotowanie i organizację postępowań o udzielenie zamówienia, zgodnie z przepisami ustawy Pzp, na Generalnego wykonawcę robót budowlanych Inwestycji, w tym między innymi:
  - 1) Sprawdzenie kompletności dokumentacji projektowej,
  - 2) Aktualizacje kosztorysów inwestorskich,
  - 3) Sporządzenie specyfikacji istotnych warunków zamówienia i wzoru umowy,
  - 4) Udział w pracach komisji przetargowej,
  - 5) Przygotowanie korespondencji z wykonawcami w trakcie postępowania,
  - 6) Przygotowanie rozstrzygnięcia postępowania,
  - 7) Sporządzenie protokołu z postępowania,
  - 8) W przypadku wyboru oferty najkorzystniejszej przygotowanie umowy z wybranym wykonawcą.
2. Do szczegółowych obowiązków Wykonawcy w ramach wykonywania czynności zastępstwa inwestycyjnego określonych w §1 pkt. 2 zalicza się:
  - 1) reprezentowanie interesów Zamawiającego wobec wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego,
  - 2) nadzór inwestorski przy realizacji Inwestycji nad wszystkimi branżami, zgodnie z przepisami ustawy prawo budowlane i innymi obowiązującymi przepisami, poprzez ustanowienie inspektorów nadzoru we wszystkich branżach i wyznaczenie inspektora – koordynatora,
  - 3) przekazanie Generalnemu Wykonawcy robót budowlanych kompletnej dokumentacji oraz terenu budowy,
  - 4) wypełnianie w imieniu Zamawiającego jego obowiązków wynikających z obowiązujących przepisów, a związanych z realizacją niniejszej umowy,
  - 5) koordynowanie prac wykonywanych przez Generalnego wykonawcę i Podwykonawców,
  - 6) sprawowanie nadzoru technicznego i finansowego nad realizacją zadań określonych w §1ust. 1 niniejszej umowy zgodnie z wymogami ustawy Prawo Budowlane, warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót ze szczególnym uwzględnieniem kontroli jakości wykonywanych robót i zgodności a dokumentacją projektową,
  - 7) wnioskowanie do zatwierdzenia przez Zamawiającego uzgodnionych z autorem projektu wszelkich zmian wnoszonych przez uczestników procesu inwestycyjnego oraz sporządzonych przy udziale Zamawiającego protokołów konieczności,
  - 8) w razie potrzeby wzywianie projektanta na budowę, kierowanie do projektanta zastrzeżeń do projektu, zgłoszonych przez Generalnego Wykonawcę lub Inwestora i dokonanie z nim stosownych uzgodnień lub wyjaśnień,
  - 9) nadzór nad zapewnieniem bezpieczeństwa i przestrzegania przepisów p. pożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy, przez wszystkich uczestników procesu realizacji Inwestycji, w rozumieniu wymagań stawianych przez prawo budowlane i inne obowiązujące przepisy, podczas całego procesu realizacji Inwestycji,
  - 10) przygotowanie i koordynacja umów na dostawę energii elektrycznej, wody, energii cieplnej, itp., niezbędnych do wykonania zadania inwestycyjnego,
  - 11) inicjowanie wprowadzania zmian do treści umów zawartych z wykonawcami Inwestycji, przez przygotowywanie stosownych aneksów do tych umów, w związku ze zmianami warunków określonych w umowach, zawsze przy uwzględnieniu ograniczeń do dokonywania takich zmian,

