

## Umowa ..... (wzór)

zawarta w dniu ..... 2022 roku w Gniewie pomiędzy:

Centrum Kultury i Biblioteka Publiczna w Gniewie, z siedzibą w Gniewie 83-140, przy Plac Grunwaldzki 16/17, 83-140 Gniew, REGON 387844360, NIP 5932626806 zwana dalej „Zamawiającym” i reprezentowaną przez:

Panią Annę Czyżewską – Dyrektora Centrum Kultury i Biblioteka Publiczna w Gniewie

a

..... reprezentowaną przez: ..... zwaną w dalszej części umowy Inwestorem Zastępczym o następującej treści :

niniejsza umowa zostaje zawarta na podstawie art. 2. ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo Zamówień Publicznych (t.j. Dz. U. z 2021r. Poz. 1129 ze zm.), w związku z Zarządzeniem nr 4/2021 Dyrektora Centrum kultury i biblioteka Publiczna w Gniewie z dnia 4 stycznia 2021r. w sprawie wprowadzenia regulaminu udzielania zamówień o wartości mniejszej niż 130 000 zł.

### § 1 Przedmiot umowy

1. Przedmiotem zamówienia jest pełnienie obowiązków Inwestora Zastępczego przy realizacji inwestycji pn. **„Modernizacja budynku Centrum Kultury Biblioteki Publicznej w Gniewie przy Pl. Grunwaldzkim 16/17”** współfinansowanej w ramach działania: **„Narodowy Program Rozwoju Czytelnictwa Priorytet 2 kierunek interwencji 2.1. Infrastruktura Bibliotek 2021-2025”**.
2. Zamawiający powierza Inwestorowi Zastępczemu, a Inwestor Zastępczy przyjmuje do wykonania czynności zastępstwa inwestycyjnego przy realizacji inwestycji obejmującej swoim zakresem:
  - remont elewacji budynków wraz z elementami architektonicznymi,
  - wymianę instalacji oświetleniowej,
  - dostosowanie całości dla potrzeb osób niepełnosprawnych,
  - modernizację pomieszczeń bibliotecznych oraz części administracyjnej,
  - modernizację pomieszczeń na poddaszu - dostosowane do potrzeb dzieci i młodzieży,
  - modernizację pomieszczeń na zajęcia edukacji kulturalnej,na podstawie dokumentacji projektowej, będącej przedmiotem zapytania ofertowego nr 1/2022.

### § 2 Charakter zastępstwa inwestycyjnego

1. Inwestor Zastępczy pełniąc czynności zastępstwa inwestycyjnego działa w imieniu i na rachunek Zamawiającego.
2. Pełnienie funkcji Inwestora Zastępczego obejmuje zarządzanie całością zadań mających na celu zrealizowanie inwestycji, w tym m.in. zarządzanie, koordynowanie, pełnienie funkcji inwestora nadzoru inwestorskiego, kontrolę i nadzór nad realizacją robót oraz nadzór nad uzyskaniem przez Wykonawcę pozwolenia na użytkowanie inwestycji, jak również rozliczenie inwestycji. W ramach pełnienia funkcji, Inwestor Zastępczy zobowiązany jest świadczyć usługi w taki sposób, aby inwestycja była wykonywana zgodnie z dokumentacją projektową oraz ofertą Wykonawcy, w terminie ustalonym w umowie zawartej z Wykonawcą.

3. Zamawiający udzieli Inwestorowi Zastępczemu odpowiednich pełnomocnictw, jakie będą konieczne do wykonywania zadań przewidzianych Umową, co będzie ustalane w trakcie jej realizacji.

