

**UMOWA Nr .....  
O PEŁNIENIE CZYNNOŚCI ZASTĘPSTWA INWESTYCYJNEGO**

dla zadania inwestycyjnego pn. „**Budowa budynku mieszkalno-usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Paderewskiego- Pietrusińskiego w Wałbrzychu**”  
zawarta w Wałbrzychu w dniu ..... 2016 roku pomiędzy:

pomiędzy

**MIEJSKIM ZARZĄDEM BUDYNKÓW SP. Z O.O. w Wałbrzychu, ul. Gen Andersa 48, wpisanym do KRS nr 0000021098 w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia Fabrycznej, NIP: 886-260-82-87 reprezentowanym przez:**

.....  
zwanym dalej „**Zamawiającym**”

a .....  
zwanym dalej „**Inwestorem Zastępczym**”

**Definicje:**

W Umowie stosuje się następujące pojęcia zgodnie z niżej wymienionymi definicjami:

**Umowa** – oznacza niniejszy dokument zawierający zgodne oświadczenie woli Zamawiającego i Inwestora Zastępczego w formie pisemnej wraz z wymienionymi w jej treści załącznikami o pełnienie czynności zastępstwa inwestycyjnego zadań inwestycyjnych, wg określonego w niej zakresu obowiązków, w ustalonym terminie i za ustalonym wynagrodzeniem.

**Obiekt** – budynek mieszkalny przy ul. Paderewskiego - Pietrusińskiego w Wałbrzychu.

**Zadanie** – oznacza zadanie inwestycyjne pn. „**Budowa budynku mieszkalno-usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Paderewskiego- Pietrusińskiego w Wałbrzychu**” obejmujące budowę budynku mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz zagospodarowaniem terenu w Wałbrzychu przy ul. Paderewskiego - Pietrusińskiego - działki o numerach ewidencyjnych 359, 360, 344 wraz z pozyskaniem i dostarczeniem dokumentów umożliwiających użytkowanie budynku oraz innych elementów infrastruktury.

**Roboty** – oznaczają pełen zakres robót budowlanych wszelkich branż budownictwa, robót w zakresie rozbiórki obiektów budowlanych, robót montażowych, usług budowlanych oraz dostaw maszyn i urządzeń dotyczących Zadania, które Wykonawca, wybrany w przetargu zorganizowanym przez Zamawiającego, zobowiązuje się wykonać i przekazać Zamawiającemu, zgodnie z Dokumentacją projektową, Specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych, Prawem budowlanym oraz umową zawartą pomiędzy Zamawiającym i Wykonawcą.

**Dokumentacja projektowa** – jest to wymagany odrębnymi przepisami zestaw opracowań projektowych: projekt budowlany, projekty wykonawcze, Przedmiar robót, informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, projekty i opracowania uzupełniające oraz dokumentacja niejawną.

- Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych** – są to opracowania zawierające w szczególności zbiory wymagań, które są niezbędne do określenia standardu i jakości wykonania robót, w zakresie sposobu wykonania robót budowlanych, właściwości wyrobów budowlanych oraz oceny prawidłowości wykonania poszczególnych robót.
- Opis robót** – jest to zestawienie przewidywanych do wykonania robót podstawowych w kolejności technologicznej ich wykonania wraz z ich szczegółowym opisem lub wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis oraz wskazaniem właściwych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, z wyliczeniem i zestawieniem ilości jednostek przedmiarowych robót podstawowych.
- Inspektor Nadzoru** – osoba będąca przedstawicielem Inwestora Zastępczego i umocowana przez Zamawiającego do występowania w jego imieniu w zakresie przekazanych jej na mocy tego umocowania praw i obowiązków oraz do wykonania praw i obowiązków inspektora nadzoru inwestorskiego wymienionych w przepisach Prawa budowlanego. Inspektor Nadzoru jest przedstawicielem Zamawiającego na budowie, upoważnionym do podejmowania decyzji dotyczących zagadnień technicznych i ekonomicznych tej budowy w ramach dokumentacji projektowej, przepisów Prawa budowlanego oraz umowy o jej realizację.
- Wykonawca/y** – należy przez to rozumieć osobę(y) fizyczną(e), osobę(y) prawną(e) albo jednostkę(i) organizacyjną(e) nieposiadającą(e) osobowości prawnej, która(e) na podstawie Prawa zamówień publicznych zawarła(y) umowę z Zamawiającym na wykonanie Robót budowlanych na Zadaniu/Zadaniach
- Podwykonawca** - oznacza osobę prawną lub fizyczną, z którą Wykonawca zawrze umowę o wykonanie części robót budowlanych objętych Umową, w oparciu o procedury określone przez Zamawiającego i będzie wykonywał tę część Umowy za jego pomocą.
- Umowa o podwykonawstwo** – umowa w formie pisemnej o charakterze odpłatnym, której przedmiotem są usługi, dostawy lub roboty budowlane stanowiące część zamówienia publicznego, zawarta między wybranym przez Zamawiającego Wykonawcą a innym podmiotem (podwykonawcą), a w przypadku zamówień publicznych na roboty budowlane także między podwykonawcą a dalszym podwykonawcą lub między dalszymi podwykonawcami.
- Prawo budowlane** – ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r, poz. 1409).
- Prawo zamówień publicznych** – ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2016 roku, poz. 1020).
- Wada** – wada fizyczna, prawna oraz jakakolwiek nieprawidłowość w wykonanych czynnościach zastępstwa inwestycyjnego z wymaganiami określonymi przez Zamawiającego w Umowie.
- Roboty Dodatkowe** – są to roboty budowlane wynikłe w toku realizacji przedmiotu umowy zawartej pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą, które nie były objęte tą umową, a są niezbędne do prawidłowego jej wykonania i których wykonanie stało się konieczne na skutek sytuacji niemożliwej wcześniej do przewidzenia.
- Roboty Uzupełniające** – są to roboty budowlane polegające na powtórzeniu tego samego rodzaju robót co roboty podstawowe, przy czym roboty uzupełniające były przewidziane w ogłoszeniu dla zamówienia podstawowego i są zgodne z przedmiotem zamówienia podstawowego.

**Roboty Zamienne** - są to roboty budowlane wynikłe w toku realizacji przedmiotu umowy zawartej pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą, których technologia wykonania różni się od opisanej w dokumentacji projektowej, bez zmian ceny jednostkowej, w stosunku do oferty Wykonawcy, za ich wykonanie

**Strona lub Strony** – oznaczają Zamawiającego i/lub Inwestora Zastępczego.

**Strona trzecia** – oznacza osobę lub jednostkę inną niż Zamawiający lub Inwestor Zastępczy.

**Personel** – oznacza osoby działające pod kierownictwem lub nadzorem Inwestora Zastępczego wyznaczone do wykonania przedmiotu Umowy.

**Siła wyższa** – zdarzenie zewnętrne, nie dające się przewidzieć, którego skutkom nie można było zapobiec, nawet przez dołożenie najwyższej staranności.

**Teren budowy** – przestrzeń, w której są prowadzone Roboty, wraz z przestrzenią zajmowaną przez urządzenia zaplecza budowy.

**Harmonogram rzeczowo-finansowy** – dokument zawierający opis podziału Robót na elementy, kolejność wykonywania Robót, czas ich trwania i wartość każdego elementu Robót, z zaznaczeniem następników i poprzedników, wykonany w formie papierowej i elektronicznej do edycji.

