

WZÓR UMOWY załącznik nr 3

Zawarta w dniu _____ pomiędzy
Zgromadzeniem Sióstr Św. Michała Archanioła
Ul. Ks. Br. Markiewicz 22
38-430 Miejsce Piastowe
zwanym dalej „Zamawiającym”, reprezentowanym przez:
s. Annę Ożóg, ekonomkę generalną

a:

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

NIP....., reprezentowanym przez:

- 1)
- 2)

zwanym dalej **Inwestorem Zastępczym**.

Zamawiający i Inwestor Zastępczy mogą być w dalszej części umowy zwani łącznie „Stronami”, a każda oddzielnie „Stroną”

Przedmiot umowy i oświadczenia Stron

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest pełnienie funkcji Inwestora Zastępczego w imieniu Zamawiającego podczas realizacji inwestycji pod nazwą: „Budowa Domu zakonnego z ośrodkiem rekolekcyjno – konferencyjnym i przedszkolem”, zwanej dalej „Inwestycją” w zakresie szczegółowo opisanym w paragrafie 2, 3 i 4 niniejszej umowy, a w szczególności do:
 - a) przygotowania i przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na realizację Inwestycji oraz zawarcia z wybranym Wykonawcą umowy w sposób opisany w paragrafie 2,
 - b) nadzór nad realizacją Inwestycji w sposób opisany w paragrafie 3.

- c) kontroli rozliczeń finansowych pomiędzy Wykonawcą a Zamawiającym w sposób opisany w paragrafie 4
2. Strony ustalają, że podczas realizacji niniejszej umowy Inwestor Zastępczy działać będzie w imieniu i na rzecz Zamawiającego na podstawie udzielonego pełnomocnictwa celem generalnego zastąpienia Zamawiającego w pełnieniu obowiązków Inwestora oraz dopilnowania ścisłego i terminowego wykonania przez Wykonawcę jego obowiązków wynikających z umowy zawartej pomiędzy Wykonawcą a Zamawiającym.
 3. Inwestor zastępczy oświadcza, że dysponuje niezbędną wiedzą i doświadczeniem oraz potencjałem osobowym i technicznym koniecznym ze względu na przedmiot umowy, gwarantującym należyte wykonanie niniejszej umowy i zabezpieczenie Zamawiającego przed wszelką szkodą.
 4. Umowa zawarta z Wykonawcą stanowi załącznik do niniejszej umowy i zostanie dołączona niezwłocznie po jej zawarciu, nie dłużej niż w terminie 7 dni.

Zobowiązania Inwestora Zastępczego związane z postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego

§ 2

1. Celem należytego wykonania przedmiotu umowy Inwestor Zastępczy zobowiązuje się przy użyciu własnych środków do przygotowania i kompleksowego przeprowadzenia w imieniu Zamawiającego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, którego celem będzie wybór wykonawcy Inwestycji. W szczególności Inwestor Zastępczy będzie zobowiązany do:
 - a) sprawdzenia prawidłowości i kompletności przekazanej przez Zamawiającego dokumentacji projektowej, w tym specyfikacji wykonania i odbioru robot i dokumentacji kosztorysowej, a w razie potrzeby jej niezwłocznego skorygowania i uzupełnienia, z zastrzeżeniem koniecznego współdziałania Zamawiającego,
 - b) ustalenia w porozumieniu z Zamawiającym warunków stawianych Wykonawcy w zakresie doświadczenia, kwalifikacji, kondycji finansowej, terminu wykonania robót, kryteriów oceny ofert oraz warunków płatności, a także gwarancji, z uwzględnieniem konieczności etapowego wykonania robót dostosowując je do zdolności finansowej Zamawiającego,

- c) przygotowania Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia wraz z wzorem umowy oraz innych dokumentów niezbędnych do wszczęcia i przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego oraz uzyskania pisemnej akceptacji Zamawiającego przygotowanej specyfikacji, umowy i innych dokumentów,
- d) udzielania odpowiedzi na pytania Wykonawców ubiegających się o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przewidzianym przez obowiązujące przepisy,
- e) organizacji otwarcia ofert z udziałem przedstawicieli Zamawiającego
- f) dokonania oceny złożonych ofert i przedstawienie protokołu Zamawiającemu
- g) dokonania wyboru Wykonawcy, który złożył ofertę najkorzystniejszą zgodnie z ustalonymi kryteriami,
- h) rozstrzygania protestów złożonych przez Wykonawców oraz udział w postępowaniach odwoławczych,
- i) sporządzenia umowy z Wykonawcą wybranym zgodnie z punktem g) niniejszego paragrafu po uprzednim uzyskaniu pisemnej akceptacji jej treści przez Zamawiającego,
- j) wykonania i przedstawienia Zamawiającemu do akceptacji zbiorczego zestawienia kosztów oraz harmonogramu rzeczowo – finansowego robót budowlanych po wyłonieniu Wykonawcy w terminie 10 dni od podpisania umowy.