### **§ 3 Zakres obowiązków Inwestora Zastępczego**

1. Do obowiązków Inwestora Zastępczego w ramach czynności zastępstwa inwestycyjnego zalicza się w szczególności:
  - 1) udział w odbiorze końcowym dokumentacji projektowej;
  - 2) przygotowanie i przeprowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, zgodnie z przepisami Ustawy Prawo Zamówień Publicznych, w celu wyłonienia Wykonawcy robót budowlanych;
  - 3) reprezentowanie interesów Zamawiającego wobec wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego;
  - 4) przekazanie Wykonawcy dokumentacji do wykonania robót oraz przekazanie terenu budowy;
  - 5) wypełnienie w imieniu Zamawiającego jego obowiązków oraz realizowanie w jego imieniu uprawnień wynikających z obowiązujących przepisów, a związanych z realizacją Umowy oraz wynikających z umowy zawartej z Wykonawcą;
  - 6) udział w weryfikacji, we współpracy z Zamawiającym, harmonogramu rzeczowo – finansowego opracowanego przez Wykonawcę;
  - 7) udział w weryfikacji i odbiorze, we współpracy z Zamawiającym, projektu wykonawczego;
  - 8) weryfikowanie uprawnień, kwalifikacji i doświadczenia osób skierowanych do realizacji prac przez Wykonawcę, pod kątem zgodności z postanowieniami umowy zawartej z Wykonawcą;
  - 9) stała obecność na terenie budowy przez okres realizacji robót;
  - 10) sprawowanie pełnego nadzoru inwestorskiego technicznego i finansowego nad realizacją inwestycji;
  - 11) zapewnienie możliwości uczestnictwa przedstawicieli Zamawiającego, z głosem decydującym, w procesie podejmowania wszelkich decyzji dotyczących sposobu prowadzenia robót;
  - 12) wnioskowanie do zatwierdzenia przez Zamawiającego uzgodnionych z autorem projektu budowlanego i wykonawczego wszelkich zmian wnoszonych przez uczestników procesu inwestycyjnego;
  - 13) kierowanie do projektanta zastrzeżeń do projektu, zgłoszonych przez Wykonawcę lub Zamawiającego i dokonywanie z nim stosownych uzgodnień i wyjaśnień;
  - 14) nadzór nad zapewnieniem bezpieczeństwa i przestrzegania przepisów p. pożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy, przez wszystkich uczestników procesu realizacji inwestycji;
  - 15) weryfikacja, w porozumieniu z Zamawiającym, wystąpienia przesłanek do zmiany umowy zawartej z Wykonawcą, a w przypadku stwierdzenia konieczności wprowadzenia zmiany – przygotowanie stosownych aneksów do tej umowy;
  - 16) monitorowanie postępu prac, poprzez sprawdzanie ich rzeczywistego zaawansowania i zgodności z obowiązującym harmonogramem;
  - 17) zlecenie Wykonawcy wykonania dodatkowych badań materiałów lub prac budzących wątpliwości co do ich jakości;
  - 18) wnioskowanie do Zamawiającego o:
    - a) wprowadzenie zmian w dokumentacji projektowej,

- b) przeprowadzenie niezbędnych badań i pomiarów lub ekspertyz przez niezależnego rzeczoznawcę,
  - c) zlecenie usunięcia wad stronie trzeciej w przypadku, gdy Wykonawca prac nie usunie ich w wyznaczonym terminie,
  - d) zmianę terminu wykonania robót,
  - e) zwolnienie zabezpieczenia należytego wykonania umowy zawartej z Wykonawcą, w terminach z niej wynikających,
  - f) zlecenie wykonania prac zamiennych lub nie objętych zakresem świadczenia Wykonawcy określonym w umowie zawartej z Wykonawcą;
- 19) dokonywanie odbiorów robót zanikających i ulegających zakryciu, powiadomienie Wykonawcy o wykrytych wadach z określeniem zakresu koniecznych do wykonania prac poprawkowych z odnotowanym wpisem do dziennika budowy;
  - 20) wstrzymanie wadliwego wykonywania prac, gdyby ich kontynuowanie mogło spowodować zagrożenie lub spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę;
  - 21) uzyskanie 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;
  - 22) dokonywanie odbiorów związanych z usunięciem wad i usterek;
  - 23) udział wraz z Zamawiającym w negocjacjach dotyczących nierozstrzygniętych roszczeń i sporów;
  - 24) dokonywanie przy udziale Zamawiającego czynności odbiorów przewidzianych w umowie zawartej z Wykonawcą;
  - 25) przygotowanie dla Zamawiającego danych potrzebnych do rozliczenia rzeczowego umowy zawartej z Wykonawcą, w tym w szczególności wycena poszczególnych środków trwałych powstałych w wyniku realizacji inwestycji;
  - 26) rozliczenie umowy zawartej z Wykonawcą, w tym także w przypadku jej rozwiązania przed terminem, na jaki została zawarta;
  - 27) załatwianie, w uzgodnieniu z zamawiającym, wszelkiego rodzaju skarg i roszczeń osób trzecich wywołanych realizacją zadania inwestycyjnego;
  - 28) prowadzenie dokumentacji fotograficznej prac, poszczególnych elementów robót budowlanych, również czynności odbiorowych i archiwizowanie za pomocą zdjęć w technice cyfrowej, z pisemnym komentarzem dla Zamawiającego;
  - 29) przygotowanie i sporządzanie wszelkich informacji, dokumentów, raportów, sprawozdań z realizacji prac, zgodnie z wymaganiami Zamawiającego, niezbędnych do realizacji umowy o dofinansowanie;
  - 30) kontrola rozliczeń finansowych, w tym:
    - a) opisywanie protokołów odbioru robót,
    - b) sprawdzanie i zatwierdzanie faktur dostarczanych przez Wykonawcę, a także dokumentów, które będą załącznikami do tych faktur,
    - c) przekazywanie zweryfikowanych faktur Wykonawcy do Zamawiającego,
    - d) sprawdzanie kalkulacji robót;
  - 31) akceptowanie w uzgodnieniu z Zamawiającym dostarczonych przez Wykonawcę próbek materiałów wykończeniowych;