## § 1

### **Przedmiot Umowy.**

- 1 Przedmiotem Umowy jest świadczenie usług obejmujących pełnienie czynności zastępstwa inwestycyjnego dla Zadania pn.:  
„Budowa budynku mieszkalno-usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Paderewskiego- Pietrusińskiego w Wałbrzychu”  
zgodnie z pozwoleniem na budowę, Dokumentacją projektową, Specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych, Zapytaniem ofertowym oraz umowami zawartymi przez Zamawiającego z Wykonawcami i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, tj. kompleksowa obsługa prawna, finansowa i techniczna Zadania, rozliczenie środków przyznanych przez Zamawiającego na jego realizację.
- 2 W ramach przedmiotu Umowy obowiązkiem Inwestora Zastępczego jest:
  - 1) Administrowanie umowami zawartymi przez Zamawiającego z Wykonawcami Robot na Zadaniu.
  - 2) Wypełnianie w zastępstwie Zamawiającego wszystkich obowiązków wynikających z realizacji Zadania, określonych w przepisach prawa polskiego, a w szczególności Prawa budowlanego z aktami wykonawczymi.
  - 3) Reprezentowanie Zamawiającego w okresie realizacji Umowy wobec władz, urzędów, sądów, partnerów Zadania i innych instytucji, w tym dokonanie przewidzianych Prawem budowlanym czynności związanych z uzyskaniem wymaganych pozwoleń, decyzji, zgłoszeń, opinii i zatwierdzeń.
  - 4) Pełnienie pełnobrańowego nadzoru inwestorskiego zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r, poz. 1409):
    - a) reprezentowanie Zamawiającego na terenie budowy przez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z projektem i pozwoleniem na budowę, przepisami oraz zasadami wiedzy

#### WZÓR UMOWY – inwestor zastępczy

Budowa budynku mieszkalno-usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Paderewskiego- Pietrusińskiego  
w Wałbrzychu

---

- technicznej,
- b) sprawdzanie jakości wykonywanych Robót i wbudowanych wyrobów budowlanych, a w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych i niedopuszczonych do stosowania w budownictwie,
  - c) sprawdzanie i odbiór Robót ulegających zakryciu lub zanikających, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych oraz przygotowanie i udział w czynnościach końcowego odbioru Robot i wykonanie wszystkich czynności związanych z przekazywaniem ich do użytkowania,
  - d) potwierdzanie faktycznie wykonanych Robót oraz usunięcia wad, a także, kontrolowanie rozliczeń finansowych Robót,
  - e) wydawanie kierownikowi budowy i/lub kierownikom robót poleceń, potwierdzanych wpisem do dziennika budowy, dotyczących: usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania prób lub badań, także wymagających odkrycia Robót lub elementów zakrytych oraz przedstawianie ekspertyz dotyczących prowadzonych Robót i dowodów dopuszczenia do stosowania w budownictwie wyrobów budowlanych oraz urządzeń technicznych,
  - f) żądanie od kierownika budowy i/lub kierowników robót dokonania poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych Robót, a także żądanie wstrzymania dalszych Robót w przypadku, gdyby ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę.
- 5) Współpraca z Projektantami w ramach pełnionego przez nich nadzoru autorskiego.
  - 6) Prowadzenie ewidencji nakładów oraz rozliczenie Zadania we współpracy z Zamawiającym.
  - 7) Pełnienie obowiązków Inwestora Zastępczego w okresie poprzedzającym realizację budowy, wyszczególnionych w § 4.
  - 8) Pełnienie obowiązków Inwestora Zastępczego w okresie realizacji budowy, wyszczególnionych w § 5.
  - 9) Pełnienie obowiązków Inwestora Zastępczego związanych z odbiorem Robót i przekazaniem do użytkowania, wyszczególnionych w § 6.
  - 10) Pełnienie obowiązków Inwestora Zastępczego w okresie rękojmi za wady wynikającej z umów zawartych przez Zamawiającego z Wykonawcami Robót, wyszczególnionych w § 7.
  - 11) Pełnienie obowiązków Inwestora Zastępczego w zakresie obsługi finansowej Zadania, wyszczególnionych w § 8.
  - 12) Współdziałanie z Zamawiającym w ewentualnym dochodzeniu i egzekwowaniu od uczestników biorących udział w realizacji Zadania, odszkodowań lub kar umownych za nienależyte lub nieterminowe wykonanie zobowiązań umownych oraz reprezentowanie Zamawiającego w ewentualnych sporach, celem obrony interesów Zamawiającego.
- 4 Inwestor Zastępczy oświadcza, że posiada stosowne uprawnienia do wykonania przedmiotu umowy.
  - 5 Inwestor Zastępczy będzie realizował umowę z udziałem osób wskazanych w ofercie jako osoby pozostające w dyspozycji Inwestora Zastępczego do realizacji umowy
  - 6 Inwestor Zastępczy zapewni wykonanie Zadania zgodnie z zasadami wiedzy technicznej w sposób określony w ustawie Prawo budowlane, w szczególności z zachowaniem warunków art. 5, art. 7 i art. 10.

- 7 Inwestor Zastępczy będzie stosował się do zapisów umów zawartych przez Zamawiającego z Wykonawcami i wynikających z nich obowiązków, uprawnień, odpowiedzialności i ograniczeń.
- 8 Inwestor Zastępczy nie ma prawa do zwolnienia Wykonawców z żadnego ze zobowiązań wynikających z zawartych umów pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcami.
- 9 Wszystkie zmiany finansowe dotyczące umów zawartych pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcami oraz pozostałych umów zawartych przez Zamawiającego z Instytucjami współfinansującymi Zadanie wymagają pisemnej zgody Zamawiającego.

## § 2

### Koordinacja.

- 1 Przedstawicielami Zamawiającego dla administrowania Umową będą:
  - 1) w zakresie spraw związanych z realizacją umów zawartych przez Zamawiającego z Wykonawcami robót:

.....,  
kontakt: w dniach pracy Zamawiającego (poniedziałek, środa, czwartek, piątek od godz. 7<sup>30</sup> do godz. 15<sup>30</sup>, wtorek od godz. 7<sup>30</sup> do godz. 17<sup>00</sup>),  
adres: .....,  
tel.: .....,  
e-mail: .....
  - 2) w zakresie rozliczeń rzeczowo-finansowych Zadania, w tym prowadzenie ewidencji nakładów w układzie rodzajowym i według źródeł finansowania, sporządzanie dowodów OT oraz GUS (Główny Urząd Statystyczny):

.....  
kontakt: w dniach pracy Zamawiającego (poniedziałek, środa, czwartek, piątek od godz. 7<sup>30</sup> do godz. 15<sup>30</sup>, wtorek od godz. 7<sup>30</sup> do godz. 17<sup>00</sup>),  
adres: .....,  
tel.: .....,  
e-mail: .....
- 2 Przedstawicielem Inwestora Zastępczego do współpracy z Zamawiającym w zakresie administrowania Umową, koordynacji realizacji Zadania oraz upoważnionym do reprezentowania interesów Zamawiającego w zakresie wynikającym z niniejszej Umowy, umów dotyczących Zadania, a zawartych przez Zamawiającego z Wykonawcami Robót i Projektantami, zwanym Koordynatorem Zadania, będzie:

.....  
kontakt: od poniedziałku do piątku od godz. .... do godz. ....,  
adres: .....,  
tel.: ....., kom.: ....., fax: .....,  
e-mail: .....
- 3 Przedstawicielem Inwestora Zastępczego do współpracy z Zamawiającym w zakresie rozliczeń, zwanym Specjalistą ds. rozliczeń Zadania, będzie:

.....

**WZÓR UMOWY – Inwestor zastępczy**  
Budowa budynku mieszkalno-usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Paderewskiego- Pietrusińskiego  
w Wałbrzychu

---

kontakt: od poniedziałku do piątku od godz. .... do godz. ....,  
adres: .....  
tel.: ....., kom.: ....., fax:.....,  
e-mail: .....

- 4 Zamawiający ustanawia na Zadaniu następujących Inspektorów Nadzoru, będących przedstawicielami Inwestora Zastępczego, posiadających kwalifikacje wskazane w ofercie przetargowej Inwestora Zastępczego:

- 1) specjalności: konstrukcyjno-budowlanej

.....  
kontakt: od poniedziałku do piątku od godz. .... do godz. ....,  
adres: .....  
tel.: ....., kom.: ....., fax:.....,  
e-mail: .....

- 2) specjalności: instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych

.....  
kontakt: od poniedziałku do piątku od godz. .... do godz. ....,  
adres: .....  
tel.: ....., kom.: ....., fax:.....,  
e-mail: .....

