



PROJEKT  
**UMOWA**  
z dnia \_\_\_\_\_ 2011r.

zawarta w Braniewie pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Zatoka” w Braniewie z siedzibą przy ulicy Matejki 9, 14-500 Braniewo, NIP 582-000-31-06 reprezentowaną przez:

1. Michał Lango – Prezes Zarządu
  2. Katarzyna Mirkowska – Z-ca Prezesa Zarządu
- zwaną dalej Zamawiającym

a

\_\_\_\_\_, z siedzibą \_\_\_\_\_, NIP \_\_\_\_\_  
reprezentowanym/nom przez:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_

zwanym/nom dalej Inwestorem Zastępczym

Strony zgodnie ustaliły, co następuje:

§1

Ilekróć w umowie mowa o:

1. Stronie trzeciej - rozumie się przez to osobę lub jednostkę inną niż Zamawiający lub Inwestora Zastępczy
2. Usługach - rozumie się przez to wszelkie działania jakie mają być wykonane przez Inwestora Zastępczego w ramach niniejszej umowy i zgodnie z jej warunkami
3. Wykonawcy Robót - rozumie się przez to podmiot wykonujący roboty budowlane w ramach kontraktów zarządzanych i nadzorowanych przez Inwestora Zastępczego
4. Wytycznych - rozumie się przez to instrukcje, rozporządzenia, ustawy, wytyczne, które mają bezpośredni wpływ i zastosowanie podczas realizacji przedmiotowego projektu, w szczególności wydane przez Instytucję Zarządzającą
5. Wynagrodzeniu - rozumie się przez to cenę ryczałtową z podatkiem od towarów i usług, określoną przez Inwestora Zastępczego w ofercie i przyjętą przez Zamawiającego, płatną zgodnie z warunkami umowy. Wynagrodzenie obejmuje wszystkie koszty Inwestora Zastępczego związane z wykonaniem umowy
6. Stronie lub Stronach - rozumie się przez to w zależności od kontekstu Zamawiającego i/lub Inwestora Zastępczego
7. Projekcie - rozumie się przez to przedsięwzięcie „Kompleksowa poprawa warunków technicznych budynków mieszkalnych oraz atrakcyjności zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Zatoka” w Braniewie” współfinansowane z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego oraz budżetu państwa w ramach Priorytetu 4 „Rozwój, restrukturyzacja i rewitalizacja miast”, Działania 4.1. „Humanizacja blokowisk”, Poddziałania 4.4.1 „Poprawa warunków technicznych budynków zrealizowanych w technologii z wielkiej płyty” Regionalnego Programu Operacyjnego Warmia i Mazury na lata 2007 - 2013
8. Prawie budowlanym - rozumie się przez to ustawę z dnia 7 lipca 1994r (Dz.U. Z 2006r Nr 156 poz. 1118 z późn. zm.) wraz z wynikającymi z niej rozporządzeniami, regulującą działalność związaną z projektowaniem, budową, utrzymaniem i rozbiórką obiektów budowlanych oraz określającą zasady działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach



**„WARMIA I MAZURY REGIONEM ZJEDNOCZONEJ EUROPY”**

9. Kontrakcie - rozumie się przez to każdy kontrakt na roboty zawarty przez Zamawiającego z Wykonawcą robót w ramach realizacji Projektu
10. Umowie o dofinansowanie – rozumie się przez to umowę UDA-RPWM.04.01.01-28-013/10-00 z dnia 29.12.2010 roku o dofinansowanie projektu „Kompleksowa poprawa warunków technicznych budynków mieszkalnych oraz atrakcyjności zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Zatoka” w Braniewie” w ramach Priorytetu 4 „Rozwój, restrukturyzacja i rewitalizacja miast”, Działania 4.1. „Humanizacja blokowisk”, Poddziałania 4.4.1 „Poprawa warunków technicznych budynków zrealizowanych w technologii z wielkiej płyty” Regionalnego Programu Operacyjnego Warmia i Mazury na lata 2007 – 2013 oraz wszelkie aneksy do w/w umowy.
11. Opóźnieniu – rozumie się przez to wydłużenie terminu realizacji danych prac w stosunku do obowiązującego w danym dniu harmonogramu rzeczowo-finansowego

