

UMOWA O ZASTĘPSTWO INWESTYCYJNE - projekt

zawarta w dniu r. w pomiędzy :
..... NIP:

reprezentowany przez :

..... - Dyrektor

zwanym dalej w treści Umowy "Zamawiającym (Inwestorem)"

a

z siedzibą w

zarejestrowanym w

NIP,

reprezentowanym przez:

1),

2),

zwanym dalej w treści Umowy "Inwestorem Zastępczym",

Niniejsza umowa została zawarta w wyniku rozstrzygnięcia przetargu nieograniczonego, przeprowadzonego na podstawie ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655 z późniejszymi zmianami.).

I. PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

Zamawiający powierza Inwestorowi Zastępczemu, a Inwestor Zastępczy przyjmuje obowiązki wykonywania czynności zastępstwa inwestycyjnego związanego z modernizacją i rozbudową, zwanego dalej „Inwestycją” lub „Zadaniem Inwestycyjnym”.

§ 2

1. Przedmiotem umowy jest pełnienie funkcji Inwestora Zastępczego polegającej na zarządzaniu całością zadań mających za cel realizację Inwestycji, w tym m.in.:

- a. przekazanie generalnemu wykonawcy terenu budowy
- b. nadzór inwestorski przy realizacji Inwestycji nad wszystkimi branżami, zgodnie z przepisami ustawy prawo budowlane i innymi obowiązującymi przepisami,
- c. 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,
- d. przygotowanie i koordynacja umów na dostawę energii elektrycznej, wody, energii cieplnej, itp., niezbędnych do wykonania zadania inwestycyjnego,
- e. dokonywanie bieżącej analizy kosztów Inwestycji oraz zestawień po zakończeniu każdego kwartału,
- f. sprawdzanie dokumentów rozliczeniowych Zadania Inwestycyjnego pod względem merytorycznym i rachunkowym,
- g. bieżące, nie rzadziej niż 1 raz w miesiącu, pisemne informowanie Zamawiającego o przebiegu realizacji Zadania Inwestycyjnego,
- h. 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 a wynikających z przepisów ustawy prawo zamówień publicznych,
- i. prowadzenie narad roboczych na terenie budowy Inwestycji,
- j. przeprowadzanie odbiorów rozliczeń częściowych realizacji Zadania Inwestycyjnego,
- k. przygotowanie materiałów do odbioru końcowego Inwestycji, powiadomienie wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego o terminie odbioru końcowego Inwestycji oraz dokonanie odbioru końcowego Inwestycji,
- l. uzyskanie wszystkich wymaganych przepisami prawa decyzji administracyjnych, opinii, uzgodnień, stanowisk organów administracyjnych po zakończeniu procesu inwestycyjnego i uzyskanie ostatecznej (w administracyjnym toku instancji) oraz bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Inwestycji,
- m. rozliczenie końcowe Inwestycji,

- n. przekazanie użytkownikowi Inwestycji wraz z kompletem niezbędnych dokumentów w stanie faktycznym i prawnym zdatnym do natychmiastowego rozpoczęcia użytkowania,
 - o. występowanie w imieniu Zamawiającego przed organami administracji i przed sądami, w sprawach wynikających z realizacji Inwestycji, w granicach udzielonych pełnomocnictw,
 - p. naliczanie i egzekwowanie w imieniu Zamawiającego kar umownych i/lub odszkodowań od wykonawców oraz dostawców i niezwłoczne przekazywanie ich Zamawiającemu,
 - q. przeprowadzenie przeglądów pogwarancyjnych Inwestycji i po okresie rękojmi,
 - r. archiwizację korespondencji i dokumentacji o której mowa w §1 i przekazanie ich Zamawiającemu w stanie kompletnym po zakończeniu Inwestycji lub rozwiązaniu niniejszej umowy.
2. Szczegółowe określenie przedmiotu umowy określa załącznik nr 1 do Umowy – „Wykaz obowiązków i zakresu czynności Inwestora Zastępczego”.

