

## UMOWA (PROJEKTOWANE POSTANOWIENIA UMOWY)

NR RG-I.272. .2022

(WZÓR)\*

zwana dalej jako „Umowa”

zawarta w Ostrowi Mazowieckiej, dnia .....-.....-2022 r. pomiędzy:

**Miastem Ostrów Mazowiecka**

**ul . 3 Maja 66**

**07-300 Ostrów Mazowiecka**

**NIP: 759-162-50-88**

reprezentowanym przez:

..... -.....

**przy kontrasygnacie Pani Anny Wilczyńskiej – Skarbnika Miasta,**

zwanym w dalszej części Umowy „Zamawiającym” lub „Inwestorem”

a

**Firmą/ Osobą prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą:**

**NIP/KRS:**

reprezentowaną/ym przez:

zwaną/ym w dalszej części Umowy „Inwestorem Zastępczym”

zwanymi razem w dalszej części Umowy „Stronami”

W wyniku dokonania przez Zamawiającego wyboru oferty w trakcie postępowania, prowadzonego w trybie podstawowym bez negocjacji w oparciu o art. 275 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1129 z późn. zm.) zwanej dalej jako „ustawa Pzp” Strony oświadczają co następuje:

### § 1.

#### PRZEDMIOT UMOWY

1. Zamawiający powierza, a Inwestor Zastępczy przyjmuje obowiązki wykonywania czynności zastępstwa inwestycyjnego przy realizacji zadania pn.: **„Budowa i wyposażenie szkoły podstawowej i przedszkola publicznego w Ostrowi Mazowieckiej wraz z zagospodarowaniem terenu i drogą dojazdową”** – zwanego dalej „Zadaniem Inwestycyjnym” lub „Inwestycją”.
2. W celu realizacji Zadania Inwestycyjnego Zamawiający zawarł umowę o roboty budowlane, zwaną dalej „Kontraktem” lub „umową o roboty budowlane” z firmą budowlaną, zwaną dalej „Wykonawcą robót budowlanych”.
3. Zadanie Inwestycyjne jest dofinansowane z Rządowego Funduszu Polski Ład: Program Inwestycji Strategicznych.
4. Zakres robót i dokumentacja dot. Zadania Inwestycyjnego dostępna jest na stronach internetowych Zamawiającego. Na wniosek Inwestora Zastępczego, Zamawiający udostępni

wszelkie materiały i dokumenty, które znajdują się w posiadaniu Zamawiającego i są niezbędne do wykonania prac związanych z Umową.

5. Inwestor Zastępczy:

- 1) administruje, monitoruje, rozlicza i zarządza Kontraktem, w szczególności pod względem formalnym i finansowym, w sposób zgodny z przepisami obowiązującego prawa;
- 2) przygotowuje dokumenty niezbędne do realizacji Kontraktu i realizacji przedsięwzięcia;
- 3) współpracuje ze wskazanymi pracownikami Zamawiającego i z konsultantami zewnętrznymi w sposób, który zapewni sprawne zrealizowanie przedsięwzięcia w założonym czasie i zgodnie z zaplanowanym budżetem;
- 4) wspiera Zamawiającego przy realizacji Kontraktu i przy wykonywaniu zobowiązań wynikających z przepisów obowiązującego prawa.

6. Inwestor Zastępczy zapewni realizację zamówienia przez Zespół, którego skład gwarantować będzie należyta realizację Umowy przy uwzględnieniu profesjonalnego charakteru prowadzonej przez Inwestora Zastępczego działalności. Zamawiający nie ogranicza składu Zespołu Inwestora Zastępczego wyłącznie do osób wskazanych w ofercie, przy czym zachowanie Zespołu wskazanego w ofercie stanowi warunek minimalny należytej realizacji zamówienia, którego niedotrzymanie w okresie realizacji Umowy stanowić może podstawę do odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Inwestora Zastępczego.

7. Pełnienie funkcji Inwestora Zastępczego polegać będzie na nadzorowaniu całości zadań mających za cel realizację Zadania Inwestycyjnego (po przekazaniu Wykonawcy robót budowlanych przez Inwestora kompletnej dokumentacji projektowej oraz terenu budowy), a w szczególności:

- 1) zapoznanie się z dokumentacją projektową, specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych (zwanymi dalej jako „specyfikacje techniczne”), Kontraktem, harmonogramem rzeczowo-finansowym, kosztorysami ofertowymi, przepisami i wytycznymi Rządowego Funduszu Polski Ład: Program Inwestycji Strategicznych oraz innymi dokumentami niezbędnymi do realizacji Umowy. Inwestor Zastępczy przedstawi oświadczenie o zapoznaniu się z treścią ww. dokumentacji;
- 2) dokonanie weryfikacji dokumentów określonych w pkt 1, sporządzenie listy braków lub innych wad dokumentacji, które będą konieczne do zmiany lub uzupełniania;
- 3) zgłaszanie projektantowi wszelkich zastrzeżeń do dokumentacji projektowej lub specyfikacji technicznych i dokonanie w nich zmian po wcześniejszym uzgodnieniu z Inwestorem niezbędnych uzgodnień i/lub wyjaśnień;
- 4) egzekwowanie od projektanta usunięcia ujawnionych wad dokumentacji projektowej lub specyfikacji technicznej. Inwestor Zastępczy określi zakres prac projektowych niezbędnych do wykonania celem usunięcia wad projektowych wraz z podaniem terminu ich wykonania, a następnie dokona odbioru wykonanych prac projektowych usuwających wady. W ciągu 7 dni od usunięcia wad Inwestor Zastępczy pisemnie poświadczy usunięcie wad przez projektanta;
- 5) bieżące analizowanie i pisemne rekomendowanie Zamawiającemu wszelkich zmian w dokumentacji projektowej i specyfikacjach technicznych;
- 6) weryfikacja ewentualnych aktualizacji dokumentów określonych w pkt 1;
- 7) wspieranie Zamawiającego we wszystkich czynnościach technicznych, administracyjnych i finansowych związanych z realizacją inwestycji, monitorowanie postępu prac, włącznie ze składaniem okresowych raportów określających rzeczywiste zaawansowanie robót w stosunku do zaplanowanych;

- 8) zabezpieczenie profesjonalnego, kompletnego i ciągłego nadzoru inwestorskiego nad prowadzonymi robotami we wszystkich wymaganych branżach i specjalnościach niezbędnych do wykonania Zadania inwestycyjnego;
- 9) bieżące informowanie Zamawiającego o postępie robót na budowie i ewentualnych trudnościach w ich realizacji i nieprawidłowościach. Inwestor Zastępczy niezwłocznie powiadomi pisemnie Zamawiającego o każdym opóźnieniu robót i planowanych płatności, wskaże przyczyny oraz metody naprawcze;
- 10) reprezentowanie Zamawiającego na budowie w zakresie wszelkich spraw technicznych i finansowych związanych z realizacją Zadania Inwestycyjnego, bez prawa do zaciągania zobowiązań finansowych ani dokonywania czynności, których skutki mogą powodować takie zobowiązania;
- 11) współpraca z Zamawiającym w egzekwowaniu postanowień Kontraktu;
- 12) utrzymywanie na bieżąco łączności i sprawozdawczości między wszystkimi uczestnikami procesu realizacji inwestycji, przekazywanie bez zbędnej zwłoki (w tym samym dniu lub najpóźniej następnego dnia roboczego do godziny 9.00) spraw bieżących, w tym korespondencji wszystkim stronom zaangażowanym w realizację inwestycji;
- 13) prowadzenie i przechowywanie korespondencji z uczestnikami procesu inwestycyjnego;
- 14) opiniowanie i przygotowywanie innych dokumentów, które mogą okazać się niezbędne do realizacji Inwestycji i Kontraktu;
- 15) przygotowywanie w terminach określonych przez Zamawiającego niezbędnych sprawozdań, raportów rzeczowych i finansowych oraz innych wymaganych opracowań;
- 16) analizowanie miesięcznych sprawozdań Wykonawcy robót budowlanych;
- 17) prowadzenie monitoringu, raportowania, audytów. Inwestor Zastępczy będzie na polecenie Zamawiającego i w terminach określonych przez Zamawiającego przygotowywał, udostępniał i kompletował wszelkie dokumenty niezbędne dla wszelkich kontroli;
- 18) w razie potrzeby stosowanie na opracowywanych dokumentach oznaczeń zgodnych z wymaganiami dofinansowania;
- 19) monitorowanie realizacji wymagań decyzji i uzgodnień administracyjnych wydanych w trakcie realizacji Zadania Inwestycyjnego;
- 20) zawiadomienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o rozpoczęciu budowy;
- 21) weryfikacja osnowy geodezyjnej przed rozpoczęciem budowy;
- 22) sprawdzenie poprawności wytyczenia robót przez Wykonawcę robót budowlanych;
- 23) sprawdzanie ważności, poprawności i zgodności z warunkami Kontraktu wszystkich polis ubezpieczeniowych, gwarancji, zabezpieczenia, oświadczeń o zatrudnianiu na umowę o pracę oraz wszelkich innych dokumentów wymaganych od wykonawcy robót i formułowanie w aspekcie formalnym i merytorycznym ewentualnych uwag i zastrzeżeń dotyczących ich ważności, poprawności i autentyczności;
- 24) egzekwowanie od Wykonawcy robót budowlanych w przypadku zmiany terminu wykonania przedmiotu Kontraktu i wygaśnięcia ważności zabezpieczenia, przedłożenia nowego dokumentu zabezpieczenia w terminie zapewniających ciągłość obowiązywania zabezpieczenia;
- 25) sprawdzanie uprawnień i aktualności dokumentów (przynależność do izby, ubezpieczenie) kierownika budowy i kierowników robót wskazanych przez Wykonawcę robót budowlanych;
- 26) sporządzanie i przesłanie Zamawiającemu pisemnej opinii (w ciągu 7 dni od złożonego wniosku do Inwestora Zastępczego) - w aspekcie formalnym i merytorycznym - w sprawie zgody na dokonanie zmiany kierownika budowy lub kierowników robót