- 32) występowanie w imieniu Zamawiającego przed organami administracji, w sprawach wynikających z realizacji inwestycji, w granicach udzielonych pełnomocnictw;
  - 33) archiwizacja korespondencji i dokumentacji inwestycji, przekazanie ich Zamawiającemu w stanie kompletnym po zakończeniu inwestycji lub rozwiązaniu Umowy.
2. W trakcie realizacji przedmiotu Umowy, jak i po jej zakończeniu Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do udostępniania uprawnionym organom kontrolnym dokumentów związanych z realizacją inwestycji oraz udzielania wszelkich wyjaśnień na zapytania składane przez ww. instytucje za pośrednictwem Zamawiającego.

#### **§ 4 Prawa Zamawiającego**

Zamawiający zastrzega sobie prawo do:

- 1) udziału w odbiorach częściowych i końcowych oraz przy odbiorach robót zanikających i ulegających zakryciu,
- 2) uzyskiwaniu bezpośrednich informacji i danych co do postępu robót,
- 3) uczestnictwa z głosem decydującym w procesie podejmowania wszelkich decyzji dotyczących sposobu prowadzenia robót i w przekazaniu zrealizowanej inwestycji do użytkowania.

#### **§ 5 Obowiązki Zamawiającego**

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:
  - 1) regulowanie płatności za roboty bezpośrednio na rzecz Wykonawcy tych prac, na podstawie wystawionych faktur, po uprzednim zatwierdzeniu ich przez Inwestora Zastępczego;
  - 2) zapłata wynagrodzenia za pełnienie funkcji Inwestora Zastępczego, zgodnie z postanowieniami Umowy;
  - 3) opiniowanie i zatwierdzanie bez zbędnej zwłoki dokumentów związanych z realizacją inwestycji, dla których taka opinia lub zatwierdzenia będą wymagane;
  - 4) pokrywanie kosztów uzgodnionych na piśmie przed podjęciem decyzji o ich poniesieniu, w tym kosztów postępowań administracyjnych;
  - 5) udzielanie Inwestorowi Zastępczemu pełnomocnictw.
2. Zamawiający udostępni Inwestorowi Zastępczemu posiadane dane i materiały niezbędne do prawidłowego wykonania Umowy, a będące w posiadaniu Zamawiającego.
3. Zamawiający wyznacza osoby, które ze strony Zamawiającego są uprawnione do sprawowania bezpośredniego nadzoru nad wykonywaniem Umowy przez Inwestora Zastępczego oraz są odpowiedzialne za realizację obowiązków Zamawiającego wynikających z Umowy:

.....  
.....

#### **§ 6 Personel Inwestora Zastępczego**

1. Inwestor Zastępczy zobowiązuje się wykonywać swoje obowiązki zgodnie z postanowieniami Umowy 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 inwestycji.