§ 3

- 1. Inwestor Zastępczy będzie wykonywał czynności zastępstwa inwestycyjnego w imieniu i na rachunek Zamawiającego.
- 2. Inwestor Zastępczy będzie wykonywał swoje czynności na podstawie Umowy i udzielonych mu przez Zamawiającego w toku realizacji Umowy, pełnomocnictw.
- 3. Szczegółowe pełnomocnictwa dotyczące przedmiotu Umowy ustalane będą przez Strony w trakcie jej realizacji.
- 4. Zamawiający zobowiązuje się udzielać Inwestorowi Zastępczemu pełnomocnictw, o których mowa w ust. 3, w terminie nie dłuższym niż 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 zakresie kompetencji Inwestora Zastępczego.
- 5. Wymienione w ust. 3 pełnomocnictwa Inwestor Zastępczy zobowiązuje się przyjąć i wypełniać ze starannością profesjonalnego pełnomocnika (podwyższona staranność) i z zabezpieczeniem ochrony interesów Zamawiającego.

II. OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY

§ 4

- 1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony tj. do dnia
- 2. Za termin rozpoczęcia Umowy i realizacji zadań Inwestora Zastępczego określonych Umową, ustala się dzień podpisania Umowy.

III. PRAWA I OBOWIĄZKI ZAMAWIAJĄCEGO

§ 5

- 1. Zamawiający zastrzega sobie prawo:
 - a. do udziału w odbiorach częściowych i końcowych oraz przy odbiorach robót zanikających: - w celu realizacji powyższego prawa Inwestor Zastępczy zobowiązany jest powiadomić Zamawiającego na piśmie o planowanych odbiorach:
 - 1. częściowych – z wyprzedzeniem co najmniej trzech dni roboczych,
 - 2. robót zanikających – z wyprzedzeniem co najmniej 24-godzinnym.
 - 3. końcowych – z wyprzedzeniem co najmniej 5 dni roboczych.
 - b. do uzyskiwania bezpośrednich informacji i danych co do postępu prac budowlanych, przy czym, jeżeli na skutek uzyskanych informacji, zgłosi Inwestorowi Zastępczemu uwagi i/lub zastrzeżenia, na Inwestorze Zastępczym spoczywa obowiązek pisemnego zawiadomienia Zamawiającego o zajętych stanowisku lub podjętych działaniach w terminie 2 dni od dnia otrzymania uwagi i/lub zastrzeżeń,

§ 6

- 1. Do obowiązków Zamawiającego należy:
 - a) regulowanie płatności za prace związane z realizacją Inwestycji, bezpośrednio na rzecz wykonawców tych prac, na podstawie wystawionych przez nich faktur, po uprzednim zatwierdzeniu ich przez Inwestora Zastępczego w trybie określonym w §9 ust.6 niniejszej Umowy,
 - b) zapłata wynagrodzenia za pełnienie funkcji Inwestora Zastępczego,
 - c) opiniowanie i zatwierdzanie bez zbędnej zwłoki dokumentów związanych z realizacją zadań inwestycyjnych, dla których taka opinia lub zatwierdzenie będą wymagane,
 - d) pokrywanie kosztów:
 - 1 postępowania sądowych, prowadzonych w celu obrony interesów Zamawiającego, jeżeli wszczęcie postępowania było z nim uzgodnione na piśmie i do wysokości określonego w ustawie z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu oraz rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za

czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu,

II innych niezbędnych kosztów uzgodnionych z Zamawiającym na piśmie przed podjęciem decyzji o ich poniesieniu, w tym kosztów postępowań administracyjnych.

e) udzielanie Inwestorowi Zastępczemu pełnomocnictw, o których mowa w § 3 ust. 2 niniejszej Umowy,

2. W terminie 3 dni roboczych od podpisania Umowy, Zamawiający udostępni Inwestorowi Zastępczemu posiadane dane i materiały niezbędne do prawidłowego wykonania umowy a będące w posiadaniu Zamawiającego
3. Dane lub materiały pozyskane w trakcie trwania Umowy, Zamawiający będzie przekazywał Inwestorowi Zastępczemu niezwłocznie, jednak w terminie nie dłuższym niż 3 dni robocze od daty ich uzyskania.
4. Zamawiający nie zabezpieczy Inwestorowi Zastępczemu pomieszczeń do wykonywania obowiązków Inwestora Zastępczego oraz innych środków, urządzeń etc, które zabezpieczy na własny koszt Inwestor Zastępczy.