- wskazanych w ofercie, jeśli z takim wnioskiem wystąpi Wykonawca robót budowlanych, Zamawiający lub Inwestor Zastępczy;
- 27) zapewnienie zgodności w tym kontrola i nadzór wykonanych robót budowlanych z przepisami obowiązującego prawa, wymaganiami technicznymi i umownymi oraz odpowiednimi standardami i normami, w tym w szczególności z warunkami określonymi w dokumentacji projektowej, odpowiednimi wymaganiami bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, bezpieczeństwa przeciwpożarowego, przepisów związanych z ochroną środowiska;
  - 28) kontrola zgodności oznakowania robót z zatwierdzonymi projektami czasowej organizacji ruchu pod kątem zapewnienia bezpieczeństwa oraz sprawnej komunikacji terenu budowy oraz ruchu publicznego;
  - 29) kontrola w zakresie obecności na budowie innych, poza Wykonawcą robót budowlanych, osób i podmiotów, w szczególności obecności niezatwierdzonych podwykonawców;
  - 30) nadzór nad klasyfikacją materiałów z rozbiórki. Kontrola nad przekazywaniem materiałów z rozbiórek odpowiednim jednostkom i sporządzanie stosownych dokumentów lub weryfikacja dokumentów przedstawionych przez Wykonawcę robót budowlanych;
  - 31) zatwierdzanie proponowanych metod i technologii wykonywania robót budowlanych, włączając w to roboty tymczasowe, zaproponowane przez Wykonawcę robót budowlanych, w porozumieniu z Zamawiającym;
  - 32) zatwierdzanie i kontrolowanie jakości wykonywanych robót, wbudowanych materiałów, sposobu ich składowania i przechowywania, a także zgodności z dokumentacją projektową i specyfikacjami technicznymi, obowiązującymi normami, przepisami i specyfikacją techniczną;
  - 33) zapobieganie zastosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych i niedopuszczonych do stosowania w budownictwie;
  - 34) zlecanie wykonania dodatkowych badań jakości materiałów lub robót do wykonania przez wykonawcę robót budowlanych bądź ich wykonanie we własnym zakresie;
  - 35) kontrolowanie zgodności wykonanych robót z dokumentacją projektową, Kontraktem i obowiązującym w trakcie realizacji harmonogramem robót;
  - 36) sprawdzanie ilości i jakości wykonywanych robót, organizowanie oraz dokonywanie odbiorów częściowych, testów, prób, sprawdzeń i rozruchów, odbiorów etapów wykonania robót, odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu. Przez organizowanie odbiorów Zamawiający rozumie podjęcie wszelkich niezbędnych czynności dla prawidłowego przeprowadzenia odbiorów, łącznie z przygotowaniem i sprawdzeniem wszelkich dokumentów, w tym protokołów odbiorów w porozumieniu z Zamawiającym. W przypadku, gdy prace objęte Kontraktem nie zostały wykonane bądź zostały wykonane nienależycie, niezgodnie z obowiązującym prawem, dokumentacją projektową, specyfikacjami technicznymi, postanowieniami Kontraktu, bądź niniejszą Umową, Inwestor Zastępczy zobowiązany jest niezwłocznie zgłosić ten fakt Zamawiającemu, przy czym niedopuszczalne jest w tej sytuacji potwierdzenie przez Inwestora Zastępczego poprawności wykonania takich robót bądź dokonanie ich odbioru;
  - 37) występowanie z żądaniem do kierownika budowy lub kierownika robót dokonania poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót;
  - 38) wydawanie kierownikowi budowy lub kierownikom robót poleceń, potwierdzonych wpisami do dziennika budowy, dotyczących: usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń,

- wykonania prób lub badań, także wymagających odkrycia robót lub elementów zakrytych oraz przedstawienia ekspertyz dotyczących prowadzonych robót;
- 39) podejmowanie decyzji o wstrzymaniu lub wznowieniu części robót lub całości w uzasadnionych sytuacjach. Inwestor Zastępczy pisemnie zaopiniuje zasadność wstrzymania lub wznowienia robót wraz z analizą skutków finansowych i formalnych dla Kontraktu na roboty na żądanie Zamawiającego i w określonym przez Zamawiającego terminie.
  - 40) rozwiązywanie bieżących problemów technicznych w trakcie realizacji Zadania inwestycyjnego;
  - 41) organizowanie oraz prowadzenie narad technicznych (nie rzadziej niż raz na miesiąc), problemowych oraz innych spotkań zgłaszanych przez wszystkie strony procesu inwestycyjnego, dotyczących postępu robót z udziałem przedstawicieli Zamawiającego, Wykonawcy robót budowlanych, projektanta lub innych uczestników procesu inwestycyjnego, według potrzeb Zamawiającego oraz sporządzanie protokołów dla zainteresowanych stron i przekazywanie ich Zamawiającemu oraz Wykonawcy robót budowlanych w terminie nie dłuższym niż 3 dni od spotkania;
  - 42) rzetelne szacowanie (w tym sporządzanie kosztorysów zgodnie z obowiązującymi przepisami) i weryfikowanie robót dodatkowych, zamiennych, zaniechanych, podobnych zaproponowanych przez Wykonawcę robót budowlanych;
  - 43) przedkładanie Zamawiającemu do uzgodnienia i akceptacji wszelkich zmian dotyczących wartości robót z dołączoną własną pisemną opinią nt. propozycji zmian;
  - 44) opiniowanie wystąpień Wykonawcy robót budowlanych i rekomendowanie Zamawiającemu sposobu oraz konieczności wykonania robót dodatkowych, zamiennych, podobnych, ulegających zakryciu lub zanikających, w tym szczegółowe uzasadnienie konieczności wykonywania tych prac wraz z weryfikacją kosztów oraz wnioskowanie do Zamawiającego o ich wykonanie w terminie 3 dni od jego skutecznego przekazania;
  - 45) opiniowanie i rekomendowanie każdej propozycji zmiany Kontraktu pod względem finansowym, formalnym (zgodność z ustawą Pzp i zasadami dofinansowania) i zakresem rzeczowym z podaniem skutków: (koszt i czas) oraz zarządzanie zmianami Kontraktu na roboty we wszelkich aspektach (finansowym, rzeczowym, formalnym), przygotowanie odpowiednich dokumentów dotyczących zmian wynikających w szczególności z zapisów Kontraktu, ustawy Pzp w terminach ustalonych przez Zamawiającego. W razie potrzeby Inwestor Zastępczy przygotuje i przedłoży Zamawiającemu:
    - a) protokół konieczności zawierający uzasadnienie zmiany Kontraktu,
    - b) kosztorysy wykonania robót,
    - c) rekomendację co do możliwości prawnych i sposobu udzielenia zamówień, których przedmiotem są wnioskowane roboty dodatkowe;
  - 46) zatwierdzanie w porozumieniu z Zamawiającym projektów zamiennych, dodatkowych, podobnych wykonanych w ramach nadzoru autorskiego;
  - 47) sprawowanie nadzoru nad robotami zamiennymi, dodatkowymi, podobnymi - w takim samym zakresie jak w przypadku robót objętych zamówieniem podstawowym;
  - 48) rzeczowe i finansowe rozliczanie robót budowlanych zgodnie z Umową, harmonogramem rzeczowo-finansowym oraz zasadami dofinansowania Programu Rządowy Fundusz Polski Ład: Program Inwestycji Strategicznych. Inwestor Zastępczy będzie akceptował zakres robót wykonanych przez Wykonawcę robót budowlanych i zgłoszonych do odbioru zgodnie z Harmonogramem, potwierdzając zasadność wypłaty należnego wynagrodzenia;
  - 49) kontrola zapłaty należnego wynagrodzenia Wykonawcy robót budowlanych i podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom, zgodnie z zawartym Kontraktem;