**§2**

**Przedmiot umowy**

1. Zgodnie z wynikiem przetargu nieograniczonego Inwestor Zastępczy przyjmuje do realizacji wykonywanie usługi Inwestora Zastępczego, w ramach projektu „Kompleksowa poprawa warunków technicznych budynków mieszkalnych oraz atrakcyjności zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Zatoka” w Braniewie” współfinansowanego z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego oraz budżetu państwa w ramach Priorytetu 4 „Rozwój, restrukturyzacja i rewitalizacja miast”, Działania 4.1. „Humanizacja blokowisk”, Poddziałania 4.4.1 „Poprawa warunków technicznych budynków zrealizowanych w technologii z wielkiej płyty” Regionalny Program Operacyjny Warmia i Mazury na lata 2007-2013, zgodnie z postanowieniami decyzji o pozwoleniu na budowę, przepisami polskiego prawa, w szczególności przepisami prawa budowlanego, a także działania informacyjne i promujące realizację wyżej określonego projektu.

a) Złożona oferta wraz z załącznikami w postępowaniu przetargowym stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej umowy.

b) Wszelkie zmiany harmonogramu robót nie powodują zmian niniejszej umowy.

2. Zamawiający powierza a Inwestor Zastępczy przyjmuje do wykonania usługę określoną w postanowieniu § 2 ust 1 umowy w sposób określony w niniejszej umowie oraz w umowach na roboty budowlane. Inwestor Zastępczy wykona usługę określoną w postanowieniu §2 ust 1 umowy z najwyższą starannością, w ścisłej współpracy z Zamawiającym stosując się do jego zaleceń oraz wytycznych obowiązujących przy realizacji projektu określonego w postanowieniu §2 ust 1 umowy.

3. W przypadku, gdy w czasie wykonywania niniejszej umowy Inwestor Zastępczy będzie musiał podjąć działania inne niż określone w niniejszej umowie, a związane z jej realizacją, Inwestor Zastępczy wykona te działania niezwłocznie w taki sposób, jakby były objęte zakresem usługi określonej w postanowieniu §2 ust 1 umowy.

4. Inwestor Zastępczy działa w imieniu własnym ale na rzecz Zamawiającego, przy czym nie dysponuje środkami przeznaczonymi przez Zamawiającego na finansowanie przedsięwzięcia będącego przedmiotem usługi określonego w postanowieniu §2 ust 1 umowy.

**§3**

**Prawa i obowiązki stron**

I. Do obowiązków Zamawiającego należy:

1. Zapłata wynagrodzenia za wykonanie usługi Inwestora Zastępczego
2. Zamawiający dostarczy Inwestorowi Zastępczemu bezpłatnie wszelkie posiadane przez Zamawiającego informacje i/lub dokumenty, które mogą być istotne dla wykonania niniejszej umowy w tym:
  - a) projekty budowlane
  - b) pozwolenia na budowę
3. Zamawiający przekaze Inwestorowi Zastępczemu teren przeznaczony pod w/w inwestycję.



**„WARMIA I MAZURY REGIONEM ZJEDNOCZONEJ EUROPY”**

4. Niezwłoczne powiadomienie Inwestora Zastępczego o zmianie harmonogramu realizacji prac.
5. Integralną część umowy stanowi Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia zał. Nr 1 do umowy.

**II. Do podstawowych obowiązków Inwestora Zastępczego w szczególności należy:**

**a) w zakresie przetargów:**

- sprawdzanie prawidłowości przekazanej przez Zamawiającego dokumentacji
- przygotowanie dokumentacji przetargowej (specyfikacji istotnych warunków zamówienia, wzoru umowy z wykonawcą itp.) oraz prowadzenie przetargu w oparciu o dokumentację techniczną i przyjęte przez Zamawiającego zasady, w tym m.in. udzielanie odpowiedzi na pytania wykonawców, organizacja otwarcia ofert z udziałem trzech przedstawicieli Zamawiającego
- analiza ofert z przedstawieniem inwestorowi, do akceptacji, dokonanego wyboru wykonawcy lub wykonawców poszczególnych robót
- udzielanie odpowiedzi na ewentualne protesty
- przygotowanie do podpisania umowy z wybranym Wykonawcą i przedstawienie jej do akceptacji inwestorowi
- przeprowadzenie przetargów na roboty w danym roku do końca lutego danego roku.