§ 7

Zamawiający wyznacza osobę, która ze strony Zamawiającego jest uprawniona do sprawowania bezpośredniego nadzoru nad wykonywaniem Umowy przez Inwestora Zastępczego oraz są odpowiedzialne za realizację obowiązków Zamawiającego wynikających z Umowy:

- 1)

IV. PRAWA I OBOWIĄZKI INWESTORA ZASTĘPCZEGO

§ 8

1. Inwestor zastępczy zobowiązuje się wykonywać swoje obowiązki wynikające z pełnionej funkcji nadanej niniejszą Umową zgodnie z jej postanowieniami oraz z najwyższą starannością z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru świadczonych przez siebie usług (podwyższona staranność oraz zapewniając ochronę praw i interesów Zamawiającego, podejmując wszelkie niezbędne działania dla należytego i terminowego przygotowania i wykonania Zadania Inwestycyjnego).
2. Inwestor Zastępczy dołoży wszelkich starań, aby nie dopuścić do powstania opóźnień w stosunku do Harmonogramu Inwestycji, bez względu na przyczynę ich powstawania.

§ 9

1. Inwestor Zastępczy oświadcza, że osoby, które w jego imieniu wykonywały będą poszczególne prace będące przedmiotem niniejszej Umowy, posiadać będą stosowne kwalifikacje i uprawnienia w zakresie powierzonych obowiązków. Ponadto, osoby, które w imieniu Inwestora Zastępczego będą bezpośrednio przebywały na budowie Inwestycji będą posiadały aktualne badania lekarskie dopuszczające do pracy oraz stosowne przeszkolenia w zakresie BHP uzyskane przed przystąpieniem do realizacji poszczególnych obowiązków.
2. Strony postanawiają, iż Inwestor Zastępczy ponosi odpowiedzialność za działania i/lub zaniechania osób, którymi się będzie posługiwał przy wykonywaniu niniejszej Umowy tak jak za własne działania i/lub zaniechania. Osoby, o których mowa w zdaniu poprzedzającym nie mogą być traktowane jako pracownicy Zamawiającego.
3. Inwestor Zastępczy oświadcza, że dostosuje swój czas pracy do czasu pracy wykonawców, podwykonawców, dostawców oraz przedstawicieli Zamawiającego, w ten sposób aby nie następowały z jego winy opóźnienia w realizacji Inwestycji i/lub poszczególnych etapów jej realizacji.
4. Inwestor Zastępczy wyznacza osoby odpowiedzialne za realizację przedmiotu Umowy:
 - a).....w branży
 - b).....w branży
 - c).....w branży
 - d).....w branży
5. Inwestor Zastępczy ma prawo do wymiany każdej z osób wymienionych w ust. 4, po uzyskaniu każdorazowo pisemnej zgody Zamawiającego, przy czym nowa osoba musi mieć kwalifikacje i uprawnienia nie mniejsze niż osoba dotychczas wykonująca prace.
6. Inwestor Zastępczy będzie dokonywał bardzo wnikliwie i szczegółowo sprawdzenia kosztorysów oraz faktur wystawianych przez wszystkie podmioty w toku realizacji Zadania Inwestycyjnego m. in. pod kątem zasadności poniesienia danych kosztów w związku z projektem budowlanym,

§ 10

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

Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia/2009

część Umowy jako załącznik nr 2. Zamawiający może żądać stosownych zmian w Harmonogramie przed jego zatwierdzeniem.

