

Umowa nr (WZÓR)
zawarta w Nidzicy w dniu

pomiędzy:

**Przedsiębiorstwem Usługowym Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. ; 13-100 Nidzica
Ul. Kolejowa 172; zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Olsztynie VIII Wydział
Gospodarczy KRS 00001449; NIP: 745-000-06-47; REGON: 511371086.**

zwanym dalej "**ZAMAWIAJĄCYM**", reprezentowanym przez:

1. **Pana Andrzeja Jabłonkę – Prezesa Zarządu**
2. **Pana Pawła Łazickiego – Wiceprezesa Zarządu**

a

.....
.....
.....

zwanym dalej „**Inwestorem Zastępczym**”, reprezentowanym przez:

1.
2.

§ 1

1. Zgodnie z przeprowadzonym postępowaniem, Zamawiający zleca, a Inwestor Zastępczy przyjmuje do realizacji: **Wykonanie kompleksowej usługi – pełnienie funkcji Inwestora Zastępczego - dla projektu:**

**"Modernizacja i rozbudowa systemu ciepłowniczego Nidzicy
w celu zwiększenia jego efektywności oraz likwidacji niskiej emisji"**

§ 2

Przedmiot zamówienia obejmuje:

I. Etap I – przygotowanie inwestycji

A. Opracowanie projektów budowlanych - wymiany sieci i węzłów ciepłowniczych, w zakresie:

1. Projekt Budowlany wraz z wszelkimi uzgodnieniami niezbędnymi do uzyskania zmiany pozwolenia na budowę.
2. Przygotowanie wniosku oraz współdziałanie z Zamawiającym w celu uzyskania pozwolenia na budowę.

Dokumentacja powinna być opracowana z uwzględnieniem warunków zatwierdzenia Projektu Budowlanego oraz warunków zawartych w uzyskanych

opiniach i uzgodnieniach, zawierających specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych.

3. Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót.
 4. Ekspertyzy i inwentaryzacje do celów projektowych i montażowych.
 5. Przedmiary robót i kosztorysy inwestorskie dla każdej branży oddzielne.
 6. W dokumentacji projektowej zostaną uwzględnione wszelkie niezbędne przełożenia kolidującej infrastruktury podziemnej.
 7. Dokumentacja projektowa będzie zapewniać opisanie przedmiotu zamówienia na dostawę urządzeń i realizację inwestycji zgodnie z art. 29-31 ustawy z dnia 24 stycznia 2004r – Prawo zamówień publicznych.
 8. Dokumentacja projektowa będzie sporządzona zgodnie z aktualnie obowiązującymi warunkami technicznymi, przepisami prawa budowlanego, przepisami szczegółowymi, normami polskimi i europejskimi i posiadać uzgodnienia określone przepisami szczególnymi zapewniającymi uzyskanie pozwolenia na budowę i późniejszą eksploatację.
 9. Opracowana dokumentacja projektowa będzie zapewniać Zamawiającemu (bez konieczności zlecenia dodatkowych opracowań) :
 - przeprowadzenie postępowania na udzielenie zamówienia na roboty budowlane związane z dostawą urządzeń oraz wykonaniem kompletnych robót budowlanych i instalacyjnych,
 - wykonanie robót budowlanych.
 10. Wykonawca dostarczy Zamawiającemu opracowaną dokumentację:
 - w formie standardowej w czterech egzemplarzach,
 - w wersji elektronicznej na płycie CD w dwóch egzemplarzach odpowiednio w niżej wymienionych formatach:
 - dokumenty tekstowe – doc, pdf, ath,
 - dokumenty tekstowe z grafiką – doc, pdf,
 - pliki graficzne – jpg,
- (1) rysunki techniczne – dwg, pdf.

B. Pomoc w pozyskaniu zewnętrznych źródeł finansowania. Zakres obejmuje:

- pomoc przy zawieraniu umów z instytucjami finansującymi i przyznającymi dotacje, w tym przy kompletowaniu i sporządzaniu załączników do umów oraz prowadzenie procedury wprowadzania zmian,

C. Współdziałanie w postępowaniu przetargowym na wybór wykonawców robót budowlanych – montażowych zgodnie z obowiązującą ustawą Prawo zamówień publicznych w zakresie:

- a) przygotowania dokumentacji przetargowej i uzgodnienia jej z Zamawiającym
- b) obsługi dokumentacyjnej, analizy kompletności oraz strony formalno – prawnej złożonych ofert.