- 12) prowadzenie narad roboczych na terenie budowy Inwestycji oraz kontrola realizacji ustaleń z tych narad,
- 13) Wydawanie kierownikowi budowy lub kierownikom robót poleceń, potwierdzonych wpisem do dziennika budowy, dotyczących usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania prób lub badań itp.,
- 14) Wstrzymanie robót budowlanych w przypadku, gdyby ich kontynuowanie mogło wywołać zagrożenie, bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę,
- 15) udział w uzyskaniu przez Zamawiającego wszystkich wymaganych przepisami prawa decyzji administracyjnych, opinii, uzgodnień, stanowisk organów administracyjnych po zakończeniu procesu inwestycyjnego i udział w uzyskaniu ostatecznej oraz bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Inwestycji,
- 16) dokonywanie przy udziale Zamawiającego czynności odbiorów przewidzianych w umowie z Generalnym wykonawcą. W ramach tych czynności Wykonawca zobowiązuje się do:
  - a) stwierdzenie gotowości do odbioru,
  - b) przeprowadzenia przy udziale Zamawiającego odbiorów robót częściowych, odbioru końcowego oraz ostatecznego wraz z przekazaniem przedmiotu umowy Zamawiającemu,
  - c) egzekwowanie od Generalnego wykonawcy i przekazanie Zamawiającemu protokołów odbioru wraz z załącznikami, certyfikatów, atestów oraz pełnej dokumentacji powykonawczej,
  - d) skompletowania i przekazania Zamawiającemu instrukcji obsługi i eksploatacji instalacji oraz urządzeń zamontowanych w ramach inwestycji,
- 17) dokonywanie czynności sprawdzania wycen i kalkulacji robót przedkładanych przez Generalnego wykonawcę,
- 18) sprawdzanie i zatwierdzanie w terminie 7 dni od dnia dostarczenia faktur generalnego wykonawcy i Podwykonawców, a także dokumentów, które będą załącznikami do tych faktur (w tym protokołów odbioru) pod względem merytorycznym oraz rachunkowym,
- 19) przygotowanie materiałów do odbioru końcowego Inwestycji, powiadomienie wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego o terminie odbioru końcowego Inwestycji oraz dokonanie odbioru końcowego Inwestycji,
- 20) akceptowanie w uzgodnieniu z Zamawiającym dostarczonych przez Generalnego wykonawcę próbek materiałów wykończeniowych,
- 21) występowanie w imieniu Zamawiającego przed organami administracji i przed sądami, w sprawach wynikających z realizacji Inwestycji, w granicach udzielonych pełnomocnictw,
- 22) Przygotowanie dokumentów i wniosku o pozwolenie na użytkowanie,
- 23) naliczanie i egzekwowanie w imieniu Zamawiającego kar umownych i/lub odszkodowań od Generalnego wykonawcy i niezwłoczne przekazywanie ich Zamawiającemu,
- 24) archiwizację korespondencji oraz dokumentacji i przekazanie ich Zamawiającemu w stanie kompletnym po zakończeniu Inwestycji lub rozwiązaniu niniejszej umowy,
- 25) Rozliczenie końcowe Inwestycji z uwzględnieniem rozliczenia środków pochodzących ze źródeł, o których mowa w §1 ust. 2 umowy.

#### **§4**

#### **Obowiązki Zamawiającego.**

1. Zapewnienie środków finansowych na pokrycie kosztów realizacji Inwestycji w wysokości niezbędnej dla prawidłowego i terminowego jej wykonania.
2. Terminowa zapłata faktur Generalnemu wykonawcy, po uprzednim sprawdzeniu i zatwierdzeniu przez Wykonawcę,
3. Terminowa zapłata wynagrodzenia Wykonawcy na podstawie przedłożonych przez niego faktur,
4. Pokrywanie innych niezbędnych kosztów uzgodnionych z Wykonawcą na piśmie przed podjęciem decyzji o ich poniesieniu,
5. Powiadamianie Wykonawcy z odpowiednim wyprzedzeniem o ewentualnym braku środków finansowych niezbędnych do terminowej realizacji inwestycji w celu dokonania stosownych uzgodnień z Generalnym wykonawcą.
6. Kary za opóźnioną zapłatę faktur wynikłe z braku środków lub innych przyczyn spowodowanych przez Zamawiającego, obciążać będą Zamawiającego.
7. Podpisanie umowy z wybranym w drodze przetargu publicznego Generalnym wykonawcą.