V. WYNAGRODZENIE I PŁATNOŚCI

§ 11

1. Całkowite wynagrodzenie Inwestora Zastępczego, za pełnienie obowiązków określonych w niniejszej Umowie wynosi złotych (słownie:.....)
2. Wynagrodzenie określone w ust.1, zawiera podatek VAT.
3. Wynagrodzenie określone w ust. 1, obejmuje wykonywanie wszystkich czynności objętych zakresem obowiązków Inwestora Zastępczego, niezależnie od poniesionych przez niego kosztów. Wynagrodzenie określone w ust.1 niniejszego paragrafu nie obejmuje kosztów postępowań administracyjnych i sądowych do wysokości określonych w przepisach wskazanych w §6 ust.1pkt d) ppkt l) niniejszej Umowy.
4. W przypadku zmiany kosztów realizacji inwestycji, o których mowa w § 1, wynagrodzenie Inwestora Zastępczego nie będzie renegotjowane.
5. Wynagrodzenie o którym mowa w ust. 1, wypłacane będzie, pierwsza część w wysokości..... zł po podpisaniu umowy z wybranym wykonawcą, druga część w wysokościzł po przejęciu kompletnej dokumentacji projektowej w raz z pozwoleniem na budowę i pozostała część po rozpoczęciu robót budowlanych w miesięcznych równych ratach pozłoty każda rata, na podstawie prawidłowo wystawionej faktury Inwestora Zastępczego.
6. Za okres rozliczeniowy ostatniej części przyjmuje się pełny miesiąc kalendarzowy, przy czym pierwszy miesiąc będzie rozliczony proporcjonalnie do ilości dni kalendarzowych liczonych od dnia rozpoczęcia robót budowlanych.

§ 12

1. Podstawę do wystawienia faktury przez Inwestora Zastępczego za wykonywanie Umowy za dany miesiąc, stanowi zaakceptowany przez Zamawiającego miesięczny raport rozliczeniowy.
2. Faktury płatne będą przez Zamawiającego przelewem bankowym w ciągu 30 dni licząc od daty złożenia faktury wraz z miesięcznym raportem, z zastrzeżeniem sytuacji gdy raport miesięczny zostanie odrzucony przez Zamawiającego z pisemnym wskazaniem przyczyn.
3. Dniem płatności wynagrodzenia Inwestora Zastępczego jest dzień obciążenia rachunku Zamawiającego.

VI. RAPORTOWANIE

§ 13

1. Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do składania Zamawiającemu pisemnych raportów w następującym cyklu:
 - a) raporty comiesięczne zawierające informacje o stanie zaawansowania inwestycji, analizę zgodności terminów wykonywania robót z przyjętym harmonogramem, informację o kosztach w zakresie zgodności z przyjętymi założeniami oraz harmonogramem wymagalności płatności, ocenę wykonawców, ocenę jakości wykonywanych robót i występujących głównych problemów, raporty te należy złożyć Zamawiającemu w terminie 7 dni po upływie każdego miesiąca kalendarzowego,
 - b) raporty interwencyjne dotyczące nagłych, nieprzewidzianych zdarzeń mających wpływ na termin i budżet inwestycji przekazywane do upoważnionego przedstawiciela Zamawiającego, w terminie 2 dni od zdarzenia,
 - c) raporty rozliczeniowe składane w terminie 14 dni od zakończenia określonego etapu inwestycji określonego w Harmonogramie inwestycji,
2. Brak prowadzenia raportów, o których mowa w ust 1 wstrzymuje wypłatę wynagrodzenia dla Inwestora Zastępczego do czasu ich przedstawienia, oraz może stanowić podstawę do wypowiedzenia Umowy zgodnie z § 19 i 21 Umowy i/lub naliczania kar umownych.
3. Wstrzymanie wypłaty wynagrodzenia na podstawie ust. 2 nie jest naruszeniem warunków Umowy przez Zamawiającego określonych w § 16 pkt 1 Umowy.
4. Zamawiający może odmówić zatwierdzenia raportu w terminie 7 dni od jego złożenia, z pisemnym podaniem uzasadnienia.
5. Oprócz raportów, o których mowa w ust. 1 Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do przekazywania na piśmie Zamawiającemu wszelkich informacji mających znaczenie dla realizacji inwestycji, o których mowa w § 1 Umowy.
6. Inwestor Zastępczy jest zobowiązany raz na miesiąc, przedstawiać Zamawiającemu dokumentację fotograficzną ilustrującą postęp robót.