- 50) sprawdzanie dokumentów rozliczeniowych zadania pod względem merytorycznym i rachunkowym, opisywanie faktur, rekomendowania w formie pisemnej do zapłaty oraz przekazywanie informacji dotyczących zapotrzebowania na środki finansowe na następną wypłatę;
- 51) identyfikowanie potencjalnych ryzyk skutkujących powstaniem ewentualnych roszczeń ze strony Wykonawcy robót budowlanych lub osób trzecich i niezwłoczne informowanie o tym Zamawiającego wraz z przedstawieniem propozycji sposobów eliminacji tych ryzyk;
- 52) analiza ewentualnych roszczeń Wykonawcy robót budowlanych pod względem technicznym, finansowym i formalnym. Przedstawianie stanowiska Inwestora Zastępczego w odniesieniu do roszczeń Wykonawcy robót budowlanych oraz rekomendowanie Zamawiającemu sposobu potraktowania roszczeń, w szczególności w zakresie akceptacji lub odrzucenia w terminie 5 dni od ich otrzymania;
- 53) analizowanie wniosków i roszczeń mieszkańców, radnych oraz innych uczestników procesu budowlanego, w tym dokonywanie oceny zasadności tych roszczeń i przekazanie stanowiska Zamawiającemu;
- 54) wyjaśnianie wątpliwości dotyczących wszelkich spraw związanych z realizacją Zadania Inwestycyjnego i Umowy, przygotowanie wspólnie z Zamawiającym pisemnych wyjaśnień – jeśli taka konieczność zaistnieje;
- 55) potwierdzenie należytego doprowadzenia do wymaganego stanu i porządku terenu budowy, a także nieruchomości osób trzecich, jeżeli zostały naruszone przez Wykonawcę robót budowlanych w trakcie realizacji Zadania Inwestycyjnego;
- 56) nadzór nad sposobem realizowania prac przez Wykonawcę robót budowlanych, w celu zapobieżenia wszelkim działaniom mogącym negatywnie oddziaływać na środowisko naturalne;
- 57) naliczanie w imieniu Inwestora kar umownych i/lub odszkodowań od Wykonawców robót budowlanych oraz dostawców i niezwłoczne przekazywanie informacji na ten temat Inwestorowi;
- 58) przygotowanie dla Zamawiającego w ustalonym terminie pisemnej opinii (w aspekcie formalnym i merytorycznym) i wszelkich niezbędnych dokumentów stanowiących podstawę roszczenia do Wykonawcy robót budowlanych z zabezpieczenia należytego wykonania Kontraktu, jeśli zajdzie taka okoliczność. Inwestor będzie wspierał Zamawiającego w dochodzeniu i egzekwowaniu od Wykonawcy robót budowlanych należnego odszkodowania i kary umownej za nienależyte i nieterminowe wykonanie Kontraktu;
- 59) dążenie do polubownych rozwiązań sporów, ocenianie i rozstrzyganie roszczenia i problemów oraz udział w pracach Komisji rozjemczej lub procedurze arbitrażowej na swój koszt;
- 60) dokonanie rozliczenia Kontraktu w przypadku jego przerwania z jakiegokolwiek przyczyny w terminie ustalonym z Zamawiającym;
- 61) składanie comiesięcznych raportów z wykonanych prac zgodnie z harmonogramem (z danymi ilościowo-wartościowymi i procentowymi), sprawdzania i potwierdzania raportów Wykonawcy robót budowlanych. Raport należy dostarczyć Zamawiającemu w formie pisemnej (2 egz.) oraz elektronicznej do 7 dnia miesiąca następnego, za który jest sporządzony;
- 62) prowadzenie na bieżąco dokumentacji fotograficznej (z oznaczeniem daty wykonania każdej fotografii, fotografie o rozdzielczości min. 5184x3456px. Matryca aparatu nie powinna być niższa niż 20 Mpx.) z prowadzenia robót budowlanych, w zakresie uzgodnionym z Zamawiającym, a w szczególności udokumentowanie: stanu przed

- przystąpieniem do wykonywania robót, robót zanikowych, ważnych etapów prac i stanu po zakończeniu robót oraz dostarczanie jej Zamawiającemu raz w miesiącu w wersji elektronicznej;
- 63) nadzór nad uzyskaniem przez Wykonawcę robót budowlanych wymaganych przepisami prawa decyzji administracyjnych, opinii, uzgodnień, stanowisk organów administracyjnych po zakończeniu procesu inwestycyjnego umożliwiających uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie;
  - 64) nadzór nad procesem uzyskania przez Wykonawcę robót budowlanych w imieniu i na rzecz Zamawiającego decyzji pozwolenie na użytkowanie Inwestycji;
  - 65) przygotowanie i dokonanie czynności odbioru końcowego Inwestycji, a w szczególności:
    - a) potwierdzenie gotowości Wykonawcy robót budowlanych do odbioru,
    - b) weryfikacja kompletności dokumentacji odbiorowej przygotowanej przez Wykonawcę robót budowlanych
    - c) powiadomienie wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego o terminie odbioru końcowego Inwestycji,
    - d) dokonanie odbioru końcowego od Wykonawcy robót budowlanych przy udziale Inwestora (zdanie drugie i trzecie pkt 36 stosuje się odpowiednio),
    - e) przekazanie Inwestorowi protokołów odbioru,
    - f) odbiór od Wykonawcy robót budowlanych kompletnej dokumentacji powykonawczej, dokumentów niezbędnych do uzyskania pozwolenia na użytkowanie, decyzji po pozwoleniu na użytkowanie, dokumentów dotyczących rozliczenia środków finansowych pochodzących z Rządowy Fundusz Polski Ład: Program Inwestycji Strategicznych oraz innych niezbędnych dokumentów, a następnie przekazanie ich Zamawiającemu;
  - 66) dokonanie odbioru wykonanych robót związanych z usunięciem wad ujawnionych podczas odbioru końcowego;
  - 67) zawiadomienie w imieniu Zamawiającego, jeżeli zachodzi taka konieczność, właściwych organów zewnętrznych do przeprowadzenia odbiorów - w zależności od typu odbieranego obiektu i wymogów określonych w decyzjach administracyjnych i uzgodnieniach;
  - 68) rozliczenie końcowe Zadania Inwestycyjnego;
  - 69) poinformowanie Zamawiającego o konieczności zwolnienia zabezpieczenia należytego wykonania Kontraktu;
  - 70) protokolarne przekazanie Zamawiającemu Inwestycji w stanie faktycznym i prawnym pozwalającym na natychmiastowe rozpoczęcie użytkowania;
  - 71) przygotowanie dla potrzeb Zamawiającego danych potrzebnych do sporządzenia dokumentów OT i książki obiektu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w uzgodnieniu z Zamawiającym;
  - 72) złożenie poprawnego (zaakceptowanego przez Zamawiającego) „Raportu końcowego” z prac Inwestora Zastępczego. Przy czym Zamawiający zastrzega sobie termin 15 dni roboczych na dokonanie weryfikacji, czego efektem może być zgłoszenie uwag pisemnych;
  - 73) archiwizacja korespondencji, dokumentacji i przekazanie ich Inwestorowi w stanie kompletnym po zakończeniu Inwestycji lub rozwiązaniu Umowy;
  - 74) bieżąca kontrola nad realizacją przez Wykonawcę robót budowlanych innych obowiązków wynikających z Kontraktu;
  - 75) wykonywanie wszystkich innych czynności nie wymienionych w niniejszej Umowie ani w Kontrakcie, które będą konieczne do prawidłowej realizacji Kontraktu i do spełnienia

wymagań wynikających ze dofinansowania Zadania Inwestycyjnego oraz zabezpieczenia interesów Zamawiającego.