D. Przygotowanie treści umowy z wybranym wykonawcą, zgodnie z ustaleniami przetargu i na warunkach wynikających ze złożonej oferty.

II. Etap II – realizacja inwestycji

1. Przekazanie wykonawcy przy współudziale Zamawiającego terenu budowy, a także dokumentów formalno-prawnych wraz z dziennikiem budowy.
2. Ustanowienie na własny koszt inspektorów nadzoru we wszystkich branżach występujących w projekcie ze wskazaniem inspektora-koordynatora, zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego.
3. Sprawowanie nadzoru nad kompleksową realizacją inwestycji zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego oraz z zasadami działania inspektora nadzoru, a w szczególności:
 - a) kontrola jakości wykonanych prac budowlano-montażowych, zgodności robót z dokumentacją, zaleceniami nadzoru, przepisami techniczno-budowlanymi, obowiązującymi normami, zasadami bezpieczeństwa w toku robót budowlanych i przyszłego użytkowania,
 - b) sprawdzenie posiadania przez wykonawcę odpowiednich dokumentów (atestów, certyfikatów świadectw jakości, wyników badań) dotyczących materiałów i urządzeń,
 - c) kontrola prawidłowości prowadzenia dziennika budowy i dokonywania w nim wpisów stwierdzających okoliczności mające znaczenie dla właściwego wykonania i wyceny robót,
 - d) kontrola jakości wykonanych prac i wydawanie poleceń usunięcia usterek
 - e) uczestniczenie w prowadzonych próbach i odbiorach technicznych, częściowych
 - f) rozstrzyganie wątpliwości natury technicznej, zgłaszanych przez Wykonawców lub Zamawiającego, w razie potrzeby zasięgnięcie opinii autora projektu, bądź opinii rzeczoznawców.
 - g) bieżące informowanie Zamawiającego o postępie robót na budowie i ewentualnych trudnościach w jej realizacji,
4. Zorganizowanie odbiorów częściowych i końcowego oraz protokółarne przekazanie Zleceniodawcy zrealizowanego zakresu przedsięwzięcia.
5. Bieżąca obsługa informacyjna o przebiegu realizacji przedsięwzięcia, umożliwiającą Zamawiającemu sporządzenie wymaganej przepisami sprawozdawczości inwestycyjnej.
6. Sprawdzenie faktur pod względem zgodności z ustaleniami zawartymi w umowie z wykonawcą i aktualnym postępowaniem prac w zakresie rzeczowym i finansowym (potwierdzonym przez protokół).
7. Prowadzenie rozliczeń związanych z realizacją inwestycji – zgodnie z wymogami instytucji finansujących.
8. Załatwienie spraw związanych z ewentualnymi zmianami w dokumentacji projektowej.
9. Dokonywanie odbiorów technicznych, przy współudziale Zamawiającego, odbiory robót zanikających i ulegających zakryciu oraz zakończonych robót, instalacji.
10. Organizacja i uczestnictwo w naradach technicznych i koordynacyjnych.
11. Potwierdzenie wpisu kierownika budowy o zakończeniu robót w Dzienniku Budowy.

12. Wyegzekwowanie od wykonawcy kompletu dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia odbioru końcowego.
13. Udział w pracach komisji odbioru.
14. Przygotowanie wymaganych i niezbędnych dokumentów i zezwoleń na eksploatację.
15. Pomoc w przygotowaniu wniosków o uzyskanie decyzji na użytkowanie (o ile będzie taka potrzeba).

III. Rozliczenia bieżące oraz rozliczenie końcowe Inwestycji wraz z audytem projektu i rozliczeniem z jednostkami dotującymi i finansującymi, w zakresie:

- a) przygotowania wniosków o płatność wraz z załącznikami,
- b) sporządzania sprawozdań do instytucji finansujących i przyznających dotacje,
- c) doradztwo i pomoc w zakresie przygotowania oraz współpraca przy kontroli ze strony instytucji finansujących i przyznających dotacje.