- 3) specjalności: instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych

.....  
kontakt: od poniedziałku do piątku od godz. .... do godz. ....,  
adres: .....  
tel.: ....., kom.: ....., fax:.....,  
e-mail: .....

- 4) koordynatorem czynności inspektorów nadzoru będzie:

.....

- 5 W przypadku zmiany, na pisemny wniosek Inwestora Zastępczego, osoby wskazanej w ofercie przetargowej Inwestora Zastępczego jako osoby pozostającej w dyspozycji Inwestora Zastępczego do realizacji przedmiotu umowy, Inwestor Zastępczy ma obowiązek zastąpić tę osobę inną osobą spełniającą wymagania opisane w zapytaniu ofertowym w zakresie kwalifikacji zawodowych, wykształcenia i doświadczenia, a tego rodzaju zmiana wymaga pisemnej akceptacji Zamawiającego.

- 6 Zamawiający może żądać zmiany osoby wskazanej w ust. 2, 3 i 4 niniejszego paragrafu, jeżeli uzna, że osoba ta nie wykonuje bądź nienależycie wykonuje swoje obowiązki określone w niniejszej umowie. Żądanie takie musi być przedłożone na piśmie i zawierać uzasadnienie. W takiej sytuacji Inwestor Zastępczy ma obowiązek zastąpić tę osobę inną osobą spełniającą wymagania opisane w zapytaniu ofertowym w zakresie kwalifikacji zawodowych, wykształcenia i doświadczenia oraz uzyskać pisemną akceptację Zamawiającego na dokonywaną zmianę. Inwestor Zastępczy jest obowiązany do dokonania w/w zmiany w terminie 14 dni od daty żądania Zamawiającego.

#### **WZÓR UMOWY – inwestor zastępczy**

Budowa budynku mieszkalno-usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Paderewskiego- Pietrusińskiego w Wałbrzychu

---

- 7 W okresie wykonywania umowy Inwestor Zastępczy może udzielić urlopu osobom wskazanym w ust. 2, 3 i 4 niniejszego paragrafu pod warunkiem uzgodnienia z dwutygodniowym wyprzedzeniem terminu tego urlopu oraz wskazania osoby zastępującej, spełniającej wymagania opisane w zapytaniu ofertowym w zakresie kwalifikacji zawodowych, wykształcenia i doświadczenia. W przypadku nieprzewidzianej nieobecności osób wskazanych w ust. 2, 3 i 4 niniejszego paragrafu, wynikającej ze zwolnienia lekarskiego lub innej przyczyny, Inwestor Zastępczy zobowiązany jest zapewnić czasowe zastępstwo przez osobę spełniającą wymagania zapytania ofertowego z powiadomieniem Zamawiającego na piśmie. W każdym przypadku przystąpienie osoby zastępującej do wykonywania czynności umownych wymaga pisemnej zgody Zamawiającego.

#### **§ 3**

##### **Obowiązki Zamawiającego.**

Do obowiązków Zamawiającego należy:

- 1 Przekazanie Inwestorowi Zastępczemu kompletu dokumentów dotyczących przedmiotowego Zadania, w tym dokumentacji projektowej na Zadanie, bez projektu budowlanego (projekt budowlany dostępny na budowie), dokumentacji przetargowej oraz umów z Wykonawcami robót.
- 2 Współpraca z Inwestorem Zastępczym w trakcie realizacji Zadania.
- 3 Pełne sfinansowanie Zadania inwestycyjnego do wysokości poniesionych kosztów z bieżącym zapewnieniem środków finansowych, niezbędnych do prawidłowego i terminowego wykonania Zadania.
- 4 Zorganizowanie przetargów i wybór Wykonawców Robót budowlanych na Zadanie.
- 5 Zgłoszenie rozpoczęcia robót budowlanych zgodnie z Prawem budowlanym.
- 6 Regulowanie faktur współuczestników procesu inwestycyjnego w terminach ustalonych w zawartych umowach.
- 7 Pokrycie kosztów:
  - 1) zmian i aktualizacji Dokumentacji projektowej, uzasadnionych obowiązującymi przepisami z zastrzeżeniem, że wszystkie zmiany będą zaakceptowane przez Zamawiającego,
  - 2) postępowania sądowego, którego podstawowym celem była obrona interesów Zamawiającego, zaś wszczęcie postępowania było z nim uzgodnione.
- 8 Uczestniczenie w odbiorach końcowych Robót budowlanych Zadania i przejęcie do użytkowania.
- 9 Uczestniczenie w przeglądach technicznych w okresie rękojmi za wady i odbiorze na koniec okresu rękojmi za wady.
- 10 Uczestniczenie w naradach koordynacyjnych.
- 11 Zamawiający zastrzega sobie prawo wizytowania budowy i uzyskiwania bezpośrednich informacji i danych co do postępu i jakości Robót, jak również do zgłaszania ewentualnych wniosków i opinii w sprawach realizacji Zadania.

#### **§ 4**

##### **Obowiązki Inwestora Zastępczego w okresie poprzedzającym realizację budowy.**

- 1 Inwestor Zastępczy rozpoczyna swoje czynności od zaznajomienia się z Dokumentacją projektową, Specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych, umową z Wykonawcą, warunkami pozwolenia na budowę i pozwoleniem na prowadzenie prac i Robót, zapozna się również z terenem, jego uzbrojeniem i istniejącymi urządzeniami - przed wejściem Wykonawcy na Teren

#### WZÓR UMOWY – inwestor zastępczy

Budowa budynku mieszkalno-usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Paderewskiego- Pietrusińskiego w Wałbrzychu

---

budowy.

- 2 Inwestor Zastępczy dokonuje weryfikacji opracowywanej na odrębne zlecenie Zamawiającego dokumentacji projektowej dla Zadania, w tym:
  - 1) sprawdza dokumentację projektową pod względem poprawności formalnej, kompletności oraz zgodności z obowiązującymi przepisami prawa,
  - 2) dokonuje analizy zgodności dokumentacji projektowej z założeniami umowy z wykonawcą dokumentacji projektowej, z będącymi w posiadaniu Zamawiającego decyzjami administracyjnymi i uzgodnieniami stanowiącymi podstawę do rozpoczęcia prac projektowych oraz z wymaganiami Zamawiającego określonymi w postępowaniu o zamówienie publiczne na wybór autora dokumentacji projektowej,
  - 3) dokonuje oceny zaprezentowanych rozwiązań merytorycznych, funkcjonalnych i technicznych, w kontekście uzyskania wymaganych uzgodnień i decyzji administracyjnych, zgodności z zasadami współczesnej wiedzy technicznej oraz przyjętym budżetem inwestycji,
  - 4) sprawdza projekty budowlane i wykonawcze pod względem:
    - a) poprawności formalnej, kompletności, zgodności z wymaganiami prawa budowlanego oraz innymi obowiązującymi przepisami, w tym przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, bezpieczeństwa i ochrony przeciwpożarowej, BHP, normami ustawowymi,
    - b) zgodności z zasadami współczesnej wiedzy technicznej,
    - c) oceny przyjętych rozwiązań merytorycznych i materiałowych,
    - d) części rysunkowej, a w szczególności następujących elementów: poprawność koordynacji branżowej, poprawność wykonania tabel zestawieniowych, opisy materiałów, poprawność wymiarowania, metryki rysunków itp.,
  - 5) sprawdza opis robót pod względem:
    - a) kompletności opracowania, a w szczególności czy wszystkie roboty budowlane określone w projektach wykonawczych zostały ujęte w przedmiarze robót,
    - b) poprawności formalnej, czy przedmiar robót spełnia wymagania określone obowiązującymi przepisami w zakresie zamówień publicznych w części dotyczącej poprawnego i kompletnego opisu przedmiotu zamówienia na roboty budowlane,
  - 6) sprawdza specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych pod względem:
    - a) kompletności opracowania,
    - b) czy jednostki obmiarowe podane w pozycjach przedmiaru robót są zgodne z jednostkami wskazanymi w STWiORB,
    - c) czy wszystkie materiały budowlane oraz technologie opisane w projektach wykonawczych zostały uwzględnione w STWiORB,
    - d) poprawności formalnej, czy STWiORB spełniają wymogi rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego,
  - 7) wykonuje, w terminie 14 dni od dnia otrzymania dokumentacji projektowej od Zamawiającego, pisemną informację stanowiącą podsumowanie wszystkich wykonanych prac sprawdzających wyszczególnionych w pkt 1-6 oraz wnioski dla Zamawiającego obejmujące:
    - a) ocenę poprawności formalnej, kompletności, przyjętych rozwiązań merytorycznych