8. Nadzór inwestorski, o którym mowa w ust. 7 pkt 8 obejmuje w szczególności:
  - 1) pełny zakres czynności określonych w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.);
  - 2) pobyt na budowach w takich odstępach czasu, aby była zapewniona skuteczność nadzoru (minimum 3 razy w tygodniu), a w szczególności w okresie przeprowadzenia badań zagęszczania podłoża, prób szczelności rurociągów oraz innych robót zanikowych, na które wymagane są protokoły. Potwierdzeniem pobytu każdego inspektora na terenie budowy będzie wpis w Dzienniku Budowy;
  - 3) przyjazd inspektorów nadzoru na budowę lub na konsultacje z Zamawiającym na każde wezwanie Zamawiającego (w tym również na zgłoszenie telefoniczne lub drogą elektroniczną) w czasie nie dłuższym **niż ..... godziny od chwili wezwania**;
  - 4) reprezentowanie Zamawiającego na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z dokumentacją projektową i harmonogramem realizacji robót, decyzjami o pozwoleniu na budowę, ZRID lub zgłoszeniami, przepisami i normami, obecnym poziomem wiedzy technicznej i przepisami techniczno-budowlanymi oraz innymi przepisami, m.in.: bhp, SANEPID, p.poż, ochrony środowiska, wytycznymi Urzędu Dozoru Technicznego;
  - 5) rozstrzyganie wątpliwości o charakterze technicznym powstałych w toku prowadzenia robót, a w razie potrzeby zaciąganie opinii autora projektu lub rzeczoznawcy;
  - 6) inne czynności, które okażą się niezbędne do prawidłowego nadzorowania Inwestycji;
9. Inwestor Zastępczy oświadcza, że zapoznał się z wymaganiami dotyczącymi realizacji przedmiotu objętego niniejszą Umową oraz uzyskał informacje konieczne do właściwej realizacji Umowy.

## **§ 2.**

### **WYMOGI DOTYCZĄCE RAPORTÓW**

1. Raport miesięczny, o którym mowa w § 1 ust. 7 pkt 61, powinien zawierać minimum:
  - 1) tabele i szczegółowe opisy postępu prac wykonawcy obiektu i ewentualnych podwykonawców, włącznie z fazą projektowania, zakupów, dostaw na teren budowy, budowy, montażu i prób;
  - 2) fotografie pokazujące stan i postęp prac na terenie budowy w tym dokumentujące, wykonanie wszystkich elementów prac wykonanych przez wykonawcę robót budowlanych, w szczególności robót zanikających lub ulegających zakryciu;
  - 3) dla każdej ważniejszej pozycji dot. urządzeń i materiałów używanych na terenie budowy – nazwę wytwórcy i miejsce produkcji;
  - 4) zestawienie dokumentów zapewnienia jakości, wyniki prób i świadectwa atestów materiałów;
  - 5) wykaz poleceń (listę zmian) wydanych Wykonawcy robót budowlanych, zmieniających w istotny sposób zakres i termin oraz wpływających na bezpieczeństwo wykonywanych robót;
  - 6) informacje dotyczące bezpieczeństwa na terenie budowy, przepisów BHP i ochrony środowiska;
  - 7) sprawozdanie z weryfikacji polis ubezpieczeniowych, zabezpieczeń, gwarancji przedłożonych przez Wykonawcę robót budowlanych;
  - 8) porównanie rzeczywistego i planowanego postępu, z podaniem szczegółów, które mogłyby zagrażać terminowemu ukończeniu Zadania Inwestycyjnego zgodnie z



harmonogramem i zakresem rzeczowym oraz kroki podjęte lub zamierzone dla pokonania opóźnień;

9) wszelkie niezbędne załączniki (np. notatki ze spotkań wraz z listami obecności, wykonane opinie itp.).

2. Raport końcowy o którym mowa w § 1 ust. 7 pkt 72 powinien zawierać minimum:

- 1) końcowe rozliczenie ilościowe i jakościowe wykonania Kontraktu;
- 2) końcowe rozliczenie finansowe Kontraktu;
- 3) wykaz przeprowadzonych odbiorów technicznych Zadania Inwestycyjnego;
- 4) zmiany projektowe w trakcie realizacji;
- 5) uwagi i wnioski z przebiegu realizacji Kontraktu;
- 6) dokumentację ostatecznego rozliczenia i zakończenia Umowy.
- 7) weryfikację inwentaryzacji powykonawczej sporządzonej przez Wykonawcę robót budowlanych;
- 8) dokumentację fotograficzną obiektu, dotyczącą wszystkich elementów prac wykonanych przez Wykonawcę robót budowlanych, w szczególności robót zanikających lub ulegających zakryciu;
- 9) zestawienie dokumentów zapewnienia jakości, wyniki prób i świadectwa atestów materiałów;
- 10) decyzja o pozwoleniu na użytkowanie Zadania Inwestycyjnego lub inne dokumenty potwierdzające prawo do użytkowania Zadania Inwestycyjnego;
- 11) informację podsumowującą zrealizowane Zadanie Inwestycyjnego celem przygotowania komunikatu dla mediów;
- 12) wykaz i dokumenty potwierdzające wykonane przez Inwestora Zastępczego kontrolne pomiary i badania.

### **§ 3.**

#### **POZOSTAŁE OBOWIĄZKI INWESTORA ZASTĘPCZEGO**

1. Inwestor Zastępczy zobowiązuje się zlecony nadzór inwestorski wykonywać zgodnie z projektem budowlanym, pozostałą dokumentacją projektową, budowlaną i przetargową, obowiązującymi przepisami prawa i normami, aktualnym poziomem wiedzy technicznej oraz postanowieniami niniejszej Umowy.
2. Inwestor Zastępczy oświadcza, że osoby, które w jego imieniu będą wykonywały poszczególne prace będące przedmiotem niniejszej Umowy, posiadać będą stosowne kwalifikacje i uprawnienia w zakresie powierzonych obowiązków. Strony postanawiają, iż Inwestor Zastępczy ponosi odpowiedzialność za działania i/lub zaniechania osób, którymi będzie się posługiwał podczas wykonywania Umowy, tak jak za własne działania i/lub zaniechania.
3. Inwestor Zastępczy oświadcza, że dostosuje swój czas pracy do czasu pracy Wykonawców robót budowlanych, podwykonawców, dostawców oraz przedstawicieli Zamawiającego, w ten sposób aby nie następowały z jego winy opóźnienia w realizacji Inwestycji.
4. Inwestor Zastępczy zapewnia, że osoby wskazane przez niego do wykonywania Umowy, podczas jej obowiązywania, będą w pełni dyspozycyjne dla niego i Zamawiającego.
5. Inwestor Zastępczy zapewni we własnym zakresie i na własny koszt, transport osób wykonujących przedmiot Umowy, a w razie potrzeby: zakwaterowanie w odległości gwarantującej wymaganą dostępność personelu oraz biuro w lokalizacji gwarantującej bezpośrednie, szybkie i sprawne współdziałanie podczas realizacji Kontraktu.