**b) w zakresie wykonawczym:**

- wprowadzenie wykonawcy na budowę
- przygotowanie harmonogramu zadań w uzgodnieniu z wykonawcami i przy akceptacji inwestora
- pełnobrańzowa kontrola techniczna budowy w zakresie stosowania właściwych materiałów i urządzeń, wykonania prac zgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi polskimi normami we wszystkich branżach występujących na budowie
- ustanowienie inspektorów nadzoru we wszystkich branżach występujących podczas realizacji projektu
- pełnobrańzowa koordynację robót
- kontrola stanu zaawansowania prac i płatności za wykonane prace
- monitorowanie postępu robót w wymiarze finansowym
- egzekwowanie uzgodnionego harmonogramu prac
- prowadzenie kierownictwa budowy w formie inwestora zastępczego
- pełna obsługa administracyjna budowy

**c) w zakresie odbiorów:**

- przeprowadzenie odbiorów wewnętrznych z kontrolą wykonania wymaganych badań i prób oraz wyegzekwowanie od wykonawców odpowiednich certyfikatów, deklaracji i oświadczeń
- zorganizowanie i przeprowadzenie odbiorów robót zanikających i zewnętrznymi z organami wymienionymi w Prawie Budowlanym
- egzekwowanie usunięcia usterek oraz niedoróbek stwierdzonych w trakcie odbiorów
- nadzór nad wykonawstwem lub opracowaniem dokumentacji powykonawczej
- końcowe rozliczenie budowy wraz z wystawieniem stosownych dokumentów

**d) w zakresie środków unijnych**

- prowadzenie inwestycji zgodnie z umową o dofinansowanie w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Warmia i Mazury na lata 2007-2013
- sporządzanie wszelkich sprawozdań, dokumentacji i rozliczeń, w tym finansowych, wynikających z realizacji projektu (m.in. wniosków o płatność, wniosków o zaliczki, harmonogramów rzeczowo-finansowych, aktualizacji wniosku o dofinansowanie)
- przekazywanie w wymaganych terminach wszelkiej dokumentacji związanej z realizacją projektu do Instytucji Zarządzającej, po wcześniejszym (co najmniej z jednodzielnym wyprzedzeniem) przedłożeniu do akceptacji Zamawiającemu
- przekazywanie wszelkiej dokumentacji i korespondencji pomiędzy Instytucją Zarządzającą, a Wykonawcą Zamawiającemu
- bezwarunkowe przestrzeganie wszelkich wytycznych Instytucji Zarządzającej związanych z przedmiotowym projektem
- niezwłoczne informowanie drogą pisemną Zamawiającego o wszelkich problemach



**„WARMIA I MAZURY REGIONEM ZJEDNOCZONEJ EUROPY”**

i zmianach w realizacji projektu, w szczególności związanych z jego rozliczeniami

- rozliczenie końcowe inwestycji

e) inne:

- archiwizacja korespondencji i dokumentacji oraz systematyczne przekazywanie jej inwestorowi po zakończeniu danej inwestycji lub rozwiązaniu umowy
- przekazanie wszelkich gwarancji, atestów, certyfikatów na znak bezpieczeństwa, certyfikatów zgodności i aprobat technicznych, zgodnie z przepisami ustawy – Prawo budowlane
- kontrola prawidłowości wystawionych faktur
- przygotowanie materiałów związanych z naliczaniem kar umownych oraz odszkodowań za nienależyte lub nieterminowe wykonywanie umowy przez Wykonawców
- prowadzenie bieżącej i analitycznej ewidencji kosztów inwestycji z podziałem na koszty kwalifikowane i niekwalifikowane.
- rozliczanie i uzgadnianie wszelkich kwestii związanych z prawidłową realizacją inwestycji, w tym jej finansowanie będzie odbywać się w Braniewie
- zawarcie umowy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej i deliktowej i kontynuowanie polisy ubezpieczeniowej na kwotę odpowiadającą 120% wynagrodzenia w ramach niniejszej umowy oraz pokrywającą, przez czas trwania umowy następujące dziedziny:
  - odpowiedzialność Inwestora Zastępczego pod względem choroby lub wypadków przy pracy dotyczących jego personelu
  - śmierć w wyniku wypadku lub stałą niezdolność do pracy będącą rezultatem uszkodzenia ciała, spowodowaną w związku z niniejszą umową
  - odpowiedzialność cywilną za wypadki spowodowane w stosunku do Stron trzecich lub do Zamawiającego i każdego pracownika Zamawiającego, wynikłe z wykonania niniejszej umowy