#### WZÓR UMOWY – inwestor zastępczy

Budowa budynku mieszkalno-usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Paderewskiego- Pietrusińskiego w Wałbrzychu

---

- sporządzonej dokumentacji,
- b) wskazanie ewentualnych zagrożeń, jakie mogą powstać przy realizacji projektów i czy będzie można te ewentualne zagrożenia usunąć w trybie nadzoru autorskiego,
  - c) inne uwagi i konkluzje mające znaczenie dla projektu.
- 3 W razie stwierdzenia w Dokumentacji projektowej i/lub Specyfikacjach technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, przed rozpoczęciem budowy bądź w toku jej realizacji, wad lub niedokładności albo też konieczności wprowadzenia w nich zmian w celu zastosowania innych rozwiązań konstrukcyjnych lub innych materiałów niż w nich przewidziane lub w celu osiągnięcia oszczędności i obniżenia kosztów budowy, Inwestor Zastępczy jest obowiązany zwrócić się z odpowiednim pisemnym wnioskiem do Projektanta o przeprowadzenie zmian i/lub poprawek w Dokumentacji projektowej i/lub Specyfikacjach technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz prowadzić niezbędną korespondencję w tym zakresie.
- 4 Poprawki w Dokumentacji projektowej i/lub Specyfikacjach technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych nie powodujące zwiększenia kosztów nadzorowanych Robót, nie mające wpływu na rozwiązania urbanistyczno-architektoniczne, zasadnicze rozwiązania konstrukcyjne, technologiczne i instalacyjne oraz nie powodujące pogorszenia użyteczności Obiektu lub jego wpływu na środowisko i na bezpieczeństwo Obiektu, Inwestor Zastępczy może wprowadzić, po uzyskaniu wcześniejszej pisemnej akceptacji Zamawiającego, w uzgodnieniu z autorem projektu i kierownikiem budowy (robót), dokonując odpowiedniego wpisu w dzienniku budowy oraz nanosząc te poprawki w Dokumentacji projektowej i/lub Specyfikacjach technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych.
- 5 Inwestor Zastępczy przygotowuje i dostarcza Zamawiającemu dokumenty do dokonania przez Zamawiającego zgłoszenia o rozpoczęciu robót budowlanych do odpowiedniego organu nadzoru budowlanego, projektantów sprawujących nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, wojewódzkiego konserwatora zabytków, właściwego inspektora pracy i innych organów i instytucji, których obowiązek powiadomienia o rozpoczęciu robót budowlanych wynika z odrębnych przepisów i/lub uzgodnień dokumentacji projektowej. Dokumenty te, w tym oświadczenia Inspektorów Nadzoru wymienionych w § 2 ust. 4, stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenia o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, wydane przez tę izbę, z określonym w nich terminem ważności, Inwestor Zastępczy jest obowiązany dostarczyć Zamawiającemu najpóźniej w drugim dniu roboczym od dnia podpisania umowy na wykonanie Robót na Zadaniu pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą. W przypadku zmiany Inspektorów Nadzoru, odpowiednie dokumenty o których mowa wyżej, Inwestor Zastępczy obowiązany jest dostarczyć Zamawiającemu na trzy dni robocze przed zamierzonym terminem zmiany.
- 6 Inwestor Zastępczy przekazuje protokolarnie, w imieniu i przy udziale Zamawiającego i Właściciela/Zarządcy, Kierownikowi budowy/robót Teren budowy wraz ze znajdującymi się na nim obiektami budowlanymi, urządzeniami technicznymi i stałymi punktami osnowy geodezyjnej oraz podlegającymi ochronie elementami środowiska przyrodniczego i kulturowego. Przekazaniu podlega również dokumentacja prawna oraz mapa sytuacyjno-wysokościowa lub mapa sytuacyjna, sporządzona zgodnie z przepisami dotyczącymi opracowań geodezyjno-kartograficznych i czynności

- geodezyjnych obowiązujących w budownictwie.
- 7 Inwestor Zastępczy uczestniczy w przejmowaniu przez Wykonawców od poszczególnych właścicieli terenów na okres czasowy oraz przy zwracaniu tych terenów właścicielom po zakończeniu Robót.
  - 8 Inwestor Zastępczy jest zobowiązany potwierdzić wyznaczenie w terenie obiektów budowlanych przez służbę geodezyjną Wykonawcy.
  - 9 Przed rozpoczęciem robót Inwestor Zastępczy sprawdza, czy spełnione zostały wymagania dotyczące bezpieczeństwa ruchu (obejmujące też poruszanie się po Terenie budowy) i czy prace budowlane zorganizowano z uwzględnieniem zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
  - 10 Inwestor Zastępczy egzekwuje od Wykonawców robót zabezpieczenie przeciwpożarowe na Terenie budowy oraz utrzymanie ogólnego porządku na budowie.
  - 11 Inwestor Zastępczy egzekwuje od Wykonawców robót przestrzeganie przez nich przedsięwzięć dla ochrony środowiska w czasie trwania budowy i po wykonaniu obiektów stałych.
  - 12 Inwestor Zastępczy egzekwuje od Wykonawców robót przestrzeganie warunków narzuconych przez gestorów sieci w uzgodnieniach do projektu budowlanego.
  - 13 Inwestor Zastępczy w imieniu Zamawiającego uzgadnia i akceptuje Program zapewnienia jakości, sporządzony przez Wykonawcę.
  - 14 Inwestor Zastępczy dokonuje, w imieniu Zamawiającego, weryfikacji polis ubezpieczeniowych ubezpieczenia budowy przedkładanych przez Wykonawców robót i porównuje je z warunkami ustalonymi w umowach zawartych przez Zamawiającego z Wykonawcami robót. Zaakceptowane kopie polis Inwestor Zastępczy przekazuje Zamawiającemu w terminie 3 dni roboczych od daty ich otrzymania od Wykonawcy.
  - 15 Inwestor Zastępczy weryfikuje projekt umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane. Jednocześnie weryfikuje zgodność dołączonej przez Podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę zgody Wykonawcy na zawarcie umowy o podwykonawstwo z treścią projektu umowy. Wszystkie uwagi Inwestor Zastępczy przekazuje wraz z pisemną opinią Zamawiającemu w terminie 7 dni od daty ich otrzymania od Wykonawcy lub Zamawiającego.
  - 16 Wykonawca, Podwykonawca lub dalszy podwykonawca zamówienia na roboty budowlane przedkłada Inwestorowi Zastępczemu i Zamawiającemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię zawartej umowy o podwykonawstwo, której przedmiotem są roboty budowlane w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia. Inwestor Zastępczy dokonuje weryfikacji tej umowy i wraz ze swoimi uwagami przekazuje Zamawiającemu w terminie 7 dni.
  - 17 Przepisy ust. 16 i 17 stosuje się odpowiednio do zmian umów o podwykonawstwo.
  - 18 Wykonanie czynności wymienionych w ust. 7 i 9 Inwestor Zastępczy stwierdza wpisem do dziennika budowy.