6. Inwestor Zastępczy obowiązany jest zapewnić możliwość komunikacji w języku polskim (również ustnej) z wszystkimi członkami Zespołu Inwestora Zastępczego oraz z wszelkimi innymi osobami działającymi w imieniu Inwestora Zastępczego i będącymi w kontakcie z Zamawiającym w związku z Umową. Wszystkie sporządzane dokumenty powinny być napisane w języku polskim.
7. Inwestor Zastępczy jest odpowiedzialny za wykonanie całości przedmiotu Umowy i przyjmuje odpowiedzialność za wszelkie szkody wywołane swoim działaniem lub zaniechaniem działania, do którego był zobowiązany oraz ponosi odpowiedzialność za skutki zdarzeń wynikłe z powodu niewłaściwego wykonania przedmiotu Umowy.
8. Inwestor Zastępczy zobowiązany jest posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, w tym za szkody i od następstw nieszczęśliwych wypadków powstałych w związku z prowadzonymi pracami.
9. Inwestor Zastępczy w granicach określonych niniejszą Umową jest przedstawicielem Zamawiającego, zobowiązanym do zachowania tajemnicy, nieujawniania oraz nie przekazywania i nie wykorzystywania uzyskanych w związku z realizacją Umowy danych i informacji finansowych, handlowych, organizacyjnych, technicznych i innych informacji dotyczących obiektu, na którym wykonywane są roboty budowlane lub Zamawiającego. Za objęte tajemnicą uważa się wszelkie informacje dotyczące Zamawiającego lub obiektu, na którym wykonywane są roboty budowlane, które nie zostały ujawnione z jego woli i nie są powszechnie znane, lub co do których Inwestor Zastępczy został poinformowany o ich poufnym charakterze. Zakaz ujawniania tajemnicy opisany powyżej obowiązuje przez cały okres obowiązywania Umowy, jak i po jej ustaniu.
10. Inwestor Zastępczy oświadcza, że on samodzielnie, ani osoby biorące udział w realizacji Umowy, nie zawierał żadnych umów, których wykonanie mogłoby uniemożliwić lub utrudnić zawarcie lub realizację niniejszej Umowy oraz zobowiązuje się do nie podejmowania jakichkolwiek czynności mogących mieć negatywny wpływ na realizację Zadania Inwestycyjnego.
11. Inwestor Zastępczy obowiązany jest wypełnić obowiązki przewidziane w Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE wobec osób fizycznych, od których pozyskał dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio w związku z realizacją przedmiotu Umowy.

#### **§ 4.**

##### **SKŁAD ZESPOŁU INSPEKTORÓW NADZORU INWESTORSKIEGO**

1. W ramach niniejszej Umowy, nadzór inwestorski wykonywany będzie zespół osób w składzie:
  - 1) **Koordynator zespołu – Pan/i .....** – posiadający/a uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń nr ..... oraz aktualny wpis do właściwej Izby Samorządu Zawodowego i ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej;
  - 2) **Pan/i .....** – posiadający/a uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń nr ..... oraz aktualny wpis do właściwej Izby Samorządu Zawodowego i ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej;

- 3) **Pan/i** ..... – posiadający/a uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych bez ograniczeń nr ... oraz aktualny wpis do właściwej Izby Samorządu Zawodowego i ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej;
  - 4) **Pan/i** ..... – posiadający/a uprawnienia budowlane w specjalności drogowej lub równoważne nr ..... oraz aktualny wpis do właściwej Izby Samorządu Zawodowego i ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.
2. Inwestor Zastępczy zobowiązuje się nie później niż w dniu zawarcia Umowy, do przedłożenia Zamawiającemu dokumentów potwierdzających odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia budowlane oraz aktualne wpisy na listy członków właściwych izb samorządu zawodowego. Zamawiający wymaga, by dokumenty te zostały złożone w formie pisemnej (oryginał lub kopia poświadczona za zgodność z oryginałem przez Inwestora Zastępczego).
  3. Zamawiający może żądać zmiany osób wymienionych w ust. 1, jeżeli wykonywane przez te osoby czynności są wykonywane nienależycie lub nie dają gwarancji prawidłowego ukończenia Inwestycji.

## **§ 5.**

### **UMOCOWANIE INWESTORA ZASTĘPCZEGO DO REALIZACJI UMOWY**

1. Inwestor Zastępczy będzie wykonywał czynności zastępstwa inwestycyjnego w imieniu i na rzecz Inwestora.
2. Inwestor Zastępczy będzie wykonywał swoje czynności na podstawie Umowy i udzielonych mu przez Inwestora w toku realizacji Umowy pełnomocnictw.
3. Szczegółowe rodzaje lub zakresy pełnomocnictw dotyczących przedmiotu Umowy ustalane będą przez strony w trakcie jej realizacji.
4. Inwestor zobowiązuje się udzielać Inwestorowi Zastępczemu pełnomocnictw, o których mowa w ust. 3. Inwestor odmówi udzielenia pełnomocnictwa, jeżeli nie jest ono związane z przedmiotem Umowy lub zakres czynności, które ma objąć pełnomocnictwo nie leży w zakresie kompetencji Inwestora Zastępczego.
5. Wymienione w ust. 3 pełnomocnictwa Inwestor Zastępczy zobowiązuje się przyjąć i wypełniać z należytą starannością i z zabezpieczeniem ochrony interesów Inwestora.
6. Inwestor Zastępczy nie może podejmować samodzielnie decyzji, które wymagałyby zwiększenia nakładów finansowych przewidzianych w Kontrakcie, bez pisemnej zgody Zamawiającego.
7. Wyjątkiem od zasady wskazanej w ust. 6 są przypadki, gdy zaniechanie wykonania robót innych niż wymienione w Kontrakcie mogłoby spowodować zagrożenie dla życia ludzi lub katastrofę budowlaną.
8. Inwestor Zastępczy nie ma żadnego upoważnienia do zwolnienia Wykonawcy robót budowlanych z jakichkolwiek jego obowiązków, zobowiązań, czy odpowiedzialności wynikającej z Kontraktu, ani nie ma żadnego upoważnienia do skreślenia jakiegokolwiek części Kontraktu i przyznania jej innemu Wykonawcy robót budowlanych.

## **§ 6.**

### **PRAWA I OBOWIĄZKI INWESTORA**

1. Inwestor zastrzega sobie prawo do:
  - 1) udziału w odbiorach częściowych i końcowych – w celu realizacji powyższego prawa Inwestor Zastępczy zobowiązany jest powiadomić Zamawiającego na piśmie o planowanych odbiorach:

- a) częściowych – z wyprzedzeniem co najmniej 3 dni roboczych,
- b) końcowym – z wyprzedzeniem co najmniej 5 dni roboczych;
- 2) uzyskania 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 Inwestora o zajętych stanowisku lub podjętych działaniach w terminie 7 dni od dnia otrzymania uwag i/lub zastrzeżeń;
- 3) uczestnictwa z głosem decydującym w:
  - a) koordynacji podczas realizacji robót,
  - b) negocjacji warunków umów z Wykonawcą robót budowlanych, podwykonawcami, dostawcami i innymi podmiotami uczestniczącymi w procesie inwestycyjnym;
- 4) wyboru materiałów wykończeniowych (kolorystyka, rodzaj itp.);
- 2. Do obowiązków Inwestora należy:
  - 1) regulowanie płatności za prace związane z realizacją Inwestycji, bezpośrednio na rzecz wykonawców tych prac, na podstawie wystawionych faktur, po uprzednim zatwierdzeniu ich przez Inwestora Zastępczego;
  - 2) zapłata wynagrodzenia za pełnienie funkcji Inwestora Zastępczego;
  - 3) opiniowanie i zatwierdzanie bez zbędnej zwłoki dokumentów związanych z realizacją zadań inwestycyjnych, dla których taka opinia lub zatwierdzenie będą wymagane;
  - 4) pokrywanie niezbędnych kosztów poniesionych przez Inwestora Zastępczego w celu realizacji przedmiotu Umowy;
  - 5) podpisywanie umów w zakresie objętym Inwestycją;
  - 6) udzielanie Inwestorowi Zastępczemu pełnomocnictw, o których mowa w §5 ust. 3 niniejszej Umowy;
  - 7) przekazanie wymaganej dokumentacji, decyzji, pism i wniosków niezbędnych w toku realizacji Inwestycji.

## § 7.

### OSOBY UPOWAŻNIONE DO KONTAKTU

- 1. Do bieżących kontaktów w trakcie realizacji przedmiotu Umowy upoważniony jest:
  - 1) ze strony Zamawiającego – ..... adres do korespondencji.....tel ..... faks..... e-mail.....;
  - 2) ze strony Inwestora Zastępczego – ..... adres do korespondencji.....tel ..... faks..... e-mail.....,
- 2. Strony, zobowiązane są do potwierdzania odbioru przesyłanych pism i dokumentów.

## § 8.

### TERMIN REALIZACJI

- 1. Strony ustalają termin realizacji przedmiotu Umowy: **do zakończenia przez wykonawcę robót budowlanych prac objętych Kontraktem, włącznie z uzyskaniem w imieniu Zamawiającego prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie tj. do dnia 31.05.2024r. (z zastrzeżeniem ust. 2).**
- 2. Realizacja Umowy przez Inwestora Zastępczego będzie trwała do czasu faktycznego zakończenia i odbioru robót budowlanych oraz ich rozliczenia, uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, bez ponoszenia przez Zamawiającego dodatkowych kosztów z tego tytułu.