**III. Odpowiedzialność Inwestora Zastępczego**

1. Inwestor Zastępczy jest zobowiązany zarówno podczas trwania, jak i po zakończeniu niniejszej umowy, do zapłacenia odszkodowania na rzecz Zamawiającego z tytułu:
  1. niewykonania i/lub nienależytego wykonania niniejszej umowy, powstałych z tego tytułu szkód i/lub utraconych korzyści, jeżeli te szkody i/lub utracone korzyści wystąpiły w wyniku zachowania (działania czy zaniechania) Inwestora Zastępczego
  2. zaniechania Inwestora Zastępczego
  3. odstąpienia od niniejszej umowy przez Inwestora Zastępczego z przyczyn nie leżących po stronie Zamawiającego
2. Zamawiający ma zawsze prawo żądać odszkodowania na zasadach ogólnych wynikających z przepisów prawa.
3. W każdym przypadku, gdy Zamawiający jest upoważniony do odszkodowania i/lub do kar umownych, może on potrącić takie należne mu kwoty z wynagrodzenia należnego Inwestorowi Zastępczemu lub z zabezpieczenia należytego wykonania niniejszej umowy.
4. Inwestor Zastępczy wyraża zgodę na potrącanie kar umownych oraz odszkodowania z wynagrodzenia umownego lub/i z zabezpieczenia należytego wykonania niniejszej umowy.
5. Zamawiający będzie upoważniony do otrzymania odszkodowania w przypadku każdej wady, która zostanie ujawniona po zakończeniu niniejszej umowy, to znaczy w okresie rękojmi (w okresie 3 lat od zakończenia umowy).
6. Jeżeli Inwestorem Zastępczym jest konsorcjum (porozumienie cywilno-prawne dla wykonania niniejszej umowy) dwóch lub więcej podmiotów (partnerów konsorcjum), wówczas wszyscy partnerzy konsorcjum są solidarnie odpowiedzialni prawnie wobec Zamawiającego za wykonanie niniejszej umowy i wyznaczają jednego z partnerów, który jako lider będzie upoważniony do zaciągania zobowiązań, do przyjmowania płatności od Zamawiającego i do przyjmowania instrukcji na rzecz i w imieniu wszystkich partnerów konsorcjum razem i każdego z osobna.
7. Inwestor Zastępczym nie zmieni swojego składu ani statusu prawnego podczas całego okresu wykonywania niniejszej umowy bez uprzedniej zgody Zamawiającego. Każda zmiana składu konsorcjum bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego będzie uważana za naruszenie



**„WARMIA I MAZURY REGIONEM ZJEDNOCZONEJ EUROPY”**  
warunków niniejszej umowy.

IV. Inwestor Zastępczy nie ma prawa do:

1. Zwalniania Wykonawcy robót budowlanych z wykonania jakichkolwiek zobowiązań wynikających z umowy łączącej Zamawiającego z Inwestorem Zastępczym.
2. Wprowadzania robót zamiennych bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego wyrażonej pod rygorem nieważności.
3. Wprowadzania zmian w technologii robót w szczególności zmian materiałów bez akceptacji Zamawiającego.
4. Inwestor Zastępczy wykonuje swoje czynności na podstawie Umowy i udzielonych mu przez Zamawiającego w toku realizacji Umowy pełnomocnictw.
5. Szczegółowe pełnomocnictwa dotyczące przedmiotu Umowy ustalane będą przez Strony w trakcie jej realizacji.

**§4**

**Wynagrodzenie**

1. Strony ustalają, że obowiązującą formą wynagrodzenia, za wykonanie przedmiotu umowy, zgodnie ze złożoną ofertą, jest wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości ..... zł brutto, słownie .....
2. Strony niniejszej umowy nie mogą zmieniać ceny wykonania zamówienia określonej powyżej. Cena jest stała i nie podlega waloryzacji.

**§5**

**Warunki płatności**

1. Strony ustalają, że rozliczenie usługi odbywać się będzie następująco:
  - 1 % - wartości całego wynagrodzenia będzie wypłacane co miesięcznie na podstawie miesięcznych faktur częściowych (przez 30 miesięcy daje to 30%) . Ww. faktury płatne będą przez Zamawiającego przelewem bankowym w ciągu 30 dni licząc od daty złożenia faktury wraz z miesięcznym raportem, z zastrzeżeniem sytuacji, gdy raport zostanie odrzucony przez Zamawiającego z pisemnym wskazaniem przyczyn odrzucenia.
  - pozostała część wynagrodzenia będzie uzależniona od realizacji inwestycji i wypłacana będzie po dostarczeniu faktury końcowej zamykającej roboty na jednej z nieruchomości oraz dostarczeniu dokumentacji powykonawczej i odbiorczej.