Usługa objęta niniejszą umową musi być wykonana zgodnie z polskim prawem budowlanym, w szczególności z art. 25 i 27 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. Z 2013 r poz. 1409) z późniejszymi zmianami wraz z przepisami wykonawczymi, Polskimi Normami, warunkami uzgodnień oraz zgodnie ze złożonym zgłoszeniem lub pozwoleniem na budowę, a także wymogami instytucji finansujących.

§ 3

Obowiązki Zamawiającego:

1. Zamawiający przekaze Inwestorowi Zastępczemu istotne dla wykonania prac objętych Umową informacje, materiały, dane wyjściowe i dokumenty w zakresie niezbędnym do wykonania prac oraz dostarczy dodatkowe dane, których potrzeba wyłoni się w trakcie wykonywania przedmiotu umowy lub poda swoje rozstrzygnięcia.
2. Strony zobowiązują się do wzajemnego i niezwłocznego powiadamiania się na piśmie o zaistniałych przeszkodach w wypełnianiu wzajemnych zobowiązań w trakcie wykonywania przedmiotu Umowy.

§ 4

Termin realizacji umowy

1. Umowa zawarta na czas określony tj. od dnia jej podpisania do dnia ukończenia i rozliczenia Inwestycji, łącznie z rozliczeniem z instytucjami do finansującymi.
2. Realizacja Inwestycji będzie przebiegać zgodnie z harmonogramem rzeczowo-finansowym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Terminy realizacji zamówienia mogą ulec przedłużeniu, w zależności od terminu wyłonienia wykonawcy robót budowlanych bądź wystąpienia okoliczności, których nie można było przewidzieć w dniu zawarcia umowy.

§ 5

Umocowanie prawne Inwestora Zastępczego.

Inwestor Zastępczy pełniąc czynności zastępstwa inwestycyjnego i nadzoru działa w imieniu i na rachunek (rzecz) Zamawiającego i tylko w zakresie działań własnych wynikających z zakresu obowiązków zawartych w niniejszej umowie i SWIZ.

W ramach tych czynności Inwestor Zastępczy nie jest upoważniony w szczególności bez zgody Zamawiającego do zaciągania zobowiązań wobec wszelkich uczestników procesu budowlanego, zawierania umów, zlecania robót dodatkowych, zawierania ugód lub prowadzenia postępowań odwoławczych lub sądowych.

§ 6

Pozostałe obowiązki

1. Sprawując obowiązki wynikające z niniejszej umowy Inwestor Zastępczy:
 - Powoła wskazanych w ofercie inspektorów nadzoru inwestorskiego odpowiednich specjalności, w tym między innymi branże:
 - instalacje i sieci sanitarne,
 - konstrukcyjno budowlanej,
 - instalacje i sieci elektryczne
2. Powiadomi Zamawiającego na piśmie podając w terminie umożliwiającym terminowe, planowane rozpoczęcie robót:
 - dane osobowe,
 - zakres umocowania,
 - oświadczenia tych osób o podjęciu się obowiązków inspektorów nadzoru,
 - uwiarygodnione kopie uprawnień osób o których mowa w ust 1.
3. Zapewni skuteczność nadzoru inwestorskiego, osób o których mowa w ust 1, dokonując w każdym czasie kontroli jakości wykonywanych robót, materiałów, maszyn i urządzeń zabudowanych oraz postępu robót.
4. Inwestor Zastępczy ustanawia inspektorów nadzoru, którzy działają w ramach umocowania określonego przez Zamawiającego w umowie, zawartej pomiędzy Zamawiającym, a Inwestorem Zastępczym - przepisami wynikającymi z ustawy „Prawo budowlane” i rozporządzeń wykonawczych do w/w ustawy oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa.
5. W wypadku, gdy niezbędne jest podjęcie decyzji wykraczających poza zakres uprawnień inspektora nadzoru, wiążące jest ustalenie Zamawiającego, z wyjątkiem wypadków wyraźnie wskazanych w ustawie Prawo Budowlane. Inspektor nadzoru nie ma prawa zwolnienia wykonawcy z wykonania jakichkolwiek zobowiązań wynikających z dokumentów umownych.
6. Zmiana inspektora nadzoru odbywa się wg przepisów Prawa Budowlanego.
7. Polecenia wydawane przez inspektora nadzoru powinny mieć formę pisemną.
8. Jeżeli w określonych okolicznościach inspektor nadzoru uzna za konieczne wydanie polecenia ustnego, wystawia w ciągu 24 godzin pisemne potwierdzenie polecenia.
9. Polecenia inspektora nadzoru nie mogą naruszać zakresu praw i obowiązków inspektora nadzoru wynikających z ustawy „Prawo Budowlane” i rozporządzeń

wykonawczych do w/w ustawy.