3. Ewentualne zmiany terminu wykonania zamówienia, w tym przedłużenie terminu wykonania zamówienia nie będą stanowiły podstawy do rozwiązania Umowy lub żądania ewentualnych roszczeń Inwestora Zastępczego z tego tytułu.

## **§ 9.**

### **PODWYKONAWSTWO**

1. Inwestor Zastępczy może powierzyć wykonanie części przedmiotu zamówienia podwykonawcom. Inwestor Zastępczy zapewnia przy tym, że w realizacji części przedmiotu zamówienia, uczestniczyć będą wyłącznie osoby posiadające niezbędne do wykonania Umowy i doświadczenie wymagane przepisami prawa.
2. W przypadku podjęcia przez Inwestora Zastępczego decyzji o wykonaniu części zamówienia przy pomocy podwykonawcy, zmianie zakresu podwykonawstwa bądź podwykonawcy lub rezygnacji z zakresu podwykonawstwa lub podwykonawcy Inwestor Zastępczy jest obowiązany do poinformowania o tym Zamawiającego.
3. Jeżeli zmiana albo rezygnacja z podwykonawcy dotyczy podmiotu, na którego zasoby Inwestor Zastępczy powoływał się, na zasadach określonych w art. 118 ustawy Pzp, w celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu, Inwestor Zastępczy jest obowiązany wykazać Zamawiającemu, że proponowany inny podwykonawca lub Inwestor Zastępczy samodzielnie spełnia je w stopniu nie mniejszym niż podwykonawca, na którego zasoby Inwestor Zastępczy powoływał się w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia.
4. Warunkiem zapłaty przez Zamawiającego należnego wynagrodzenia za odebrany przedmiot Umowy jest przedstawienie dowodów zapłaty wymagalnego wynagrodzenia podwykonawcom, biorących udział w wykonaniu przedmiotu Umowy.
5. Wykonanie usług w podwykonawstwie nie zwalnia Inwestora Zastępczego z odpowiedzialności za wykonanie obowiązków wynikających z Umowy i obowiązujących przepisów prawa. Inwestor Zastępczy ponosi pełną odpowiedzialność za działania i zaniechania podwykonawców jak za własne.

## **§ 10.**

### **WYNAGRODZENIE I SPOSÓB PŁATNOŚCI**

1. Wynagrodzenie w formie ryczałtu, za wykonany i odebrany przedmiot Umowy, strony ustalają na podstawie oferty Inwestora Zastępczego, w wysokości: ..... zł netto plus podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami w wysokości ..... zł, razem wynagrodzenie brutto: ..... zł (**słownie złotych: ..... złotych ...../100**).
2. Powyższe wynagrodzenie obejmuje wszystkie koszty i opłaty niezbędne do należytego wykonania przedmiotu Umowy, w tym koszty dojazdu Inwestora Zastępczego i inspektorów nadzoru na plac budowy i do siedziby Zamawiającego oraz pozostałe koszty związane z realizacją Umowy, których konieczność poniesienia można było przewidzieć.
3. Niedoścadowanie, pominięcie oraz brak rozpoznania zakresu przedmiotu Umowy z winy Inwestora Zastępczego nie może być podstawą do żądania zmiany wynagrodzenia ryczałtowego określonego w ust. 1 Umowy.
4. Rozliczenie przedmiotu Umowy nastąpi fakturami częściowymi. Zamawiający zastrzega sobie możliwość ograniczenia wynagrodzenia umownego do wypłaty w 2022r. do kwoty 60 000,00 zł brutto. Pozostała część wynagrodzenia będzie płatna w 2024r. Faktura końcowa (w wysokości 200 000,00 zł brutto) zostanie wypłacona w 2024 r., po dokonaniu wszystkich wymaganych odbiorów, końcowym rozliczeniu prac z Wykonawcą robót budowlanych, uzyskaniu ostatecznego pozwolenia na użytkowanie i dostarczeniu kompletu wymaganych dokumentów.

5. Faktura bądź rachunek powinny być wystawione na: **Miasto Ostrów Mazowiecka, 07-300 Ostrów Mazowiecka ul. 3 Maja 66, NIP: 759-162-50-88.**
6. Prawidłowo wystawiona faktura będzie realizowana w ciągu **30 dni** od daty jej doręczenia.
7. Należności wynikające z faktury Zamawiający zapłaci przelewem na konto Inwestora Zastępczego wskazane w złożonej fakturze.

## **§ 11.**

### **ZMIANA WYNAGRODZENIA UMOWNEGO**

1. Zamawiający przewiduje, możliwość dokonywania zmiany wysokości wynagrodzenia umownego w przypadku:
  - 1) zmiany stawki podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego, z tym zastrzeżeniem, że wartość netto wynagrodzenia nie zmieni się, a wartość brutto wynagrodzenia zostanie wyliczona na podstawie nowych przepisów;
  - 2) zmiany wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, z tym zastrzeżeniem, że wynagrodzenie ulegnie zmianie o wartość wzrostu całkowitego kosztu wynikającą ze zwiększenia wynagrodzeń osób bezpośrednio wykonujących niniejsze zamówienie do wysokości obowiązującego minimalnego wynagrodzenia, z uwzględnieniem wszystkich obciążeń publicznoprawnych od kwoty wzrostu minimalnego wynagrodzenia;
  - 3) zmiany zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne, z tym zastrzeżeniem, że wynagrodzenie ulegnie zmianie o wartość wzrostu całkowitego kosztu Inwestora Zastępczego, jaki będzie on zobowiązany dodatkowo ponieść w celu uwzględnienia tej zmiany, przy zachowaniu dotychczasowej kwoty netto wynagrodzenia osób bezpośrednio wykonujących niniejsze zamówienie;
  - 4) zmiany zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych, o których mowa w ustawie z 4 października 2018r. o pracowniczych planach kapitałowych, z tym zastrzeżeniem, że wynagrodzenie Inwestora Zastępczego ulegnie zmianie o wartość wzrostu kosztu, jaki będzie on zobligowany ponieść w przypadku zmiany przepisów dotyczących zasad gromadzenia lub wpłat podstawowych finansowanych przez podmiot zatrudniający do pracowniczych planów kapitałowych w odniesieniu do osób bezpośrednio wykonujących niniejsze zamówienie
2. Zmiany wynagrodzenia, o których mowa w ust. 1, mogą być wprowadzone wyłącznie wtedy, jeżeli będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Inwestora Zastępczego.
3. Strony mogą wystąpić z pisemnym wnioskiem o zmianę wynagrodzenia na podstawie ust. 1, przedkładając uzasadnienie oraz odpowiednie dokumenty zawierające dane, wyliczenia oraz stosowne dowody potwierdzające zasadność złożenia takiego wniosku. Strony powinny wykazać ponad wszelką wątpliwość, że zaistniała zmiana ma bezpośredni wpływ na koszty wykonania zamówienia oraz określić stopień, w jakim wpłynie ona na wysokość wynagrodzenia, a w szczególności przedstawić:
  - 1) przyjęte zasady kalkulacji wysokości kosztów wykonania Umowy oraz założenia, co do wysokości dotychczasowych oraz przyszłych kosztów wykonania Umowy, wraz z dokumentami potwierdzającymi prawidłowość przyjętych założeń – takimi jak umowy o pracę lub dokumenty potwierdzające zgłoszenie pracowników do ubezpieczeń;
  - 2) wpływ zmian na wysokość kosztów wykonania Umowy;