<b>Wynagrodzenie Inwestora Zastępczego</b>	
<b>Budynek/rodzaj</b>	<b>%</b>
Miesięczne	29%
700 Lecia 9-21	9%
700 Lecia 35-39	8%
Matejki 3	10%
Matejki 7	11%
Elbląska 18A	9%
Elbląska 18B	11%
AK 24-36	8%
Drewniana 1	2%
Drewniana 3	1%
Drewniana 5	2%
	<b>100%</b>



„WARMIA I MAZURY REGIONEM ZJEDNOCZONEJ EUROPY”

2. Termin zapłaty uważa się za dotrzymany przez Zamawiającego, jeśli konto bankowe Inwestora Zastępczego zostanie uznane kwotą należną Inwestorowi Zastępczemu najpóźniej w ostatnim dniu terminu płatności.

§6

Termin wykonania

1. Zamówienie należy zrealizować w terminie od dnia podpisania umowy przez okres trwania realizacji inwestycji pn. „Kompleksowa poprawa warunków technicznych budynków mieszkalnych oraz atrakcyjności zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Zatoka” w Braniewie” (aż do ostatecznego rozliczenia).  
Planowany termin rzeczowego zakończenia inwestycji - 29 listopada 2013 roku, zaś finansowego - 31 grudnia 2013 roku.
2. W uzasadnionym przypadku, po uzgodnieniu z Instytucją Zarządzającą, istnieje możliwość zmiany, w tym przedłużenia terminu zakończenia realizacji Projektu. Zmiana taka nie powoduje zmiany warunków umowy.
3. W przypadku zadziałania siły wyższej np. klęski żywiołowej mającej bezpośredni wpływ na terminowość wykonania usługi albo wystąpienie innych okoliczności, których strony umowy nie były w stanie przewidzieć pomimo zachowania należytej staranności, nastąpi przesunięcie terminu zakończenia usługi o ilość dni równą okresowi przerwy lub postoju. Inwestorowi Zastępczemu z tego tytułu nie przysługuje żadne wynagrodzenie dodatkowe.
4. Inwestor Zastępczy zobowiązany jest w taki sposób wykonywać usługę określoną w postanowieniu § 1 ust. 1 niniejszej umowy, aby nie dopuścić do przedłużenia czasu na ukończenie robót i/lub zgłaszania roszczeń przez wykonawców robót z odstąpieniem od kontraktów włącznie i aby osiągnięte zostały przez niego cele określone w niniejszej umowie.

§7

Zabezpieczenie Należytego Wykonania Umowy

1. Zamawiający żąda od Inwestora Zastępczego wniesienia zabezpieczenia. Zabezpieczenie służy pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Inwestora Zastępczego. Zamawiający może pokryć środkami z zabezpieczenia należytego wykonania umowy należności, których dochodzenie jest dozwolone przepisami prawa lub postanowieniami umowy, jako sposobu naprawienia szkody spowodowanej niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy, w tym również wykonania zastępczego czy zapłaty zastrzeżonej w umowie kwoty kar umownych. Przed podpisaniem umowy Inwestor Zastępczy wnosi na rzecz Zamawiającego zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości **10%** całkowitego wynagrodzenia ofertowego.
2. Zabezpieczenie może być wnoszone według wyboru wykonawcy w jednej lub kilku następujących formach:
  - pieniądze
  - poręczenie bankowe lub poręczenie spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, z tym, że zobowiązanie kasy jest zawsze zobowiązaniem pieniężnym
  - gwarancje bankowe
  - gwarancje ubezpieczeniowe
  - poręczenie udzielone przez podmioty, o których mowa w art. 6b ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości (Dz. U. z 2007r. nr 42, poz. 275)
3. Za zgodą Zamawiającego zabezpieczenie może być wnoszone również:
  - przez ustanowienie zastawu na papierach wartościowych emitowanych przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego
  - przez ustanowienie zastawu rejestrowego na zasadach określonych w przepisach o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów



**„WARMIA I MAZURY REGIONEM ZJEDNOCZONEJ EUROPY”**

4. Zabezpieczenie wnoszone w pieniądzu wykonawca wpłaca przelewem na rachunek bankowy wskazany przez zamawiającego.
5. W przypadku wniesienia wadium w pieniądzu wykonawca może wyrazić zgodę na zaliczenie kwoty wadium na poczet zabezpieczenia.
6. Jeżeli zabezpieczenie wniesiono w pieniądzu, zamawiający przechowuje je na oprocentowanym rachunku bankowym. Zamawiający zwraca zabezpieczenie wniesione w pieniądzu z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszone o koszt prowadzenia tego rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy wykonawcy.
7. Zwrot zabezpieczenia:
  - a) Zamawiający zwraca zabezpieczenie w terminie 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania przez zamawiającego za należycie wykonane.
  - b) Kwota pozostawiona na zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady lub gwarancji jakości nie może przekroczyć 30% wysokości zabezpieczenia.
  - c) Kwota, o której mowa w pkt b, jest zwracana nie później niż w 15 dni po upływie okresu rękojmi za wady lub gwarancji jakości.

**§8**

**Zmiana umowy**

1. Zmiany niniejszej umowy wymagają sporządzenia pisemnego aneksu pod rygorem nieważności i nie mogą być sprzeczne z obowiązującymi powszechnie przepisami prawa.
2. Zakazuje się zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie, której dokonano wyboru wykonawcy, chyba, że konieczność wprowadzenia takich zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy lub zmiany te są korzystne dla Zamawiającego.

**§9**

**Odstąpienie od umowy**

1. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy w zakresie realizacji robót, nie leży w interesie Zamawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach. W takim wypadku wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu wykonania części umowy.
2. Zamawiający ponadto, może odstąpić od umowy, jeżeli:
  - Inwestor Zastępczy nie będzie wykonywał usług zgodnie z umową, będzie lekceważył lub odmawiał wykonania uwag Zamawiającego w zakresie przedmiotu umowy i pomimo wezwania Zamawiającego sytuacja taka będzie trwała przez kolejne 7 dni od dnia wezwania.
  - Inwestor Zastępczy w sposób rażąco będzie naruszał postanowienia niniejszej umowy.
  - Inwestor Zastępczy z własnej woli, bez uzasadnionych przyczyn, przerwie wykonywanie umowy i nie podejmie się jej wykonywania przez okres kolejnych 7 dni.
  - ogłoszona zostanie upadłość Inwestora Zastępczego lub przeprowadzona likwidacja lub nastąpi jakikolwiek brak zdolności Inwestora Zastępczego do czynności prawnych utrudniających lub uniemożliwiających wykonanie umowy.
  - majątek Inwestora Zastępczego zostanie zajęty w trybie postępowania egzekucyjnego.
3. Jeżeli zajdzie jakikolwiek przypadek, o którym mowa w postanowieniu § 9 ust. 2 lub jeżeli Zamawiający uzna, że Inwestor Zastępczy bez istotnego powodu nie wykonuje usług i nie wywiązuje się ze swoich obowiązków, to:
  - Zamawiający zawiadomi o tym pisemnie Inwestora Zastępczego uzasadniając swoje stanowisko.
  - jeżeli odpowiedź Inwestora Zastępczego, zadawalająca Zamawiającego, nie wpłynie w ciągu 7 dni, to Zamawiający następnym zawiadomieniem może odstąpić od umowy.
  - po otrzymaniu zawiadomienia o odstąpieniu, Inwestor Zastępczy niezwłocznie podejmie