2. Inwestor Zastępczy oświadcza, że osoby które wykonywać będą poszczególne obowiązki wynikające z Umowy, posiadać będą stosowne kwalifikacje i uprawnienia w zakresie powierzonych obowiązków.
3. Strony postanawiają, iż Inwestor Zastępczy ponosi odpowiedzialność za działania lub zaniechania osób, którymi będzie posługiwał się przy wykonywaniu Umowy tak jak za własne działania lub zaniechania.
4. Inwestor Zastępczy oświadcza, że dostosuje swój czas pracy do czasu pracy Wykonawcy i jego podwykonawców, dostawców oraz przedstawicieli Zamawiającego, w ten sposób aby nie następowały opóźnienia w realizacji inwestycji.
5. Zespołem Inwestora Zastępczego przy realizacji Umowy będzie kierować ....., tel. .... posiadający uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi .....

### **§ 7 Czas trwania Umowy**

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia zawarcia Umowy do dnia zrealizowania inwestycji, nie dłużej jednak niż do dnia ..... Przez „zrealizowanie inwestycji” należy rozumieć podpisanie z Wykonawcą protokołu odbioru końcowego inwestycji i rozliczenie umowy z Wykonawcą. Przez „rozliczenie umowy z Wykonawcą” należy rozumieć zweryfikowanie faktury końcowej Wykonawcy przez Inwestora Zastępczego oraz zawnieioskowanie przez Inwestora Zastępczego do Zamawiającego w sprawie zwolnienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy wniesionego przez Wykonawcę.
2. Termin obowiązywania Umowy ulegnie automatycznemu przedłużeniu, jednakże nie dłużej niż do dnia ....., bez obowiązku uiszczenia przez Zamawiającego dodatkowego wynagrodzenia na rzecz Inwestora Zastępczego w przypadku, gdy do zrealizowania inwestycji nie dojdzie w terminie do dnia .....

### **§ 8 Wynagrodzenie Inwestora Zastępczego**

1. Za wykonanie przedmiotu Umowy Inwestorowi Zastępczemu przysługuje wynagrodzenie ryczałtowe, zgodnie z ofertą złożoną w odpowiedzi na zapytanie ofertowe, w wysokości ..... Zł brutto, w tym .....% podatku VAT w kwocie .....
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, obejmuje wszelkie koszty w ramach czynności objętych zakresem obowiązków Inwestora Zastępczego, w tym m.in. koszty noclegów, przejazdów oraz koszty związane z prowadzeniem biura Inwestora Zastępczego, koszty personelu Inwestora Zastępczego.
3. W przypadku zmiany kosztów realizacji inwestycji lub w przypadku zmiany zakresu robót, wynagrodzenie Inwestora Zastępczego nie będzie podlegało zmianie.
4. Wynagrodzenie Inwestora Zastępczego będzie płatne według następujących zasad:
  - 1) .....% wynagrodzenia brutto określonego w ust. 1 zostanie wypłacone na rzecz Inwestora Zastępczego w miesięcznych transzach na podstawie prawidłowo wystawionej przez Inwestora Zastępczego faktury częściowej z załączonym raportem za dany miesiąc, o którym mowa w § 9 ust. 1 pkt 1 Umowy. Pierwsza transza miesięczna zostanie uiszczona przez Zamawiającego za miesiąc, w którym doszło do zawarcia przez Zamawiającego umowy z Wykonawcą.

- 2) .....% wynagrodzenia brutto określonego w ust. 1 zostanie wypłacone na rzecz Inwestora Zastępczego na podstawie prawidłowo wystawionej przez Inwestora zastępczego faktury końcowej z załączonym końcowym protokołem odbioru robót - po zrealizowaniu inwestycji i rozliczeniu umowy z Wykonawcą.
5. Płatności wynagrodzenia Inwestora Zastępczego dokonywane będą przelewem, na rachunek bankowy Inwestora Zastępczego wskazany na fakturze , w ciągu 30 dni od daty doręczenia do Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury wraz z załącznikami.
6. Za dzień zapłaty Strony uznają dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