VII. UBEZPIECZENIE

§ 14

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

VIII. ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI I ZABEZPIECZENIE WYKONANIA UMOWY

§ 15

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

IX. KARY UMOWNE

§ 16

1. Zamawiający zapłaci Inwestorowi Zastępczemu karę umowną w razie odstąpienia przez Inwestora Zastępczego od Umowy z winy Zamawiającego, w wysokości 10 % wartości wynagrodzenia umownego, określonego w § 11 ust. 1. niniejszej Umowy, a pozostającego do zapłaty w dniu odstąpienia od Umowy.
2. Za zwłokę w zapłacie wynagrodzenia Inwestora Zastępczego Zamawiający zapłaci odsetki umowne równe odsetkom ustawowym.
3. Zapłata przez Zamawiającego kary umownej wyłącza możliwość dochodzenia przez Inwestora Zastępczego odszkodowania za szkodę przewyższającą kwotę zapłaconej kary umownej.

§ 17

1. Inwestor Zastępczy zapłaci Zamawiającemu następujące kary umowne, bez względu na poniesienie lub nie szkody przez Zamawiającego:
 - a. w razie odstąpienia od Umowy z winy Inwestora Zastępczego, w wysokości 10 % wartości wynagrodzenia umownego określonego w § 11 ust. 1 niniejszej Umowy,
 - b. w razie opóźnienia realizacji inwestycji w stosunku do Harmonogramu Inwestycji, chyba że opóźnienie nastąpiło wskutek siły wyższej - w wysokości 0,1 % wartości wynagrodzenia umownego określonego w § 11 ust. 1 niniejszej Umowy, za każdy dzień opóźnienia.
 - c. w razie nie złożenia raportu interwencyjnego, o którym mowa w § 13 ust. 1 pkt b, Inwestor Zastępczy zapłaci karę w wysokości 10 % wartości wynagrodzenia umownego określonego w § 11 ust. 1 niniejszej Umowy,
 - d. w razie nie złożenia raportu miesięcznego lub raportu rozliczeniowego, w terminie określonym odpowiednio w § 13 ust. 1 pkt a) lub c) - w wysokości 0,1 % wartości wynagrodzenia umownego określonego w § 11 ust. 1 niniejszej Umowy, za każdy dzień opóźnienia,
 - e. w razie zaistnienia jednej z okoliczności, o których mowa w § 18 ust. 1 niniejszej Umowy - w wysokości 20 % wartości wynagrodzenia umownego określonego w § 11 ust. 1 niniejszej Umowy,
 - f. naruszenia przez Inwestora Zastępczego obowiązków określonych w §14 ust. 2 niniejszej Umowy – w wysokości 20% wartości wynagrodzenia umownego określonego w §11 ust 1 niniejszej Umowy za każdy przypadek naruszenia.
2. Kara/kary umowne należne Zamawiającemu mogą być potrącone z wynagrodzenia Inwestora Zastępczego.
3. Zapłata przez Inwestora Zastępczego kary umownej nie wyłącza prawa Zamawiającego do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych w przypadku, gdy poniesiona szkoda przekroczy wysokość kar umownych.

X. Odstąpienie i wypowiedzenie umowy

§ 18

1. Zamawiający ma prawo odstąpić od umowy w przypadku:
 - a) nie rozpoczęcia przez Inwestora Zastępczego wykonywania obowiązków wynikających z Umowy w terminie 14 dni od dnia jej podpisania i/lub
 - b) nie przedstawienia przez Inwestora Zastępczego Harmonogramu inwestycji, w terminie określonym w § 10 ust. 2 Umowy.