## **§ 5**

### **Obowiązki Inwestora Zastępczego w okresie realizacji budowy.**

- 1 Inwestor Zastępczy, w terminie do 3 dni roboczych od dnia otrzymania, uzgadnia Harmonogram rzeczowo-finansowy sporządzony przez Wykonawcę. Harmonogram zaakceptowany przez wszystkich Inspektorów nadzoru prowadzących Zadanie wraz z oceną poprawności jego sporządzenia i możliwości realizacji, Inwestor Zastępczy przekazuje Zamawiającemu do akceptacji.
- 2 Inwestor Zastępczy w czasie trwania budowy sprawuje kontrolę jej przebiegu w zakresie niezbędnym

#### WZÓR UMOWY – inwestor zastępczy

Budowa budynku mieszkalno-usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Paderewskiego- Pletrusińskiego  
w Wałbrzychu

---

- do zabezpieczenia interesów Zamawiającego i przyszłych użytkowników.
- 3 Inwestor Zastępczy zobowiązany jest zapewnić ciągły nadzór budowy (Robót ), przez co należy rozumieć wymagane ilości pobyków na budowie w ciągu jednego tygodnia, w okresie realizacji robót, Inspektorów Nadzoru poszczególnych specjalności:
- 1) co najmniej 3 pobyty w ciągu tygodnia w okresie realizacji robót branżowych – Inspektora Nadzoru specjalności konstrukcyjno-budowlanej oraz na każde żądanie Wykonawcy i Zamawiającego,
  - 2) co najmniej 2 pobyty w ciągu tygodnia w okresie realizacji robót branżowych – Inspektora Nadzoru specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych oraz na każde żądanie Wykonawcy i Zamawiającego,
  - 3) co najmniej 2 pobyty w ciągu tygodnia w okresie realizacji robót branżowych – Inspektora Nadzoru specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych oraz na każde żądanie Wykonawcy i Zamawiającego,
- W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego dużej absencji na budowie, przekraczającej 5 pobyków, któregośkolwiek z Inspektorów Nadzoru, Zamawiający zastrzega sobie prawo wnioskowania o zmianę tego Inspektora Nadzoru, a Inwestor Zastępczy zapewni na jego miejsce innego o wymaganych kwalifikacjach.
- 4 W czasie każdorazowego pobytu na budowie Inspektor Nadzoru ma obowiązek potwierdzenia swojego pobytu oraz dokonanych czynności stosownym wpisem w dzienniku budowy. Brak wpisu do dziennika budowy traktowany będzie przez Zamawiającego jako nieobecność na budowie.
- 5 Inwestor Zastępczy kontroluje jakość wykonywanych Robót, wbudowywanych wyrobów budowlanych, zgodność Robót z warunkami pozwolenia na budowę, przepisami techniczno-budowlanymi, normami, zasadami bezpieczeństwa obiektu w toku budowy i przyszłego użytkowania oraz z zasadami wiedzy technicznej.
- 6 Inwestor Zastępczy kontroluje zgodność wykonywanych Robót z Dokumentacją projektową, Specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych, Programem zapewnienia jakości oraz umową zawartą pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą.
- 7 Inwestor Zastępczy kontroluje przebieg realizacji Zadania w zakresie zgodności z obowiązującym Harmonogramem rzeczowo-finansowym. W przypadku jakichkolwiek rozbieżności, obowiązkiem Inwestora Zastępczego jest podejmowanie z dostatecznym wyprzedzeniem, skutecznych decyzji przywracających zgodność realizacji Zadania z Harmonogramem oraz zapobieganie w dalszej realizacji takim sytuacjom.
- 8 Inwestor Zastępczy ma obowiązek uzgadniania z Zamawiającym oraz Wykonawcą, jeżeli zaistnieje taka konieczność, aktualizacji Harmonogramu rzeczowo-finansowego.
- 9 Inwestor Zastępczy zobowiązany jest prowadzić cyfrową dokumentację fotograficzną z przebiegu realizacji Zadania, ze szczególnym udokumentowaniem robót zanikających i ulegających zakryciu, którą w formie elektronicznej (na płycie CD/DVD) i papierowej przekazuje Zamawiającemu wraz z raportem miesięcznym. Szczegóły dotyczące rozdzielczości zdjęć, formatu itp. należy uzgodnić z Zamawiającym.
- 10 W wypadku odkrycia nie zinwentaryzowanych obiektów zabytkowych, obowiązkiem Inwestora

Zastępczego jest ich zabezpieczenie i niezwłoczne zawiadomienie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

- 11 Koordynator czynności Inspektorów Nadzoru kontroluje prawidłowość prowadzenia dziennika budowy i dokonywania w nim wpisów stwierdzających wszystkie okoliczności mające znaczenie dla oceny właściwego wykonywania Robót.
- 12 Inspektor Nadzoru ma obowiązek sprawdzenia przed wbudowaniem, stosowanych przez wykonawców materiałów i urządzeń w zakresie ich dopuszczenia do obrotu i stosowania przy wykonywaniu robót budowlanych zgodnie z przepisami m. in. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o wyrobach budowlanych (Dz. U. nr 92, poz. 881 z późniejszymi zmianami) – w odniesieniu do wyrobów budowlanych oraz ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 roku o systemie oceny zgodności (Dz.U. z 2010 roku Nr 138, poz. 935 z późniejszymi zmianami) – w odniesieniu do innych wyrobów. Po sprawdzeniu i zaakceptowaniu przedłożonych przez Wykonawcę dokumentów wyrobu Inspektor Nadzoru zezwala na wbudowanie danego wyrobu, potwierdzając to stosownym zapisem na tych dokumentach. Ponadto Inspektor Nadzoru sprawdza przed wbudowaniem zgodność wyrobu z przedstawionymi dokumentami oraz jego jakość i przydatność do wbudowania. W przypadku braku odpowiednich dokumentów lub stwierdzenia złej jakości wyrobu czy braku przydatności do wbudowania Inspektor Nadzoru zobowiązany jest polecić Wykonawcy usunięcie takiego wyrobu z Terenu budowy i nie dopuścić do jego wbudowania. Zestawienie sprawdzonych i zaakceptowanych do wbudowania w danym miesiącu wyrobów, Inwestor Zastępczy przekazuje Zamawiającemu wraz z raportem miesięcznym.
- 13 Inspektor Nadzoru ma obowiązek czuwania nad przestrzeganiem zakazu wbudowywania wyrobów budowlanych wadliwych niedopuszczonych do stosowania w budownictwie.
- 14 Inspektor Nadzoru ma obowiązek sprawdzenia robót ulegających zakryciu lub zanikających, najpóźniej w ciągu 3 dni roboczych od zgłoszenia ich przez Kierownika budowy (robót) i potwierdzenia ich wykonania wpisem w dzienniku budowy oraz stosownym protokołem.
- 15 Inspektor Nadzoru ma obowiązek uczestniczenia w przeprowadzanych przez wykonawcę próbach i odbiorach technicznych instalacji i urządzeń.
- 16 Inspektor Nadzoru może żądać dokonania przez Wykonawcę, na jego koszt, odkrywek elementów Robót budzących wątpliwości w celu sprawdzenia jakości ich wykonania, jeżeli wykonanie tych Robót nie zostało zgłoszone do sprawdzenia przed ich zakryciem, a także dokonania prób niszczących wykonanych Robót (odkucia, wycinki itp.).
- 17 Inwestor Zastępczy ma obowiązek sprawdzenia i potwierdzenia wykonania określonych w umowie z wykonawcą etapów Zadania w zakresie, w jakim zgodnie z tą umową mogą one być przedmiotem oddzielnego fakturowania.
- 18 Inwestor Zastępczy sprawuje kontrolę obsługi geodezyjnej Robót. Inwestor Zastępczy ma obowiązek stwierdzenia wykonania przez służbę geodezyjną powykonawczych pomiarów inwentaryzacyjnych, a także sprawdzenia zgodności usytuowania obiektów z dokumentacją projektową. Wykonanie tej czynności Inwestor Zastępczy stwierdza zapisem w dzienniku budowy.
- 19 Inwestor Zastępczy ma obowiązek stwierdzenia aktualnego stanu Robót w razie przerwy w Robotach oraz w innych wypadkach, gdy zachodzi potrzeba ustalania ilości, jakości i wartości Robót w zakresie niezbędnym do rozliczeń z Zamawiającym.