10. Wykonywanie czynności nadzoru inwestorskiego w okresie rękojmi i gwarancji udzielonych na Inwestycję lub jej części składowe.

§ 7

Wynagrodzenie Inwestora Zastępczego.

Całkowite ryczałtowe wynagrodzenie Inwestora Zastępczego na podstawie złożonej oferty, wynosi:

Netto	-	PLN
Podatek VAT 23%	-	PLN
OGÓŁEM	-	PLN

Słownie:

W tym;

- sprawowanie funkcji Inwestora Zastępczego za cenę ryczałtową:
 - Netto - PLN
 - Podatek VAT% - PLN
 - OGÓŁEM - PLN
 - Słownie:
 - projekt budowlany za cenę ryczałtową:
 - Netto - PLN
 - Podatek VAT% - PLN
 - OGÓŁEM - PLN
 - Słownie:
2. Zamawiający udzieli Inwestorowi Zastępczemu zaliczki (na podstawie faktury zaliczkowej) w wysokości 15% wynagrodzenia umownego w terminie do 7 dni od dnia podpisania umowy. Zaliczka zostanie rozliczona w pierwszej fakturze.
3. Zapłata wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu Umowy, jak również jej części, będzie dokonana po ich wykonaniu i odbiorze przez Zamawiającego.
4. Ogólna, zryczałtowana kwota zamówienia za sprawowanie funkcji Inwestora Zastępczego wypłacana będzie Inwestorowi Zastępczemu częściami po zrealizowaniu poszczególnych etapów prac:
- 4.1. Opracowanie projektu budowlanego:
- Po wykonaniu projektu - 85 % wynagrodzenia umownego za projekt budowlany
 - Po uzyskaniu pozwolenia na budowę - 15 % wynagrodzenia umownego za projekt budowlany
- 4.2. Po uzyskaniu promes z instytucji finansujących - 35% ogólnej kwoty wynagrodzenia za sprawowanie funkcji Inwestora Zastępczego
- 4.3. Opracowanie dokumentacji przetargowej na roboty budowlane, ogłoszenie postępowania przetargowego i wyłonienie wykonawcy na roboty budowlane oraz przekazanie terenu budowy wybranemu wykonawcy - 10% ogólnej kwoty wynagrodzenia za sprawowanie funkcji Inwestora Zastępczego

- 4.4. W ratach proporcjonalnych do stopnia zaawansowania prowadzonych robót budowlano - montażowych Inwestycji – 50 % ogólnej kwoty wynagrodzenia za sprawowanie funkcji Inwestora Zastępczego
5. Po zakończeniu, odbiorach końcowych i rozliczeniu Inwestycji w tym z instytucją finansującą – 5% ogólnej kwoty wynagrodzenia za sprawowanie funkcji Inwestora Zastępczego.
6. Zamawiający zobowiązuje się zapłacić każdą otrzymaną, a nie zakwestionowaną fakturę do 14 dni od chwili jej otrzymania.

§ 8

Odstąpienie od umowy.

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w następujących przypadkach:
 - 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 w tym wypadku może nastąpić w terminie miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach,
 - jeżeli zostanie ogłoszona upadłość lub rozwiązanie firmy Inwestora Zastępczego,
 - jeżeli zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Inwestora Zastępczego,
 - jeżeli Inwestor Zastępczy nie rozpoczął działań bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie,
 - jeżeli Inwestor Zastępczy zaniechał realizacji umowy tj. w sposób nieprzerwany nie realizuje jej przez okres 21 dni,
 - jeżeli pomimo, uprzednich 3-krotnych zastrzeżeń ze strony Zamawiającego wyrażonych na piśmie, Inwestor Zastępczy nie wykonuje obowiązków związanych z przygotowaniem i realizacją zadania inwestycyjnego zgodnie z umową i dokumentacją projektową lub uporczywie albo w rażący sposób zaniedbuje zobowiązania umowne,
 - Inwestor Zastępczy nie realizuje w należyty sposób obowiązków wynikających z Umowy, t.j. nie wykonuje lub nienależyte wykonuje te obowiązki, w szczególności, gdy jego działania lub dostarczone opracowania przygotowane w związku z realizacją Umowy są niezgodne z prawem, fachową wiedzą lub godzą w słuszny interes Zamawiającego.
 - Inwestor Zastępczy nie dostosowuje się w wyznaczonym terminie do zawiadomienia przesłanego mu przez Zamawiającego z żądaniem wyrównania zaniedbań lub spełnienia jego obowiązków wynikających z Umowy, co poważnie wpływa na właściwą i terminową realizację inwestycji,
 - gdy nie doszło do wyłonienia wykonawcy inwestycji z przyczyn niezależnych od inwestora i inwestycja nie będzie realizowana
2. Odstąpienie winno być dokonane na piśmie z podaniem uzasadnienia.