2. Zaistnienie jednej z dwóch wskazanych w ust.1 powyżej okoliczności, zwalnia Zamawiającego od obowiązku zapłaty Inwestorowi Zastępczemu jakiegokolwiek wynagrodzenia.
3. Inwestor Zastępczy ma prawo odstąpić od umowy:
 - a) w razie braku akceptacji przedstawionego Harmonogramu inwestycji, w terminie 14 dni od daty jego złożenia, bez podania pisemnego uzasadnienia przez Zamawiającego łącznie z
 - b) nie przekazaniem przez Zamawiającego danych i materiałów w zakresie lub terminie, o którym mowa w § 6 ust. 2 niniejszej Umowy.
4. Odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze stron będzie dokonane na piśmie z podaniem przyczyn odstąpienia i wskazaniem terminu odstąpienia.

§ 19

1. Zamawiający ma prawo wypowiedzieć Umowę w razie wystąpienia jednej z następujących okoliczności:
 - a. opóźnienie/opóźnienia w realizacji inwestycji powyżej 14 dni w stosunku do Harmonogramu, chyba że nastąpiły skutek siły wyższej,
 - b. przerwania wykonywania obowiązków Inwestora Zastępczego wynikających z Umowy, o ile przerwa trwała dłużej niż 14 dni,
 - c. nie przedkładania raportów miesięcznych przez dwa miesiące ewentualnie nie uzupełnienie lub nie naniesienie poprawek w raporcie odrzuconym przez Zamawiającego,
 - d. nie przedłożenia raportu interwencyjnego w terminie określonym w § 13 ust. 1 pkt b niniejszej Umowy,
 - e. jeżeli Inwestor Zastępczy wykonywał swoje obowiązki w sposób nienależyty i pomimo dodatkowego wezwania Zleceniodawcy nie nastąpiła zmiana sposobu ich wykonywania,
 - f. wykonywania Umowy przez Inwestora Zastępczego w sposób sprzeczny z jej postanowieniami lub rażącego zaniedbania przez Inwestora Zastępczego obowiązków wynikających z Umowy,
 - g. rozpoczęcie likwidacji Inwestora Zastępczego, złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Inwestora Zastępczego, złożenie oświadczenia o wszczęciu postępowania naprawczego,
 - h. wykonywania przedmiotu Umowy przez osoby, nie posiadające do tego wymaganych uprawnień,
 - i. wykonywania czynności Inwestora Zastępczego przez osoby nie uzgodnione z Zamawiającym lub jeżeli liczba tych osób jest mniejsza niż określona w § 9 ust. 5 Umowy,
 - j. naruszenie zobowiązania z §14 niniejszej Umowy,
 - k. narażenia Zamawiającego na szkody, utratę dobrego imienia z winy Inwestora Zastępczego,
 - l. nie uzyskania przez Zamawiającego lub cofnięcie środków finansowych przeznaczonych na finansowanie Inwestycji, lub też uzyskanie lub pozostawienie środków w takiej wysokości, że wiązałoby to się z tak istotnym ograniczeniem Inwestycji, że wysokość wynagrodzenia należnego Inwestorowi Zastępczemu, określona w Umowie, nie odpowiadałaby rzeczywistemu nakładowi jego pracy,
 - m. w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie Umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy.

§ 20

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

- a) w razie zwłoki w zapłacie dwóch kolejnych pełnych faktur przez Zamawiającego powyżej 14 dni od drugiego terminu płatności,
- b) nie zatwierdzenie raportu miesięcznego w terminie 7 dni od dnia złożenia, bez podania przyczyny.

§ 21

1. W razie wypowiedzenia Umowy przez którąkolwiek ze Stron, Umowa, z zastrzeżeniem ust.2 poniżej, rozwiązuje się z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia.
2. W przypadku, gdy podstawą wypowiedzenia niniejszej Umowy była/były okoliczności określone w §19 ust.1 pkt. f), g) Umowa rozwiązuje się z chwilą otrzymania przez Inwestora Zastępczego oświadczenia Zamawiającego o wypowiedzeniu Umowy.