Zobowiązania Inwestora Zastępczego związane z realizacją Inwestycji

§ 3

1. Celem należytego wykonania przedmiotu umowy w zakresie nadzoru nad realizacją Inwestycji Inwestor Zastępczy zobowiązuje się przy użyciu własnych środków do:
 - a) skompletowania i przekazania Wykonawcy dokumentacji projektowej,
 - b) przygotowania wszelkich dokumentów niezbędnych do przekazania placu budowy i przekazanie go Wykonawcy przy udziale przedstawicieli Zamawiającego,

- c) ustanowienia inspektorów nadzoru we wszystkich branżach występujących w obiekcie a w szczególności branży konstrukcyjnej, ogólnobudowlanej, elektrycznej, sanitarnej, wod-kan, co, gazowej, wentylacyjnej, sieci zewnętrzne sanitarne, gazowe, elektryczne ze wskazaniem inspektora-koordynatora, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- d) kontroli procesu rozpoczęcia budowy oraz zapisów w dzienniku budowy w zakresie wytyczenia geodezyjnego oraz oświadczeń uprawnionych osób wykonujących samodzielne funkcje techniczne,
- e) dopilnowania odbioru podłoża przez geologa i potwierdzenia tego faktu stosownym zapisem,
- f) kontroli zgodności realizacji Inwestycji z dokumentacją projektową, techniczną, warunkami technicznymi wykonania robót, obowiązującymi przepisami, aktualną wiedzą techniczną, oraz umową o realizację Inwestycji zawartą z Wykonawcą.
- g) sprawdzania, czy stosowane przez wykonawców wyroby są dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie na podstawie obowiązujących przepisów, sprawdzania jakości wykonywanych robót i wbudowywanych materiałów, oraz kontroli i archiwizacji dokumentów potwierdzających dopuszczenie tych materiałów do obrotu i stosowania w budownictwie,
- h) sprawdzania i dokonywania odbiorów robót zanikających i (lub) ulegających zakryciu jak również sprawdzania protokołów elementów robót i akceptowania ich w zakresie rzeczowym i rachunkowym,
- i) współpracy z projektantem przez co należy rozumieć w szczególności kwalifikowanie nadzorów autorskich do zapłaty,
- j) zgłaszania projektantowi zastrzeżeń do dokumentacji wykonawcy robót i wyegzekwowania od projektanta stosownych poprawek,
- k) opracowywania sprawozdań miesięcznych z wykonanego zakresu rzeczowo – finansowego,
- l) kontrolowania zgodności realizacji Inwestycji z zapisami umowy o realizację Inwestycji, w szczególności z harmonogramem rzeczowo-finansowym,
- m) kwalifikowania zasadności wykonania ewentualnych robót dodatkowych po uzgodnieniu z Zamawiającym,
- n) pozyskania inwentaryzacji powykonawczej uzbrojenia terenu i usytuowania obiektów kubaturowych oraz dokumentacji powykonawczej,

- o) prowadzenia narad koordynacyjnych na budowie w terminach uzgodnionych z Zamawiającym i Wykonawcą,
 - p) wydawania kierownikowi budowy lub kierownikowi robót poleceń, potwierdzonych wpisem do dziennika budowy, dotyczących usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania prób lub badań, także tych wymagających odkrycia robót lub elementów, jak również żądania od kierownika budowy lub kierownika robót, dokonania poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót,
 - q) polecenia wstrzymania robót budowlanych w przypadku gdyby ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie, bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę,
 - r) uczestniczenia w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych oraz archiwizacja wszystkich protokołów prób i badań przeprowadzonych w trakcie budowy ,
 - s) potwierdzania faktycznie wykonanych robót, bądź ich elementów podlegających odbiorowi częściowemu, przygotowania dokumentów do odbioru końcowego i ewentualnego rozruchu,
 - t) doprowadzenia do odbioru końcowego inwestycji, udział w komisjach odbiorowych i przekazaniu inwestycji do eksploatacji przy założeniu, że odbierającym jest Zamawiający,
 - u) przygotowania wszelkich dokumentów niezbędnych do złożenia przez Zamawiającego wniosku o pozwolenie na użytkowanie lub zgłoszenia o zakończeniu budowy zgodnie z wymaganiami prawa budowlanego i pozwolenia na budowę
 - v) egzekwowania usunięcia przez projektanta i Wykonawcę wszelkich usterek stwierdzonych komisyjnie w trakcie odbiorów częściowych i odbioru końcowego,
 - w) udział w rozruchu.
2. Podczas realizacji zobowiązań określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu Inwestor Zastępczy zobowiązuje się do rozpatrywania i uwzględniania wszelkich wniosków i zastrzeżeń Zamawiającego składanych w trakcie i w związku z realizacją umowy o realizację Inwestycji, a następnie do niezwłocznego informowania Zamawiającego o przyjętych rozwiązaniach.