#### WZÓR UMOWY – inwestor zastępczy

Budowa budynku mieszkalno-usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Paderewskiego- Pietrusińskiego w Wałbrzychu

---

- 20 Inwestor Zastępczy w porozumieniu z kierownikiem budowy (robót) rozstrzyga wątpliwości natury technicznej powstałe w toku wykonywania Robót, zasięgając w razie potrzeby opinii autora projektu bądź rzeczoznawców. W sprawach objętych zakresem nadzoru autorskiego Inwestor Zastępczy działa w uzgodnieniu z przedstawicielem nadzoru autorskiego. Przekazywanie Wykonawcy zaleceń nadzoru autorskiego jest dokonywane za pośrednictwem Inwestora Zastępczego.
- 21 Inwestor Zastępczy organizuje i bierze udział w komisjach technicznych, powoływanych do oceny lub rozstrzygania technicznych spraw budowy w toku jej realizacji.
- 22 Inwestor Zastępczy organizuje co najmniej jeden raz w tygodniu, w terminach uzgodnionych z Zamawiającym narady koordynacyjne na budowie albo w siedzibie Zamawiającego. Przed każdą naradą Inwestor Zastępczy z wyprzedzeniem co najmniej jednodniowym przekaże uczestnikom narady program i porządek narady. Inwestor Zastępczy każdorazowo sporządza protokół z narady oraz egzekwuje jej ustalenia i prowadzi w tym zakresie niezbędną korespondencję.
- 23 W razie konieczności wykonania Robót Zamiennych, Inwestor Zastępczy potwierdza ten fakt odpowiednim zapisem w dzienniku budowy i wspólnie z kierownikiem budowy (robót) oraz przedstawicielem Projektanta/nadzoru autorskiego sporządza protokół konieczności. Inwestor Zastępczy określa zakres niezbędnej do sporządzenia Dokumentacji Projektowej i/lub Specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych i występuje z wnioskiem do Zamawiającego o jej opracowanie.
- 24 W razie potrzeby wykonania Robót, wynikających z konieczności zapobieżenia bezpośredniemu niebezpieczeństwu, zabezpieczenia Robót już wykonanych lub uniknięcia strat, Inwestor Zastępczy jest obowiązany podjąć wiążącą Wykonawcę decyzję co do natychmiastowego wykonania takich Robót Dodatkowych. O powyższej decyzji Inwestor Zastępczy zawiadamia niezwłocznie, na piśmie, Zamawiającego.
- 25 W razie stwierdzenia niezgodności wykonywania Robót z Dokumentacją projektową i/lub Specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych, nieprawidłowości procesów technologicznych, użycia niewłaściwych materiałów, wad w wykonywaniu lub prowadzeniu Robót w sposób powodujący podwyższenie kosztów budowy bądź mogących narazić Zamawiającego na straty – Inspektor Nadzoru zwraca na to uwagę kierownikowi budowy (robót) i podejmuje natychmiastowe decyzje zabezpieczające interes Zamawiającego, które wpisuje do dziennika budowy, wyznaczając termin ich wykonania i bezzwłocznie zawiadamia o tym na piśmie Zamawiającego, Wykonawcę i autora projektu.
- 26 W przypadku wystąpienia kolizji z sieciami innych gestorów lub konieczności przebudowy sieci przez innych gestorów, Inwestor Zastępczy jest zobowiązany prowadzić koordynację robót z tym związanych wraz z całą korespondencją.
- 27 Inspektor Nadzoru ma obowiązek każdorazowo zawiadomić właściwy organ nadzoru budowlanego o wypadkach naruszenia Prawa budowlanego, stwierdzonych w toku realizacji budowy, dotyczących bezpieczeństwa budowy i ochrony środowiska, a także o rażących nieprawidłowościach lub uchybieniach technicznych.
- 28 Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do systematycznego monitorowania przebiegu realizacji Zadania oraz niezwłocznego informowania Zamawiającego o zaistniałych nieprawidłowościach.
- 29 W przypadku gdy Wykonawca lub Zamawiający odstąpi od umowy na wykonanie robót na Zadaniu,

Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do:

- 1) ustalenia zakresu i sposobu zabezpieczenia przerwanej inwestycji oraz nadzorowania wykonania tego zabezpieczenia,
- 2) przeprowadzenia przy udziale Wykonawcy i Zamawiającego inwentaryzacji przerwanej inwestycji w zakresie robót zakończonych i robót w toku,
- 3) potwierdzenia faktycznie wykonanych robót oraz rozliczenia przerwanej inwestycji,
- 4) przeprowadzenia przy udziale Wykonawcy i Zamawiającego czynności odbiorowych przerwanej inwestycji w zakresie robót zakończonych i robót w toku oraz przekazania Zamawiającemu protokołów odbioru, sprawdzonych operatów kołaudacyjnych oraz pozostałych dokumentów odbiorowych,
- 5) przejęcia od Wykonawcy dokumentacji projektowej i dokumentacji powykonawczej w tym geodezyjnej, przerwanej inwestycji i po sprawdzeniu przekazanie jej Zamawiającemu,

**§ 6**

**Obowiązki Inwestora Zastępczego związane z odbiorem Robót i przekazaniem do użytkowania.**

- 1 Inwestor Zastępczy w okresie przygotowania Robót do odbioru gromadzi i przygotowuje we współdziałaniu z pozostałymi uczestnikami procesu inwestycyjnego materiały analityczne, jeżeli są one niezbędne do rozliczenia wykonanych Robót i oceny osiągniętych efektów rzeczowych lub gospodarczych.
- 2 Po zakończeniu Robót oraz po wykonaniu przewidzianych w odrębnych przepisach i umowie z Wykonawcą prób i sprawdzeń, Inwestor Zastępczy przejmuje od Wykonawcy operat kołaudacyjny oraz wszystkie dokumenty niezbędne do dokonania końcowego rozliczenia wynagrodzenia Wykonawcy i w ciągu 5 dni roboczych dokonuje weryfikacji zgłoszenia Wykonawcy i potwierdza osiągnięcie przez Wykonawcę gotowości do odbioru końcowego, a w szczególności:
  - 1) potwierdza zakończenie wszystkich Robót będących przedmiotem umowy z Wykonawcą oraz ich zgodność z obowiązującymi przepisami prawnymi i zasadami wiedzy technicznej, a w szczególności z umową z Wykonawcą, Specyfikacją Istotnych Warunków Zamówienia na roboty budowlane, Specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych, Dokumentacją projektową i pozwoleniem na budowę oraz Ofertą Wykonawcy,
  - 2) potwierdza sprawdzenie i odebranie wszystkich Robót zanikających i tych, które uległy zakryciu,
  - 3) potwierdza należyte urządzenie i uporządkowanie terenu budowy,
  - 4) potwierdza zgodność jakości wykonanych Robót i wbudowanych wyrobów budowlanych z obowiązującymi w tym zakresie normami i przepisami,
  - 5) sprawdza prawidłowość i kompletność przekazanego przez Wykonawcę operatu kołaudacyjnego oraz dopuszcza go do odbioru końcowego oraz dołącza do niego opracowaną przez siebie techniczną ocenę jakościową wykonanych Robót wraz z jej uzasadnieniem,
  - 6) sprawdza wszystkie dokumenty niezbędne do dokonania końcowego rozliczenia wynagrodzenia Wykonawcy.

Potwierdzenie osiągnięcia przez Wykonawcę gotowości do odbioru końcowego Inwestor zastępczy stwierdza stosownym wpisem do dziennika budowy oraz powiadomieniem na piśmie o tym fakcie Zamawiającego wraz ze złożeniem oświadczenia o wykonaniu wszystkich czynności wyszczególnionych w niniejszym ustępie w punktach od 1 do 6.