- 3) szczegółową kalkulację proponowanej zmienionej wysokości wynagrodzenia umownego oraz wykazanie adekwatności propozycji do zmiany wysokości kosztów wykonania Umowy.
4. Przed przekazaniem wniosku, o którym mowa w ust. 3, Zamawiający może zwrócić się do Inwestora Zastępczego o udzielenie informacji, przekazanie wyjaśnień lub dokumentów (oryginałów do wglądu lub kopii potwierdzonych za zgodność z oryginałem) niezbędnych do oceny przez Zamawiającego, czy zmiany, o których mowa w ust. 1, mają lub będą miały wpływ na koszty wykonania Umowy przez Inwestora Zastępczego oraz w jakim stopniu zmiany tych kosztów uzasadniają zmianę wysokości wynagrodzenia. Rodzaj i zakres tych informacji określi Zamawiający.
5. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Inwestora Zastępczego postanowień ust. 4, Zamawiający jest uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
6. Strony mogą złożyć pisemny wniosek o dokonanie waloryzacji najwcześniej od dnia wejścia w życie przepisów wprowadzających zmiany do 30 dnia od daty ich wejścia w życie.
7. W terminie 14 dni od otrzymania wniosku, o którym mowa w ust. 3, Strony mogą zwrócić się o jego uzupełnienie przez przekazanie dodatkowych wyjaśnień, informacji lub dokumentów (oryginałów do wglądu lub kopii potwierdzonych za zgodność z oryginałami).
8. Strona zajmie pisemne stanowisko wobec wniosku w terminie 1 miesiąca od dnia otrzymania kompletnego wniosku. Za dzień przekazania stanowiska uznaje się dzień jego wysłania na adres właściwy dla doręczeń pism.
9. W przypadku uwzględnienia wniosku, Strony podejmą działania w celu uzgodnienia treści aneksu do Umowy oraz jego podpisania.
10. Zmiana Umowy skutkuje zmianą wynagrodzenia jedynie w zakresie płatności realizowanych po dacie zawarcia aneksu do Umowy.

## **§ 12.**

### **WALORYZACJA WYNAGRODZENIA UMOWNEGO**

1. Zamawiający przewiduje, możliwość dokonywania zmiany wysokości wynagrodzenia umownego w przypadku zmiany cen materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia.
2. Przez zmianę ceny materiałów lub kosztów rozumie się wzrost odpowiednio cen lub kosztów, jak i ich obniżenie, względem ceny lub kosztu przyjętych w celu ustalenia wynagrodzenia Inwestora Zastępczego zawartego w ofercie.
3. Każda ze Stron może zażądać w trakcie wykonywania Umowy zmiany wynagrodzenia, o której mowa w ust. 1, jednak nie wcześniej niż 12 miesięcy od daty zawarcia Umowy oraz nie później niż na 5 miesięcy przed końcem realizacji przedmiotu Umowy.
4. Strony ustalają, iż miernikiem zmiany kosztów jest przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw publikowane przez Główny Urząd Statystyczny.
5. Modyfikacji, o której mowa w ust. 1, można zażądać gdy na koniec 12-to miesięcznego okresu wskaźnik wynagrodzenia określony w poprzednim ustępie, wzrośnie co najmniej o 10% w porównaniu do wskaźnika bazowego, wskazanego w ust. 4.
6. Waloryzacja wynagrodzenia Inwestora Zastępczego będzie następowała w okresach 12 miesięcznych obliczanych od miesiąca w którym zawarto Umowę.
7. Każda ze Stron może zwrócić się z pisemnym wnioskiem o przeprowadzenie negocjacji w sprawie odpowiedniej zmiany cen materiałów lub kosztów. Wniosek powinien zawierać propozycję zmiany Umowy w zakresie wysokości wynagrodzenia wraz z jej uzasadnieniem oraz dokumenty niezbędne do oceny czy zmiany, o których mowa, mają lub będą miały wpływ na cenę lub koszty wykonania Umowy przez Inwestora Zastępczego oraz w jakim

stopniu te zmiany uzasadniają zmianę wysokości wynagrodzenia Inwestora Zastępczego określonego w niniejszej Umowie. Wniosek zawiera również informacje o zakresie ilościowym i wartościowym pozostałym do wykonania po dniu jego złożenia.

8. Strona zajmie pisemnie stanowisko wobec wniosku w terminie 1 miesiąca od dnia otrzymania kompletnego wniosku. Za dzień przekazania stanowiska uznaje się dzień jego wysłania na adres właściwy dla doręczeń pism.
9. W przypadku rozbieżności stanowisk, Strony w terminie kolejnych 7 dni od zawiadomienia, o którym mowa w ust. 7, ustalają wspólne ceny materiałów i kosztów, a w przypadku braku uzgodnienia Zamawiający zwróci się do Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o wyznaczenie kosztorysanta, który ustali wiążące Strony ceny materiałów, usług lub kosztów, na co Inwestor Zastępczy wyraża zgodę.
10. Zmiana wynagrodzenia może nastąpić do granicy wpływu zmiany cen materiałów i kosztów na pozostałe do zapłaty wynagrodzenie umowne.
11. Zamawiający określa maksymalną łączną wartość zmian wynagrodzenia do kwoty 50 000,00 zł brutto łącznie, w związku ze zmianami, o których mowa w ust. 1.
12. Inwestor Zastępczy, którego wynagrodzenie zostało zmienione zgodnie z ust. 1, zobowiązany jest do zmiany wynagrodzenia przysługującego podwykonawcy, z którym zawarł umowę, w zakresie odpowiadającym zmianom cen materiałów lub kosztów dotyczących zobowiązania podwykonawcy, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:
  - 1) przedmiotem umowy są usługi;
  - 2) okres obowiązywania umowy przekracza 12 miesięcy.
13. Zmiany wysokości wynagrodzenia wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

### **§ 13.**

#### **ODSTĄPIENIE OD UMOWY**

1. Oprócz wypadków wymienionych w innych paragrafach Umowy oraz w przepisach Kodeksu Cywilnego Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w następujących sytuacjach:
  - 1) zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie Umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy, lub dalsze wykonywanie Umowy może zagrozić podstawowemu interesowi bezpieczeństwa państwa lub bezpieczeństwu publicznemu;
  - 2) zaistnienia jednej z przesłanek określonej w art. 456 ust. 1 pkt 2 ustawy Pzp;
  - 3) w przypadku gdy Inwestor Zastępczy utracił niezbędne uprawnienia do wykonywania przedmiotu Umowy, wynikające z przepisów szczególnych;
  - 4) zostanie ogłoszona likwidacja przedsiębiorstwa;
  - 5) majątek Inwestora Zastępczego zostanie zajęty;
  - 6) w przypadku braku możliwości podpisania Kontraktu, dotyczącego realizacji Zadania Inwestycyjnego;
  - 7) w przypadku odstąpienia od Kontraktu, dotyczącego realizacji Zadania Inwestycyjnego;
  - 8) gdy Inwestor Zastępczy nie rozpoczął wykonywania obowiązków wynikających z Umowy z przyczyn leżących po jego stronie (pomimo uprzedniego wezwania Zamawiającego), w terminie 14 dni kalendarzowych od dnia jej podpisania;
  - 9) w przypadku gdy Inwestor Zastępczy zaniechał realizacji Umowy z przyczyn leżących po jego stronie, tj. w sposób nieprzerwany nie realizuje jej przez kolejnych 14 dni kalendarzowych (pomimo uprzedniego wezwania Zamawiającego);



- 10) jeżeli Inwestor Zastępczy wykonywał swoje obowiązki w sposób nienależyty i pomimo dodatkowego wezwania przez Inwestora nie nastąpiła zmiana sposobu ich wykonywania lub w inny istotny i zawiniony sposób narusza zobowiązania umowne;
  - 11) wykonywania Umowy przez Inwestora Zastępczego w sposób sprzeczny z jej postanowieniami lub rażącego zaniedbania przez Inwestora Zastępczego obowiązków wynikających z Umowy;
  - 12) wykonywania przedmiotu Umowy przez osoby nie posiadające do tego wymaganych uprawnień lub doświadczenia;
  - 13) gdy Inwestor Zastępczy zmienił albo zrezygnował z podwykonawcy, na którego zasoby Inwestor Zastępczy powoływał się, na zasadach określonych w art. 118 ustawy Pzp w celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu i nie wykazał, iż proponowany inny podwykonawca lub samodzielnie spełnia je w stopniu nie mniejszym niż podwykonawca, na którego zasoby Inwestor Zastępczy powoływał się w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia wymagany w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia.
2. Zaistnienie okoliczności o której mowa w ust. 1 pkt 6 i 8 zwalnia Zamawiającego od obowiązku zapłaty Inwestorowi Zastępczemu jakiegokolwiek wynagrodzenia.
  3. Odstąpienie od Umowy powinno nastąpić w formie pisemnej i powinno zawierać uzasadnienie.
  4. Odstąpienie od Umowy w przypadkach wymienionych w ust. 1, może nastąpić w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o okolicznościach określonych w tych przepisach.
  5. W przypadku odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze stron, strony dokonują rozliczenia Umowy sporządzając stosowny protokół zdawczo-odbiorczy w terminie nie przekraczającym 30 dni od daty odstąpienia od Umowy.