3. Strony ustalają, że Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do co najmniej 3 krotnej wizyty na placu budowy w każdym tygodniu trwania prac budowlanych – co każdorazowo potwierdzi stosownym wpisem w dzienniku budowy. Dodatkowo Inwestor zastępczy zobowiązuje się do przybycia na budowę na wezwanie Zamawiającego w razie zaistniałej potrzeby, w czasie 2 godzin od telefonicznego zawiadomienia.

Zobowiązania Inwestora Zastępczego związane z rozliczeniami finansowymi

§ 4

1. Celem należytego wykonania przedmiotu umowy w zakresie rozliczeń finansowych Inwestor Zastępczy zobowiązuje się do:
 - a) Odbioru w imieniu Zamawiającego faktur wystawianych przez Wykonawcę i ich dostarczanie Zamawiającemu po ich sprawdzeniu zgodnie z punktem b i c niniejszego paragrafu w terminie umożliwiającym ich terminową zapłatę,
 - b) kontroli prawidłowości wystawiania przez Wykonawcę faktur oraz ich zgodności z zakresem wykonanych prac oraz umową o realizację Inwestycji pod względem formalnym, merytorycznym i rachunkowym,
 - c) sprawdzania faktur przejściowych i końcowych wystawianych przez wykonawcę, kwalifikowanie ich do zapłaty i przekazywanie ich Zamawiającemu do zapłaty,
 - d) sprawdzania kalkulacji (kosztorysów np. zamiennych) robót,
 - e) przygotowania wszelkich materiałów niezbędnych do naliczania kar umownych oraz odszkodowań uzupełniających obciążających Wykonawcę z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań umownych, których obowiązek zapłaty musi być zastrzeżony w zawartej z Wykonawcą umowie,
 - f) dopilnowania by koszty umowne Inwestycji nie zostały przekroczone;
 - g) rozliczenia końcowego Inwestycji (włącznie z rozliczeniem dotacji pozyskanych przez Zamawiającego ze źródeł zewnętrznych).

Zobowiązania Zamawiającego

§ 5

1. Zamawiający zobowiązuje się do koniecznego współdziałania z Inwestorem Zastępczym ilekroć współdziałanie takie będzie niezbędne dla należytego

wykonania przez Niego zobowiązań wynikających z niniejszej umowy przez co należy rozumieć podpisanie z Wykonawcą umowy na realizację Inwestycji, terminowe dostarczanie wszelkich wymaganych dokumentów, w tym pełnomocnictw oraz planów i projektów jak również zgłaszania wniosków i zastrzeżeń z odpowiednim wyprzedzeniem umożliwiającym ich uwzględnienie przez Inwestora Zastępczego.

2. Zamawiający zobowiązuje się do terminowej zapłaty faktur wystawianych przez Inwestora Zastępczego jak również faktur Wykonawcy, po uprzednim sprawdzeniu i zatwierdzeniu przez Inwestora Zastępczego.
3. Zamawiający zobowiązuje się do powiadamiania Inwestora Zastępczego z odpowiednim wyprzedzeniem o ewentualnym braku środków finansowych niezbędnych do terminowej realizacji Inwestycji w celu dokonania stosownych uzgodnień z Wykonawcą.
4. Zamawiający zobowiązuje się do udziału w komisyjnym określeniu stanu zaawansowania Inwestycji w przypadkach odstąpienia od umowy o Jej wykonanie oraz do udziału w komisji odbioru końcowego Inwestycji oraz ewentualnym rozruchu.
5. Zamawiający zobowiązuje się do pokrycia kosztów:
 - a) postępowań przed Krajową Izbą Odwoławczą oraz postępowań sądowych, których celem była obrona interesów Zamawiającego, zaś wszczęcie postępowania było uzgodnione z Zamawiającym i nie wynikało z winy Inwestora Zastępczego,
 - b) ewentualnych zmian lub uzasadnionej obowiązującymi przepisami albo innymi przypadkami uzgodnionymi z Inwestorem Zastępczym aktualizacji dokumentacji projektowo – kosztorysowej,

Wynagrodzenie

§ 6

1. Za należycie wykonany przedmiot umowy Zamawiający zapłaci Inwestorowi Zastępczemu wynagrodzenie stanowiące sumę wynagrodzeń miesięcznych należnych Inwestorowi Zastępczemu z tytułu poszczególnych faktur wystawianych zgodnie z ust. 2 niniejszego paragrafu, jednakże w wysokości nie wyższej niż _____ zł. stanowiącej _____ % wynagrodzenia należnego

Wykonawcy zgodnie ze złożoną przez Niego ofertą uznaną za najkorzystniejszą w postępowaniu, o którym mowa w paragrafie 2.