#### WZÓR UMOWY – Inwestor zastępczy

Budowa budynku mieszkalno-usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Paderewskiego- Pietrusińskiego w Wałbrzychu

---

- 3 Operat kołaudacyjny przygotowywany przez Wykonawcę winien zostać sporządzony w języku polskim w 3 identycznych egzemplarzach papierowych z przeznaczeniem po jednym dla Zamawiającego, Inwestora Zastępczego i Użytkownika. W uzasadnionych przypadkach może zachodzić konieczność sporządzenia większej liczby egzemplarzy operatu kołaudacyjnego, o czym Zamawiający poinformuje Wykonawcę na piśmie 21 dni przed terminem zakończenia robót. Operat kołaudacyjny powinien składać się z trzech części poprzedzonych stroną tytułową i zestawieniem załączonych dokumentów odbiorowych, spiętych, ponumerowanych narastająco i umieszczonych w teczce lub w segregatorze:
- 1) Strona tytułowa z danymi: nazwa zadania, adres zadania, inwestor, wykonawca, okres realizacji zadania.
  - 2) Część I:
    - a) sprawozdanie techniczne – opis techniczny wykonanych robót wraz z podaniem podstawowych parametrów technicznych,
    - b) dokumenty dotyczące przeprowadzonych prób, pomiarów, odbiorów częściowych, odbiorów robót zanikających lub ulegających zakryciu,
    - c) karta rękopisem za wady na wykonany przedmiot umowy,
    - d) instrukcje obsługi, konserwacji i serwisowania obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem, karty gwarancyjne, paszporty urządzeń
  - 3) Część II:
    - a) oświadczenia Kierownika budowy/robót (w rozumieniu ustawy Prawo Budowlane art. 57 ust. 1 pkt. 2),
    - b) dokumentacja budowy (w rozumieniu ustawy Prawo Budowlane art. 3 pkt 13), tj. dziennik budowy, operaty geodezyjne, a w przypadku realizacji obiektów metodą montażu – także dziennik montażu,
    - c) dokumenty dotyczące zastosowanych materiałów, urządzeń, wyrobów (informacje, aprobaty, deklaracje zgodności) z podziałem na branże robót,
    - d) zaświadczenia o utylizacji odpadów powstałych na budowie.
  - 4) Część III:
    - a) Dokumentacja powykonawcza – dokumentacja budowy z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót (w rozumieniu ustawy Prawo Budowlane art. 3 pkt 14), tj. zatwierdzony projekt budowlany i kopie rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu budowlanego z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót, a w razie potrzeby także uzupełniający opis oraz projekty wykonawcze z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonywania robót,
    - b) dokumentacja konserwatorska opisowo-fotograficzna z przeprowadzonych prac w przypadku wykonywania prac konserwatorskich lub robót budowlanych, dla których wymagane jest sporządzenie takiej dokumentacji,
    - c) dokumentacja geodezyjna powykonawcza
    - d) świadectwa charakterystyki energetycznej budynku dla każdego z lokali.
- 4 Jeżeli Inwestor zastępczy nie potwierdzi gotowości do odbioru, wówczas obowiązany jest przekazać Wykonawcy i Zamawiającemu pisemną informację z uzasadnieniem odmowy potwierdzenia gotowości do odbioru.

- 5 Po potwierdzeniu gotowości do odbioru Robót, Inwestor Zastępczy ustala z Zamawiającym datę odbioru oraz rozpisuje odbiór z powiadomieniem pisemnym wszystkich uczestników odbioru. Odbiór powinien rozpocząć się w ciągu 14 dni kalendarzowych od daty potwierdzenia gotowości do odbioru.
- 6 Odbioru dokonuje komisja odbiorowa powołana przez Zamawiającego, przy udziale Inwestora Zastępczego, Właściciela, Użytkowników i innych uczestników odbioru. Zakończenie odbioru powinno nastąpić w terminie do 10 dni roboczych od daty jego rozpoczęcia.
- 7 Inwestor Zastępczy jest obowiązany do uczestniczenia w czynnościach odbioru Robót i przekazania ich do użytku oraz do pisemnego dokumentowania wszystkich czynności odbiorowych, prowadzenia niezbędnej korespondencji w tym zakresie i sporządzenia protokołu odbioru wg wzoru uzgodnionego z Zamawiającym.
- 8 Najpóźniej w dniu zakończenia odbioru końcowego Inwestor Zastępczy przekazuje Zamawiającemu wszystkie dokumenty odbiorowe (sprawdzone i kompletne), w tym operat kołaudacyjny z instrukcjami obsługi i eksploatacji obiektu, instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem.
- 9 Jeżeli podczas odbioru Robót zostaną stwierdzone wady nadające się do usunięcia, Inwestor zastępczy nadzoruje usunięcie tych wad przez Wykonawcę, a po ich usunięciu sprawdza wykonane roboty, potwierdza na piśmie usunięcie wad oraz rozpisuje ich odbiór, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu odbioru z Zamawiającym oraz uczestniczy w odbiorze. Odbioru usunięcia wad dokonuje komisja odbiorowa powołana przez Zamawiającego przy udziale przedstawicieli stron biorących udział w odbiorze końcowym. Fakt usunięcia wad zostanie stwierdzony w protokole odbioru usunięcia wad.
- 10 Inwestor Zastępczy prowadzi wszelkie czynności związane z zawiadomieniem o zakończeniu budowy lub uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie, a w szczególności:
  - 1) zawiadamia, w imieniu Zamawiającego, organy których obowiązek zawiadomienia wynika z art. 56 Prawa budowlanego,
  - 2) weryfikuje przygotowane przez Wykonawców robót dokumenty wymagane do złożenia we właściwym organie nadzoru budowlanego zawiadomienia o zakończeniu budowy i/lub wniosku o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie,
  - 3) nadzoruje prawidłowość wykonywania obowiązków Wykonawców robót w trakcie postępowania o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu,
  - 4) nadzoruje odbiory związane z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie,
  - 5) uczestniczy w kontrolach dokonywanych przez organ nadzoru budowlanego i inne instytucje opiniujące oraz egzekwuje od Wykonawców robót uzupełniania dokumentów, jeżeli w wyniku ich sprawdzenia przez właściwy organ okaże się, że są one niekompletne lub posiadają braki i nieścisłości.
- 11 Inwestor Zastępczy dokonuje przyjęcia końcowej faktury od Wykonawcy po dostarczeniu przez niego dokumentów umożliwiających użytkowanie budynku i innych elementów infrastruktury, które są niezbędne do dokonania odbioru końcowego robót.

## § 7

### Obowiązki Inwestora Zastępczego w okresie rękojmi za wady wynikającej z umów zawartych przez Zamawiającego z Wykonawcami Robót.

- 1 Inwestor Zastępczy organizuje i uczestniczy w przeglądach technicznych w okresie rękojmi za wady co



- najmniej raz w roku i w przypadku ujawnienia się wad na każde żądanie Zamawiającego.
- 2 Inwestor Zastępczy nadzoruje usunięcie przez Wykonawcę wad stwierdzonych podczas przeglądów w okresie rękojmi za wady oraz zgłoszonych przez Zamawiającego/Użytkownika.
  - 3 Po usunięciu przez Wykonawcę wad ujawnionych w okresie rękojmi i pisemnym powiadomieniu Wykonawcy o usunięciu wad, Inwestor zastępczy sprawdza wykonane roboty, potwierdza na piśmie usunięcie wad oraz rozpisuje ich odbiór, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu odbioru z Zamawiającym. Odbioru usunięcia wad dokonuje Zamawiający przy udziale Użytkownika, Inwestora zastępczego i Wykonawcy. Fakt usunięcia wad zostanie stwierdzony w protokole odbioru usunięcia wad.
  - 4 Inwestor Zastępczy organizuje i przeprowadza odbiór na koniec okresu rękojmi za wady, co najmniej 14 dni przed jego zakończeniem, w celu umożliwienia zwolnienia Wykonawcy zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
  - 5 W przypadku nieusunięcia przez Wykonawcę wad stwierdzonych w okresie rękojmi za wady, Inwestor Zastępczy przygotowuje wszelkie konieczne dokumenty umożliwiające zlecenie innemu Wykonawcy usunięcie wad oraz nadzoruje wykonanie tych robót i ich odbiór.
  - 6 Inwestor Zastępczy powiadamia wszystkie zainteresowane strony o terminach przeglądów/odbioru, sporządza stosowne protokoły z przeglądów/odbioru, przekazuje protokoły po podpisaniu stronom, egzekwuje ustalenia wynikające z protokołów oraz prowadzi w tym zakresie niezbędną korespondencję.