3. W przypadku odstąpienia od umowy opisanego w ust.1 Inwestor Zastępczy może żądać od Zamawiającego wynagrodzenia wyłącznie za czynności wykonane, na dzień odstąpienia od umowy.
4. W przypadku odstąpienia od umowy Inwestor Zastępczy jest zobowiązany możliwie najszybciej po rozwiązaniu Umowy poświadczyć rozliczeniem wartość usług i wykonanych prac, wysokość wszelkich sum należnych Wykonawcom robót na dzień rozwiązania Umowy przedstawiając kosztorys rzeczywiście wykonanych robót dla każdej wykonanej pozycji kosztorysu inwestorskiego.

§ 9

Odpowiedzialność odszkodowawcza.

1. Inwestor Zastępczy jest odpowiedzialny względem Zamawiającego za szkodę spowodowaną niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem obowiązków wynikających z niniejszej umowy, w szczególności, jeżeli działania lub opracowania przygotowane w związku z realizacją Umowy są niezgodne z prawem, fachową wiedzą niezbędną do realizacji Umowy lub i godzą w słuszny interes Zamawiającego.
2. W zakresie wykraczającym poza postanowienia ust 1 do odpowiedzialności Inwestora Zastępczego stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego

§ 10

Kary umowne.

1. Inwestor Zastępczy zapłaci Zamawiającemu karę umowną w razie:

- odstąpienia od Umowy z przyczyn od niego zależnych lub odstąpienia od umowy przez Zamawiającego wskutek okoliczności, za które odpowiada Inwestor Zastępczy w wysokości 10% wynagrodzenia określonego w § 7, z terminem płatności 30 dni od daty odstąpienia od umowy,
- zwłoki w wykonaniu ustalonego etapu prac określonych w § 2 lub usunięcia usterek w wysokości 0,1% wynagrodzenia określonego w § 7 za każdy dzień zwłoki

2. Zamawiający zapłaci Inwestorowi Zastępczemu karę umowną w razie:

- odstąpienia od umowy przez Inwestora Zastępczego wskutek okoliczności, za które odpowiada Zamawiający w wysokości 10% wynagrodzenia umownego o którym mowa w § 7, z terminem płatności 30 dni od daty odstąpienia od umowy, z wyłączeniem przypadków, o których mowa w § 9 ust.1, uzasadniających odstąpienie Zamawiającego od umowy.

3. Niezależnie od kar umownych strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych w przypadku, gdy szkoda przekracza wysokość kar umownych.

§ 11

1. Wszelkie zmiany treści niniejszej Umowy pod rygorem nieważności wymagają formy pisemnej, w postaci aneksu do umowy.

2. Prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy mogą być przenoszone na rzecz osób trzecich wyłącznie za zgodą obu stron.
3. Do realizacji zadań określonych umową w imieniu Zamawiającego upoważnieni są:
 - 1).....
 - 2).....
 - 3).....
4. Do realizacji zadań określonych umową w imieniu Inwestora Zastępczego upoważnieni są:
 - 1).....
 - 2).....
 - 3).....

Ewentualne spory wynikłe w związku z wykonywaniem niniejszej umowy strony poddają orzecznictwu Sądowi właściwemu miejscowo dla siedziby Zamawiającego.

§ 12

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego, Prawa Budowlanego.

§ 13

Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

§ 14

Integralną częścią umowy jest Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia (SWIZ) oraz oferta Inwestora Zastępczego.

ZAMAWIAJĄCY

INWESTOR ZASTĘPCZY