#### **§ 14.**

#### **KARY UMOWNE**

1. Strony postanawiają, że obowiązującą je formę odszkodowania stanowią kary umowne.
2. Ustala się kary umowne w następujących przypadkach i wysokościach:
  - 1) za zwłokę w wykonaniu poszczególnych czynności określonych w niniejszej Umowie w wysokości - 0,1% wynagrodzenia umownego brutto za każdy rozpoczęty dzień zwłoki lub za każdą rozpoczętą godzinę zwłoki;
  - 2) za odstąpienie od Umowy przez którąkolwiek ze Stron, z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Inwestor Zastępczy, w wysokości 10% wynagrodzenia umownego brutto;
  - 3) za nienależyte wykonanie Umowy, przez co należy rozumieć uchybienie obowiązkowi, o których mowa w niniejszej Umowie, w wysokości 3.000,00 zł brutto za każdy stwierdzony taki przypadek;
  - 4) w przypadku gdy przedmiot Umowy będzie wykonywała osoba inna niż wskazana w wykazie osób lub zaakceptowana przez Zamawiającego - 5 000,00 zł brutto za każdy taki stwierdzony przypadek;
  - 5) z tytułu braku zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom w wysokości 5 000,00 zł brutto za każdy taki stwierdzony przypadek;
  - 6) za każdy przypadek braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcy z tytułu zmiany wysokości wynagrodzenia, o której mowa w art. 439 ust. 5 ustawy Pzp - w wysokości 5 000,00 zł brutto.
3. Łączna maksymalna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 30% wartości wynagrodzenia umownego brutto.

4. Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, jeżeli wysokość kar umownych nie pokrywa wysokości rzeczywiście poniesionych szkód, na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.
5. Kary umowne mogą być według uznania Zamawiającego:
  - 1) potrącone z należnego Inwestor Zastępczy wynagrodzenia lub
  - 2) potrącone z wniesionego zabezpieczenia należytego wykonania Umowy lub
  - 3) płatne w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Inwestora Zastępczego wezwania do zapłaty.

## **§ 15.**

### **ZMIANY UMOWY**

1. Zamawiający przewiduje możliwość dokonywania zmian Umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Inwestora Zastępczego. Zmiana Umowy dopuszczalna będzie w granicach wyznaczonych przepisami ustawy Pzp, w tym art. 454 i 455 ustawy Pzp lub w zakresie i na warunkach określonych w ogłoszeniu o zamówieniu oraz niniejszej Umowie.
2. Zamawiający, zgodnie z art. 455 ust. 1 pkt 1 ustawy Pzp dopuszcza możliwość zmian postanowień Umowy w stosunku do treści oferty w zakresie i na warunkach określonych poniżej:
  - 1) zmiany terminu wykonania zamówienia z przyczyn niezależnych od Inwestora Zastępczego, a związanych z:**
    - a) koniecznością zmiany terminu realizacji Kontraktu,
    - b) koniecznością przeprowadzenia przez Zamawiającego nowego postępowania celem wyboru nowego wykonawcy Inwestycji,
    - c) zmiany obowiązujących przepisów prawa powodującej konieczność wykonania dodatkowych usług przez Inwestora Zastępczego lub ich realizacji przez okres dłuższy niż określono w Umowie o czas niezbędny do wykonania takich usług,
    - d) konieczność wykonania dodatkowych zamówień, udzielonych na podstawie art. 455 ustawy Pzp;
    - e) wystąpienia warunków siły wyższej w zakresie, w jakim ma to wpływ na wykonanie Umowy w przewidzianym w niej terminie,
    - f) przerwania lub opóźnienia w wykonywaniu przedmiotu Umowy,
    - g) przedłużającej się procedury o udzielenie zamówienia publicznego będącego przedmiotem niniejszej Umowy.

W przypadku zmiany terminu realizacji, termin ten może ulec przedłużeniu nie dłużej jednak, niż o czas trwania ww. okoliczności;

- 2) w części dotyczącej zmiany osób, przy pomocy których Inwestor Zastępczy realizuje przedmiot Umowy (o których mowa w §4 ust. 1) w przypadku:**
  - a) śmierci, choroby, utraty uprawnień lub innych zdarzeń losowych,
  - b) gdy Zamawiający uzna i pisemnie uzasadni, że osoby te nie wykonują należycie swoich obowiązków.

Inwestor Zastępczy obowiązany jest dokonać zmiany osób, na inne spełniające warunki określone w Specyfikacji Warunków Zamówienia lub/i zapewniające przyznanie takiej samej liczby punktów w kryterium oceny ofert, w terminie nie dłuższym niż 7 dni od daty złożenia wniosku Zamawiającego. Zmiana wymaga pisemnego zaakceptowania przez Zamawiającego;

- 3) w części dotyczącej zmiany wynagrodzenia umownego w przypadku:**
    - a) wystąpienia przesłanek określonych w art. 357<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego,
    - b) konieczności wykonania prac, na skutek sytuacji określonej w pkt 1 lit. c id, jeżeli zmiana ta będzie miała wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Inwestora Zastępczego;
    - c) wystąpienia przesłanek zmiany lub waloryzacji wynagrodzenia, określonych w §11 i 12 Umowy;
  - 4) w przypadku podjęcia decyzji o wykonaniu części zamówienia przez podwykonawcę, zmianie zakresu podwykonawstwa lub podwykonawcy, rezygnacji z zakresu podwykonawstwa lub podwykonawcy. Inwestor Zastępczy jest obowiązany do poinformowania Zamawiającego o zmianach w tym zakresie;**
  - 5) w przypadku zmiany nazwy lub formy prawnej prowadzenia działalności gospodarczej przez Inwestora Zastępczego;**
  - 6) w przypadku wystąpienia konieczności sprostowania oczywistych omyłek pisarskich i rachunkowych w treści niniejszej Umowy;**
  - 7) w przypadku zmiany albo wejścia w życie nowych przepisów lub norm, jeżeli zgodnie z nimi konieczne będzie dostosowanie treści Umowy do aktualnego stanu prawnego.**
3. Żadna z ww. przesłanek do zmiany Umowy nie daje Inwestorowi Zastępczemu prawa do żądania wprowadzenia jakiegokolwiek zmiany, jedynie do wystąpienia do Zamawiającego ze stosownym wnioskiem, który w uzasadnionych przypadkach może zostać zaakceptowany.
  4. Zmiana postanowień zawartej Umowy może nastąpić w postaci kolejnych aneksów zawartych na piśmie, pod rygorem nieważności takiej zmiany.

## **§ 16.**

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Inwestor Zastępczy nie może pod rygorem nieważności, bez zgody Zamawiającego wyrażonej w formie pisemnej, przenieść swoich wierzytelności wynikających z niniejszej Umowy na osoby trzecie. Wierzytelność będąca przedmiotem niniejszej Umowy lub z niej wynikająca nie może być przedmiotem przekazu, przejęcia długu ani obciążenia prawami – w tym ograniczonymi prawami rzeczowymi – bez zgody Zamawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Wszelkie zmiany i modyfikacje w zakresie przenoszenia wierzytelności na osobę trzecią oraz odwołania tego przeniesienia wymagają uprzedniej zgody Zamawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Spory mogące wyniknąć przy wykonywaniu niniejszej Umowy, Strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie.
3. W razie braku możliwości polubownego załatwienia sporów, będą one rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
4. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej Umowie stosuje się przepisy dotyczące udzielania zamówień publicznych, kodeksu cywilnego, prawa budowlanego oraz inne przepisy szczególne właściwe dla przedmiotu niniejszej Umowy.
5. Niniejsza Umowa stanowi informację publiczną w rozumieniu art. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 2176 z późn. zm.) i podlega udostępnieniu na zasadach i w trybie określonych w ww. ustawie.

6. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach: trzy egzemplarze dla Zamawiającego oraz jeden egzemplarz dla Inwestora Zastępczego.

**INWESTOR ZASTĘPCZY/ZAMAWIAJĄCY**

**\*Zamawiający zastrzega sobie, po wyborze oferty, prawo wprowadzenia do Umowy zapisów służących jej uszczegółowieniu, a wynikających z treści złożonej oferty i zapisów SWZ.**