2. Rozliczenie następować będzie na podstawie faktur miesięcznych, z których każda opiewać będzie na kwotę stanowiącą _____ % wynagrodzenia Wykonawcy zapłaconego Mu w miesiącu, którego dotyczyć będzie dana faktura, odpowiadającego wartości wykonanych rzeczywiście przez Niego prac wystawianych do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, którego dotyczy dana faktura.
3. Zapłata następować będzie w formie przelewu na rachunek bankowy Inwestora Zastępczego _____
4. W przypadku zwłoki w płatnościach faktur Inwestora Zastępczego - Inwestor zastępczy nie będzie naliczał ustawowych odsetek za okres zwłoki jeżeli zwłoka nie przekroczy 30 dni od terminu określonego w fakturze jako dzień zapłaty

Staranność i odpowiedzialność

§ 6

1. Podczas realizacji przedmiotu umowy Inwestor Zastępczy zobowiązuje się do działania z najwyższą starannością oraz w sposób zabezpieczający interesy Zamawiającego związane z realizacją Inwestycji
2. Za działanie i zaniechanie osób, którym Inwestor powierza wykonanie przedmiotu niniejszej umowy lub z pomocą których go realizuje Inwestor Zastępczy ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone komukolwiek jak za własne działania i zaniechania.
3. Inwestor Zastępczy zobowiązuje się do pokrycia wszelkich szkód (kar umownych i odszkodowań) do zapłaty których będzie zobowiązany Zamawiający z przyczyn leżących po stronie Inwestora Zastępczego

Czas obowiązywania umowy jej rozwiązanie

§ 7

1. Umowa niniejsza została zawarta na okres _____ to jest od dnia do dnia zakończenia przez Wykonawcę realizacji Inwestycji i jej protokolarnego odbioru ostatecznego po usunięciu wszelkich usterek i oddaniu Inwestycji do użytkowania decyzją właściwego organu administracyjnego.

2. Każdej ze Stron przysługuje prawo wypowiedzenia umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. W przypadku wypowiedzenia umowy, Strony dokonają wzajemnych rozliczeń i sporządzą sprawozdanie rzeczowo-finansowe na dzień wygaśnięcia umowy.
3. Zamawiający ma prawo odstąpić od umowy w następujących okolicznościach:
 - a) jeżeli Inwestor Zastępczy nie podjął wykonywania obowiązków wynikających z zawartej umowy, przerwał ich wykonywanie lub wykonywał je z nienależytą starannością,
 - b) jeżeli Inwestor zastępczy wykonywał będzie swe obowiązki w sposób nienależyty i pomimo dodatkowego wezwania nie następuje poprawa w wykonywaniu tych obowiązków,
 - c) w sytuacji ogłoszenia likwidacji lub upadłości Inwestora Zastępczego,
4. W razie odstąpienia przez Zamawiającego od umowy z przyczyn leżących po stronie Inwestora Zastępczego, Zamawiającemu przysługuje prawo do zryczałtowanej kary umownej w wysokości 10 % dotychczas wypłaconego Inwestorowi Zastępczemu wynagrodzenia za czas pełnienia funkcji zastępstwa inwestorskiego.
5. W razie zawieszenia wykonania umowy z Wykonawcą Inwestor Zastępczy zobowiązany będzie do dopilnowania wzajemnych rozliczeń oraz dopilnowania prawidłowego zabezpieczenia Inwestycji

Postanowienia końcowe

§ 8

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy, pod rygorem nieważności, wymagają formy pisemnej.
2. Do wzajemnych kontaktów i koordynacji Strony wyznaczają: _____
3. Prawa i obowiązki wynikające z umowy nie mogą być przekazywane bez zgody Stron na rzecz osób trzecich.
4. Ewentualne spory wynikłe w trakcie realizacji umowy będą rozstrzygane w pierwszej kolejności polubownie na zasadzie porozumienia stron. W przypadku braku takiego porozumienia sporne kwestie będą rozstrzygane przez Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego.

5. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, Ustawy Prawo Zamówień Publicznych i Ustawy Prawo Budowlane.
6. Niniejsza umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.
7. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: dwa egzemplarze dla Zamawiającego oraz jeden egzemplarz dla Inwestora Zastępczego.

Zamawiający

Inwestor Zastępczy