**„WARMIA I MAZURY REGIONEM ZJEDNOCZONEJ EUROPY”**

- kroki w celu wstrzymania wykonania usług i zmniejszenia do minimum wydatków lecz nie dłużej niż w ciągu trzech dni roboczych.
- Zamawiający tak szybko jak to możliwe, potwierdzi wartość wykonanych usług i kwot należnych Inwestorowi Zastępczemu na datę zawiadomienia o odstąpieniu od umowy.
  - Zamawiający może sam zakończyć wykonanie usług lub zawrzeć inną umowę ze stroną trzecią całkowicie na koszt Inwestora Zastępczego.
  - Zamawiający nie będzie zobowiązany do dalszych płatności dla Inwestora Zastępczego dopóki usługi nie zostaną zakończone, przy czym Zamawiający będzie upoważniony do odzyskania od Inwestora Zastępczego dodatkowych kosztów, o ile takie wystąpią, związane z zakończeniem usług.
  - Jeżeli Zamawiający odstąpi od umowy na mocy postanowień § 9, będzie on uprawniony do odzyskania od Inwestora Zastępczego każdej poniesionej straty dochodząc odszkodowania na mocy umowy i na zasadach ogólnych wynikających z przepisów prawa.
4. Inwestorowi Zastępczemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy jeżeli:
- Inwestor Zastępczy zawiadomi Zamawiającego z wyprzedzeniem co najmniej 60 dni o zamiarze odstąpienia od umowy.
  - W ciągu 30 dni po upływie terminu płatności faktury Inwestor Zastępczy nie otrzymał płatności tej części faktury, która nie została do tego czasu pisemnie oprotestowana. Odstąpienie od umowy, w takim przypadku, nie może nastąpić wcześniej niż 30 dni po otrzymaniu zawiadomienia o odstąpieniu przez Zamawiającego.
5. Zamawiający w razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności zobowiązany jest do dokonania odbioru realizacji usługi przerwanej oraz zapłaty wynagrodzenia za usługi, które zostały wykonane do dnia odstąpienia.
6. Zamawiający nie będzie ponosił odpowiedzialności za utracone zyski Inwestora Zastępczego w przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron umowy.

**§10**

**Kary umowne**

1. Inwestor Zastępczy zapłaci Zamawiającemu karę umowną w przypadku:
  - opóźnienia w przekazaniu przedmiotu umowy w wysokości 0,75% wynagrodzenia umownego za każdy dzień opóźnienia,
  - opóźnienia w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze w wysokości 0,75% wynagrodzenia umownego za każdy dzień opóźnienia, po upływie terminu uzgodnionego na ich usunięcie,
  - odstąpienia przez Zamawiającego od umowy z powodu okoliczności leżących po stronie Inwestora Zastępczego w wysokości 100% wynagrodzenia umownego, w części od jakiej odstąpiono.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

**§11**

**Adresy korespondencyjne**

Adresy każdej ze stron do przesyłania wszelkiej korespondencji

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zatoka” w Braniewie, ul. Matejki 9, 14-500 Braniewo, sekretariat@smzatoka.pl
2. Inwestor Zastępczy .....

**§ 12**

**Personel wykonawczy**

Inwestor Zastępczy ustala personel niezbędny do wykonania przedmiotowego projektu:

- kierownik zespołu w osobie:
- inspektor nadzoru w specjalności konstrukcyjno-budowlanej w osobie:





**„WARMIA I MAZURY REGIONEM ZJEDNOCZONEJ EUROPY”**

- inspektor nadzoru w specjalności sanitarnej w osobie:
- inspektor nadzoru w specjalności elektrycznej w osobie:
- specjalista w zakresie przetargów w osobie:
- specjalista w zakresie środków unijnych:

**§13**

**Siła wyższa**

1. Żadna ze Stron nie będzie uważana za niewywiązującą się lub naruszającą zobowiązania wynikające z Umowy, jeżeli wykonywaniu takich zobowiązań przeszkadzają okoliczności spowodowane siłą wyższą, które wystąpią po dacie podpisania Umowy
2. Pojęcie siły wyższej w znaczeniu tu używanym oznacza strajki lub inne zakłócenia przemysłowe, wojny wypowiedziane lub nie, blokady, rewolty, rozruchy, epidemie, obsunięcia ziemi, trzęsienia ziemi, piorun, powódzie, podmycie terenu oraz wszelkie inne podobne nieprzewidziane wydarzenia, nie pozostające pod kontrolą każdej ze Stron i których żadna ze Stron przy stosowaniu należytej staranności nie jest w stanie pokonać
3. Jeżeli którakolwiek ze Stron uważa, że zaistniały okoliczności siły wyższej, które mogą wpłynąć na wykonanie jej zobowiązań, powinna ona natychmiast zawiadomić drugą Stronę, podając uzasadnienie i szczegóły dotyczące rodzaju, prawdopodobnego okresu ich trwania oraz prawdopodobnych rezultatów tych okoliczności
4. Jeżeli zaistniały okoliczności spowodowane siłą wyższą i trwają przez okres 30 dni wówczas niezależnie od każdego przedłużenia okresu wykonania, które Inwestor Zastępczy z tego powodu uzyskał, każda ze Stron będzie miała prawo do złożenia drugiej Stronie zawiadomienia o odstąpieniu od Umowy z 30 dniowym wyprzedzeniem.