§ 22

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

§ 23

1. Jeżeli w toku realizacji procesu inwestycyjnego Inwestycji nastąpi przerwa w jego realizacji z przyczyn, za które Zamawiający ponosi odpowiedzialność, trwająca nie dłużej niż 30 dni, Inwestorowi Zastępczemu będzie przysługiwało wynagrodzenie za ten okres w pełnej wysokości.
2. Jeżeli przerwa, o której mowa w ust. 1 będzie dłuższa niż 30 dni, każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą Umowę. Zapisy §21 ust.1 oraz §22 stosuje się wprost.

XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 24

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

§ 25

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

§ 26

Strony ustalają, że wszelkie pisma, korespondencja oraz dokumentacja związana z realizacją inwestycji oraz Umowy, wiążąca będzie wyłącznie w języku polskim i powinna być kierowana na niżej podane adresy i numery faksów:

- dla Zamawiającego:

.....

.....,

FAX: 041/.....

- dla Inwestora Zastępczego

.....

.....

FAX:.....

2. Zmiana wskazanych powyżej danych adresowych lub numerów faksów nie stanowi zmiany Umowy i może być dokonywana przez Stronę, której dotyczy i staje się skuteczna wobec drugiej Strony po jej pisemnym zawiadomieniu.

3. Żadna ze Stron nie może przenieść swoich uprawnień i obowiązków określonych niniejszą umową, ani powierzyć wykonywania niniejszej umowy lub jej części innym osobom/podmiotom.

§ 27

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

§ 28

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania przez Strony.

§ 29

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

.....
Zamawiający

.....
Inwestor Zastępczy

Załączniki:

1. „Wykaz obowiązków i zakresu czynności Inwestora Zastępczego”.
2. Harmonogram inwestycji.

WYKAZ OBOWIĄZKÓW I ZAKRESU CZYNNOŚCI INWESTORA ZASTĘPCZEGO

Zadania i obowiązki inwestora zastępczego dotyczą kompleksowej obsługi realizacji inwestycji, o których mowa w § 1 Umowy w tym organizowania, realizacji i koordynacji robót budowlanych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych i z przypisanymi im czytelnymi zakresami obowiązków i odpowiedzialności. Zamieszczony poniżej wykaz należy traktować jako integralną część Umowy a wskazane obowiązki jako rozwinięcie i uzupełnienie obowiązków Inwestora Zastępczego, wynikających z Umowy i materiałów przetargowych.

Poniższy wykaz czynności stanowi szczegółowy zakres obowiązków i usług Inwestora Zastępczego.

Realizacja zadania inwestycyjnego:

- Negocjacje i koordynacja umów na dostawę mediów niezbędnych do wykonania przyjętego zadania inwestycyjnego
- Przekazanie wykonawcom terenu budowy,
- Ustalanie zakresów robót na okres realizacji w uzgodnieniu z Zamawiającym,
- Kontrola harmonogramów wykonawców robót pod kątem identyfikacji i monitorowania jakichkolwiek zmian w kolejności wykonywania prac, zaangażowania odpowiedniej fachowej siły roboczej i środków techniczno – organizacyjnych, kontrola terminów rozpoczęcia i zakończenia wykonywania poszczególnych prac i ostatecznego zakończenia budowy,
- Koordynacja wykonania robót,
- Bieżąca kontrola zgodności wykonania robót z zatwierdzoną dokumentacją projektową w zakresie wszystkich branż,
- Prowadzenie kontroli jakości wszystkich wykonanych prac na budowie oraz sporządzanie i przekazywanie wykonawcom list wad i usterek,
- Koordynacja działań nadzoru inwestorskiego z odpowiednimi pracownikami ze strony Zamawiającego,
- Monitorowanie listy dostaw inwestorskich i dopilnowanie złożenia zamówień w odpowiednim czasie,
- Ustalanie zakresu ewentualnych robót dodatkowych, opracowanie protokołów konieczności wykonania tych robót wraz z odpowiednim uzasadnieniem, w celu uzyskania akceptacji ze strony Zamawiającego,
- Przeprowadzanie odbiorów robót zanikających / ulegających zakryciu / i odbiorów częściowych / etapowych /,
- Organizowanie i prowadzenie regularnych spotkań z wykonawcami, podwykonawcami i innymi uczestnikami realizacji inwestycji w celu omówienia i ustalenia procedur organizacyjnych, omówienia postępu robót i ich jakości, harmonogramów wykonawców robót, zaangażowanego potencjału siły roboczej i problematyki BHP, zgodności wykonywania robót z przepisami prawa miejscowego, orzeczeń i uzgodnień właściwych organów oraz przepisami normatywnymi, wpływu czynników zewnętrznych na realizację inwestycji,
- Opracowanie i wdrożenie systemu przepływu informacji pomiędzy uczestnikami procesu realizacji inwestycji,
- Opracowanie i wdrożenie systemu odbioru wykonanych robót, z uwzględnieniem przekazania dokumentacji powykonawczej, przeprowadzenia rozruchów technologiczno – instalacyjnych, dostarczenia kompletu świadectw, atestów, instrukcji obsługi urządzeń oraz innych dokumentów odbioru.
- Organizowanie i dokonywanie odbiorów końcowych wykonanych robót przy udziale Zamawiającego; przygotowywanie dokumentacji odbioru oraz list wad i usterek z terminami ich usunięcia,
- Testowanie poszczególnych systemów instalacyjnych w celu sprawdzenia zgodności ich wykonania z dokumentacją techniczną i sprawdzenia ich wzajemnego współdziałania,
- Nadzór nad usuwaniem wad i usterek oraz koordynacja zwolnień zatrzymanych kwot,
- Uzyskanie pozwoleń na użytkowanie obiektów
- Rozliczenia końcowe wykonanego zadania inwestycyjnego oraz uzyskanie stosownych decyzji o zezwoleniu na użytkowanie,
- Przekazanie wykonanych zadań użytkownikowi wraz z kompletem wymaganych dokumentów w tym dokumentacji powykonawczej,
- Występowanie w imieniu Zamawiającego przed sądami powszechnymi w sprawach dotyczących zobowiązań umownych wszystkich uczestników /wykonawców/ procesu inwestycyjnego,
- Występowanie w imieniu Zamawiającego przed organami administracji w zakresie przedmiotowym związanym z prowadzonymi inwestycjami,
- Naliczanie i egzekwowanie kar umownych od wykonawców robót i przekazywanie ich Zamawiającemu,
- Przeprowadzanie przeglądów pogwarancyjnych.

Kontrola kosztów

Problematyka kontroli kosztów dotyczy wszystkich faz realizacji inwestycji.

Z tego względu Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do opracowania procedur dotyczących raportowania, monitorowania, kontroli kosztów i wydatków dotyczących inwestycji, a w szczególności:

- Opracowanie i wdrożenie systemu raportowania kosztów,
- Przygotowanie raportów dotyczących kosztów w formie wymaganej przez Zamawiającego oraz przeprowadzenie dystrybucji tego dokumentu zgodnie z zaleceniami Zamawiającego,
- Analiza kosztów robót dla wskazania ewentualnych możliwości oszczędności,
- Analiza harmonogramów płatności wykonawców robót i przedstawienie jej wyników Zamawiającemu,
- Analiza wraz z potwierdzeniem zasadności wniosków płatności wykonawców, sprawdzanie dokumentów rozliczeniowych pod względem merytorycznym i rachunkowym,

- Regularne organizowanie spotkań dotyczących kosztów inwestycji; opracowanie i ustalenie procedury kontroli zmian kosztów,
- Wykonanie rozliczeń końcowych i dokonanie ich uzgodnień z wykonawcami robót, przy udziale przedstawicieli Zamawiającego.