### **§ 9 Raportowanie**

1. Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do składania Zamawiającemu pisemnych raportów w następującym cyklu:
  - 1) raporty comiesięczne zawierające informacje o stanie zaawansowania inwestycji, analizę zgodności terminów wykonywania prac z przyjętym harmonogramem, informację o kosztach w zakresie zgodności z przyjętymi założeniami oraz harmonogramem wymagalności płatności, ocenę jakości wykonywanych przez Wykonawcę prac i występujących głównych problemów. Raporty te należy złożyć Zamawiającemu w terminie 7 dni po upływie każdego miesiąca kalendarzowego;
  - 2) raporty interwencyjne dotyczące nagłych, nieprzewidzianych zdarzeń mających wpływ na termin i budżet inwestycji przekazywane są w terminie 2 dni od dnia wystąpienia zdarzenia.
2. Zamawiający zatwierdza raport w terminie 7 dni od dnia jego doręczenia Zamawiającemu. W tym samym terminie, Zamawiający jest uprawniony do odmowy zatwierdzenia raportu z pisemnym podaniem uzasadnienia odmowy jego zatwierdzenia.
3. Nieprzedłożenie raportu oraz odmowa zatwierdzenia raportu przez Zamawiającego wstrzymuje wypłatę wynagrodzenia dla Inwestora Zastępczego za dany miesiąc.

### **§ 10 Ubezpieczenie Inwestora Zastępczego**

1. Inwestor Zastępczy oświadcza, że posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności w zakresie obejmującym przedmiot Umowy, na sumę ubezpieczenia co najmniej ..... zł, na dowód czego przedstawia kopię polisy ubezpieczeniowej lub inny dokument potwierdzający zawarcie umowy ubezpieczenia.
2. Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do posiadania ważnej polisy ubezpieczeniowej na sumę ubezpieczenia nie niższą niż określona w ust. 1 przez cały okres obowiązywania Umowy.

### **§ 11 Kary umowne**

1. Strony ustalają, że Inwestor Zastępczy zapłaci Zamawiającemu kary umowne z następujących tytułów:
  - 1) w razie niezłożenia raportu w terminach określonych w § 9 ust. 1 Umowy - w wysokości 5% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 8 ust. 1 umowy, za każdy przypadek naruszenia;

- 2) w razie naruszenia przez Inwestora Zastępczego obowiązku określonego w § 10 ust. 2 Umowy w wysokości 10% wynagrodzenia umownego brutto, określonego w § 8 ust. 1 umowy;
  - 3) w razie niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez Inwestora Zastępczego swoich obowiązków wynikających z Umowy i bezskuteczny upływ dodatkowego 7 dniowego terminu do zaniechania naruszeń - w wysokości 2% wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 8 ust. 1 umowy, za każdy przypadek naruszenia;
  - 4) za odstąpienie od umowy lub jej rozwiązanie z przyczyn leżących po stronie Inwestora Zastępczego - w wysokości 20% wynagrodzenia umownego brutto, określonego w § 8 ust. 1 umowy.
2. Zamawiającemu przysługuje prawo potrącenia kar umownych z należnego Wykonawcy wynagrodzenia, a także dochodzenia ich na zasadach ogólnych.
  3. Jeżeli wysokość szkody przekracza wysokość kary umownej - Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
  4. Zamawiającemu przysługuje prawo do natychmiastowego odstąpienia od umowy w razie niewypełnienia przez Wykonawcę obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, po uprzednim dwukrotnym wezwaniu przez Zamawiającego Inwestora Zastępczego do realizacji umowy zgodnie z jej wymogami.
  5. Odstąpienie od umowy lub jej rozwiązanie powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.

#### **§ 12 Postanowienia końcowe**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego i Ustawy Prawo Zamówień Publicznych.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, w drodze podpisanego przez strony aneksu.
3. Spory wynikające z treści niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
4. Inwestor Zastępczy nie może dokonać przeniesienia swoich wierzytelności wobec Zamawiającego na osoby lub podmioty trzecie bez uprzedniej zgody Zamawiającego. Jakakolwiek cesja dokonana bez takiej zgody nie będzie ważna i stanowić będzie istotne naruszenie postanowień umowy uprawniające Zamawiającego do odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Inwestora Zastępczego.
5. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: dwa egzemplarze dla Zamawiającego oraz jeden egzemplarz dla Inwestora Zastępczego.

**ZAMAWIAJĄCY**

**WYKONAWCA**