**§14**

1. Umowa została sporządzona w języku polskim. Język polski jest językiem obowiązującym Strony podczas wykonywania Usług w ramach Umowy.
2. Prawem właściwym dla interpretacji postanowień umowy jest prawo polskie.
3. Każde zawiadomienie, zgoda, decyzja, zatwierdzenie lub zaświadczenie Zamawiającego lub Inwestora Zastępczego wymagane w ramach Umowy, winno mieć formę pisemną, o ile nie ustanowiono inaczej oraz nie będzie opóźnione bez uzasadnienia.
4. Każde polecenie Stron przekazane ustnie jest skuteczne od momentu jego przekazania i powinno być niezwłocznie potwierdzone w formie pisemnej.

**§15**

1. Inwestor Zastępczy nie może przekazać wykonania Umowy w całości lub w części Stronie trzeciej
2. Inwestor Zastępczy nie zaangażuje się w żadną działalność, która mogłaby być sprzeczna z interesami Zamawiającego. Inwestor Zastępczy powstrzyma się od wszelkich związków, które narażałyby jego niezależność bądź niezależność jego personelu. Jeśli Inwestor Zastępczy nie zdoła utrzymać takiej niezależności, Zamawiający bez uszczerbku dla prawa do odszkodowania za każdą szkodę, jakiej mógł być doznać z tego tytułu, może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym bez przekazania formalnego zawiadomienia o tym fakcie.
3. Inwestor Zastępczy będzie przestrzegał i stosował się do obowiązujących ustaw i przepisów oraz zabezpieczy przestrzeganie i stosowanie takich ustaw i przepisów przez personel Inwestora Zastępczego. Inwestor Zastępczy przejmie na siebie i jednocześnie zwolni Zamawiającego od odpowiedzialności z tytułu jakichkolwiek roszczeń i postępowań, wynikających z jakichkolwiek naruszeń takich ustaw i przepisów przez Inwestora Zastępczego i/lub jego personel.



„WARMIA I MAZURY REGIONEM ZJEDNOCZONEJ EUROPY”

§16

Postanowienia końcowe

1. Inwestor Zastępczy będzie dostarczać Zamawiającemu wszelkie informacje dotyczące Usług, jakich Zamawiający zażąda.
2. Inwestor Zastępczy będzie zawsze działał lojalnie i bezstronnie, jako oddany doradca Zamawiającego, zgodnie z Umową i Kontraktami na roboty oraz zgodnie ze sztuką i najlepszą praktyką zawodową.
3. W żadnym przypadku Inwestor Zastępczy nie będzie nakładał na Zamawiającego żadnych zobowiązań bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego wyrażonej pod rygorem nieważności.
4. Inwestor Zastępczy pozostaje odpowiedzialny za niewypełnienie obowiązków wynikających z Umowy przez taki okres po zakończeniu Usługi, jaki obejmuje okresy gwarancji i okresy rękojmi określone w Kontraktach na roboty.
5. Inwestor Zastępczy na własny koszt usunie każdą wadę w wykonywanych Usługach, w sposób i w terminie uzgodnionym z Zamawiającym.
6. Zamawiający ma prawo zgłaszać w każdym czasie uwagi i zastrzeżenia dotyczące procesu inwestycyjnego, które Inwestor Zastępczy winien niezwłocznie przeanalizować i uwzględnić, zawiadamiając Zamawiającego o podjętych działaniach.
7. Inwestor zastępczy zobowiązuje się do odbierania przesyłek poleconych na wskazany przez siebie adres. Powtórne awizowanie będzie jednoznaczne ze skutecznym doręczeniem przesyłki poleconej bez względu na to czy została odebrana przez Inwestora Zastępczego.
8. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego, oraz w sprawach procesowych przepisy Kodeksu Postępowania Cywilnego.
9. Właściwym do rozpoznania sporów wynikłych na tle realizacji niniejszej umowy jest sąd właściwy miejscowo ze względu na siedzibę Zamawiającego.
10. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach – dwa egzemplarze dla Zamawiającego i jeden dla Inwestora Zastępczego.

Zamawiający

Wykonawca