8. Udzielanie Wykonawcy w terminie do dwóch tygodni odpowiedzi na postawione przez niego wnioski, propozycje i zapytania dotyczące procesu inwestycyjnego, w tym szczególności mające wpływ na zakres robót, koszty i terminy.
9. Udział w komisyjnym określeniu stanu zaawansowania robót w przypadkach odstąpienia od umowy  
o wykonanie tych prac,
10. Udział w komisji odbioru końcowego inwestycji oraz ewentualnym rozruchu,
11. Pokrycie kosztów:
  - 1) postępowania sądowego, którego podstawowym celem była obrona interesów Zamawiającego, zaś wszczęcie postępowania było uzgodnione z Zamawiającym i nie wynikało z winy Wykonawcy,
  - 2) ewentualnych zmian lub uzasadnionej obowiązującymi przepisami albo innymi przypadkami uzgodnionymi z Wykonawcą, aktualizacji dokumentacji projektowo – kosztorysowej,
  - 3) innych niezbędnych kosztów uzgodnionych z Wykonawcą, przed podjęciem decyzji o ich poniesieniu.

## **§ 5**

### **Termin realizacji umowy**

1. Umowę zawiera się na czas określony.
2. Za termin rozpoczęcia realizacji zamówienia strony uznają dzień podpisania umowy.
3. Za termin zakończenia umowy uznany będzie termin zakończenia i rozliczenia ostatniej roboty budowlanej, której nadzór zlecono na podstawie niniejszej umowy w okresie 2011-2015r.

## **§ 6**

### **Inspektorzy nadzoru.**

1. Obowiązki inspektorów nadzoru z ramienia Wykonawcy wykonywać będą następujące osoby:
  - 1) branża architektoniczna:
  - 2) branża konstrukcyjno - budowlana:
  - 3) branża sanitarna:
  - 4) branża elektryczna:
  - 5) branża drogowa:
2. Jako koordynatora pracy inspektorów nadzoru na budowie zgodnie z art. 27 Prawa budowlanego Wykonawca wyznacza:.....
3. Jako koordynatora w zakresie obowiązków umownych ze Strony Zamawiającego wyznacza się:  
.....

## **§ 7**

### **WYNAGRODZENIE**

1. Za wykonanie czynności Inwestora zastępczego objętych niniejszą umową, Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości ... % od wartości inwestycji netto na poszczególne realizowane zadania.  
słownie: .....  
przy stawce podatku VAT **23 %**.
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu będzie wypłacane w następujący sposób:
  - 1) 5% wynagrodzenia, o którym mowa w ust 1 zostanie wypłacona jednorazowo po zakończeniu czynności, o których mowa w §3 ust. 1 umowy,
  - 2) 75% wynagrodzenia, o którym mowa w ust 1 będzie wypłacana na podstawie faktur przejściowych wystawionych przez Wykonawcę w terminie do 7 dni po zakończeniu każdego miesiąca realizacji niniejszej umowy, naliczonych proporcjonalnie do rzeczywistego trwania inwestycji,
  - 3) 20% wynagrodzenia, o którym mowa w ust 1 zostanie wypłacona jednorazowo, na podstawie faktury końcowej wystawionej po zakończeniu przedsięwzięcia inwestycyjnego i rozliczeniu Inwestycji.
3. Faktury przejściowe i końcowa za pełnienie czynności Inwestora zastępczego będą realizowane w terminie 30-tu dni od daty ich otrzymania, przelewem z konta Zamawiającego na rachunek bankowy Wykonawcy: .....

4. Zamawiający oświadcza, że jest podatnikiem podatku VAT i posiada NIP ..... oraz, że upoważnia Wykonawcę do wystawiania faktur bez podpisu Zamawiającego.
5. Wykonawca oświadcza, że jest podatnikiem podatku VAT i posiada NIP ..... i jest uprawniony do wystawiania faktur VAT.

## **§ 8**

### **Przerwa w realizacji przedmiotu umowy.**

Jeżeli w toku realizacji inwestycji nastąpi przerwa z przyczyn niezależnych od Wykonawcy lub z przyczyn zależnych od Zamawiającego, Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie proporcjonalne, wyłącznie do dnia wstrzymania robót budowlanych.

## **§ 9**

### **Postanowienia dotyczące odpowiedzialności – Kary umowne.**

1. Odpowiedzialnością Wykonawcy 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 Inwestycji, a w szczególności: Generalnego wykonawcy i Podwykonawców robót, chyba, że nie nastąpiły z winy Wykonawcy.
2. Obowiązek Wykonawcy zapłaty na rzecz Zamawiającego kar/kary umownej nie jest uzależniony od powstania szkody w interesie Zamawiającego.
3. Realizując obowiązki określone niniejszą umową Wykonawca zobowiązuje się do działania z najwyższą starannością oraz w sposób zabezpieczający interesy Zamawiającego związane z realizacją Inwestycji.
4. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za własne winy i zaniedbania.
5. Strony ustanawiają odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań umownych w formie odszkodowania, na ogólnych zasadach, zgodnie z art. 471 KC.
6. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w razie odstąpienia przez Zamawiającego od niniejszej Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy lub odstąpienia przez Wykonawcę, jednakże z przyczyn nieleżących po stronie Zamawiającego - w wysokości 10 % wynagrodzenia ryczałtowego brutto określonego w § 7 ust. 1 Umowy.
7. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w razie odstąpienia przez Wykonawcę od Umowy z winy Zamawiającego, w wysokości 10 % wartości wynagrodzenia umownego, określonego w § 11 ust 1. niniejszej Umowy.
8. Kara umowna nie przysługuje Wykonawcy w przypadku odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego w wyniku nie uzyskania przez niego dofinansowania z Instytucji Finansującej.
9. Za zwłokę w zapłacie wynagrodzenia Wykonawcy Zamawiający zapłaci odsetki umowne równe odsetkom ustawowym.
10. Zamawiający może dochodzić odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.
11. Wykonawca upoważnia Zamawiającego do potrącenia naliczonych kar umownych z wynagrodzenia Wykonawcy.

## **§10**

### **ODSTĄPIENIE OD UMOWY**

Zamawiający może od Umowy odstąpić bez wyznaczenia dodatkowego terminu, jeżeli Wykonawca:

- 1) Nie podjął wykonywania obowiązków wynikających z umowy,
- 2) nie wykonuje przedmiotu Umowy lub przedmiot Umowy wykonuje w sposób wadliwy lub sprzeczny z Umową,
- 3) został postawiony w stan likwidacji lub upadłości.

Oświadczenie w przedmiocie odstąpienia od Umowy Zamawiający ma prawo złożyć w terminie do 30 dni od zaistnienia przyczyny wskazanej w ust. 1 niniejszego paragrafu.

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 tych okolicznościach.

W przypadku, o którym mowa powyżej, Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części Umowy.

## **§11**

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Ewentualne spory wynikłe z niniejszej Umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
2. Zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnej w postaci aneksu do niniejszej Umowy podpisanego przez obie Strony, pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem postanowień w ust.3.
3. Zakazuje się zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru wykonawcy, chyba, że zamawiający przewidział możliwość dokonania takiej zmiany w ogłoszeniu o zamówieniu lub specyfikacji istotnych warunków zamówienia oraz określił warunki takiej zmiany (art. 144 Prawo zamówień publicznych).
4. Wykonawca może przenieść prawa, wynikające z Umowy, w szczególności wierzytelność o zapłatę wynagrodzenia na osobę trzecią wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Zamawiającego.
5. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie, będą miały zastosowanie przepisy **ustawy** Prawo zamówień publicznych oraz Kodeksu cywilnego.
6. Umowę sporządzono w trzech (3) jednobrzmiących egzemplarzach, z których 2 egz. otrzymuje Zamawiający a 1 egz. Wykonawca.
7. Integralną część niniejszej Umowy stanowią:
  - 1) dokumentacja przetargowa,
  - 2) oferta Wykonawcy.

**ZAMAWIAJĄCY :**

**WYKONAWCA :**