## § 8

### Obowiązki Inwestora Zastępczego w zakresie obsługi finansowej Zadania

- 1 Inwestor Zastępczy kontroluje ilość i wartość wykonanych Robót oraz ich zgodność z Harmonogramem finansowym Zadania.
- 2 Inwestor Zastępczy, w terminie do 7 dni od otrzymania, sprawdza pod względem formalnym, merytorycznym i rachunkowym faktury Wykonawców robót, dostawców i innych kontrahentów oraz załączane dokumenty, w tym podwykonawców i dalszych podwykonawców, stanowiące podstawę do zapłacenia przez Zamawiającego faktur za Roboty, usługi i dostawy, opisuje te faktury wg wzoru przekazanego przez Zamawiającego oraz przekazuje je Zamawiającemu do zapłaty lub zwraca wystawiającemu do poprawy bądź uzupełnienia, z powiadomieniem na piśmie Zamawiającego.
- 3 Inwestor Zastępczy prowadzi odrębną ewidencję księgową nakładów Zadania w układzie rodzajowym i wg źródeł finansowania.
- 4 Inwestor Zastępczy kontroluje oraz rozlicza wnoszone przez Wykonawców zabezpieczenie należytego wykonania umów, egzekwuje od Wykonawców terminowość i prawidłowość wnoszonego zabezpieczenia oraz nadzoruje zwrot zabezpieczenia po wykonaniu robót.
- 5 Inwestor Zastępczy sprawuje kontrolę nad płatnościami Wykonawców w stosunku do Podwykonawców i dalszych podwykonawców oraz odbiera dokumenty potwierdzające płatności Wykonawców w stosunku do Podwykonawców i dalszych podwykonawców.
- 6 Inwestor Zastępczy sporządza wnioski o naliczenie Wykonawcom ewentualnych kar umownych.
- 7 Inwestor Zastępczy, w terminie 14 dni od dnia odbioru końcowego Robót, wykonuje rozliczenie końcowe Zadania, wraz ze sporządzeniem dowodów OT i uzyskaniem pisemnej akceptacji sporządzonego rozliczenia przez Zamawiającego oraz przekazuje Zamawiającemu wszystkie

dokumenty z rozliczenia końcowego.

- 8 Inwestor Zastępczy współpracuje z Zamawiającym w prowadzeniu sprawozdawczości (w tym GUS).
- 9 Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do sporządzania miesięcznych raportów z realizacji Zadania, wykorzystania środków finansowych w odniesieniu do Harmonogramu rzeczowo-finansowego oraz raportów ze swojej działalności związanej z pełnieniem czynności zastępstwa inwestycyjnego, za miesiąc poprzedni, w terminie do piątego dnia następnego miesiąca, a w razie potrzeby dodatkowo na każde żądanie Zamawiającego. Raport miesięczny powinien obejmować opis wykonanych czynności przez Inspektorów Nadzoru oraz wykaz pobyków na budowie poszczególnych Inspektorów Nadzoru sporządzony na podstawie ich wpisów w dzienniku budowy.
- 10 Inwestor Zastępczy jest obowiązany wykazywać inicjatywę osiągania oszczędności i obniżki kosztów budowy oraz ujawniania występujących na nadzorowanej budowie nieprawidłowości i im przeciwdziałania.
- 11 Inwestor Zastępczy będzie przygotowywał harmonogramy realizacji inwestycji, raporty i sprawozdania okresowe, roczne i końcowe w terminach i zakresie uzgodnionym z Zamawiającym.
- 12 Inwestor Zastępczy przygotowuje organizacyjnie oraz uczestniczy w kontrolach dokonywanych przez podmioty uprawnione do ich przeprowadzenia oraz przygotowuje dokumenty wymagane podczas kontroli przez te Instytucje.

#### **§ 9**

##### **Realizacja Zadania.**

- 1 Realizacja Zadania przebiegać będzie w zakresie rzeczowym, finansowym i terminach ustalonych w uzgodnionych harmonogramach rzeczowo-finansowych Zadania, sporządzonych przez Wykonawców.
- 2 Obieg wszystkich dokumentów związanych z realizacją Zadania odbywać się będzie poprzez Inwestora Zastępczego.
- 3 Strony zobowiązują się do współpracy i do zgodnego współdziałania we wszystkich sprawach związanych z wykonaniem Umowy, przy dołożeniu przez każdą ze stron należytej staranności.
- 4 Obie strony zobowiązują się powiadomić wzajemnie w formie pisemnej o powstałych przeszkodach lub zdarzeniach, zagrażających wykonaniu przedmiotu Umowy.

#### **§ 10**

##### **Termin wykonania przedmiotu Umowy.**

- 1 Strony ustalają następujące terminy realizacji przedmiotu umowy
  - 1) rozpoczęcia: z dniem zawarcia umowy,
  - 2) zakończenia: po wykonaniu rozliczenia zadania o którym mowa w § 8 ust.7
- 2 Planowane terminy realizacji Zadania:
  - 1) podpisanie umowy z Wykonawcą robót: wrzesień/październik 2016r.
  - 2) rozpoczęcie robót: październik 2016r.
  - 3) zakończenie robót: 15.11.2017r. *(data zostanie uzupełniona zgodnie z ofertą Wykonawcy złożoną w ramach postępowania przetargowego. Wykonawca ma możliwość zadeklarowania zakończenia prac w przedziale czasowym 10.10.17r.-15.11.17r.)*
- 3 Obsługa okresu rękojmi za wady Zadania rozpocznie się od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego robót i trwać będzie przez.....miesiące

#### WZÓR UMOWY – inwestor zastępczy

Budowa budynku mieszkalno-usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Paderewskiego- Pietrusińskiego  
w Wałbrzychu

---

- 4 W przypadku zmiany terminów realizacji Zadania, określonych w ust. 2 niniejszego paragrafu, Inwestor Zastępczy będzie obowiązany do wykonywania zobowiązań umownych w pełnym zakresie, a zmiana terminu obowiązuje strony umowy od dnia otrzymania przez Inwestora Zastępczego pisemnej informacji o podjęciu tego rodzaju decyzji przez Zamawiającego wraz z jej uzasadnieniem. Ponadto terminy realizacji Zadania mogą ulec zmianie z uwagi na wystąpienie w szczególności zdarzeń takich jak:
- 1) wystąpienie trudnych warunków pogodowych podczas wykonywania prac konstrukcyjnych i budowlanych zewnętrznych,
  - 2) przerwanie robót budowlanych z winy Wykonawcy robót lub przez właściwe organy administracji rządowej lub samorządowej lub w wyniku wykonanego orzeczenia sądu,
  - 3) wystąpienie zdarzenia zewnętrznego nie dającego się przewidzieć, na które strony procesu inwestycyjnego nie mają wpływu i którego skutkom nie można było zapobiec nawet przy zachowaniu należytej staranności, a które uniemożliwia wykonanie zadania inwestycyjnego w całości lub w części, w szczególności: klęski żywiołowej i innych zdarzeń związanych z działaniem sił przyrody, takich jak: wojna i działania wojenne, zamieszki wewnętrzne, akty terroryzmu, skażenia radioaktywne,
  - 4) odkrycie na terenie budowy broni, bomb, niewybuchów lub innych materiałów wybuchowych oraz przedmiotów o znaczeniu archeologicznym lub historycznym,
  - 5) wykrycie instalacji, urządzeń lub budowli podziemnych nie ujętych w dokumentacji projektowej i nie zinwentaryzowanych przez właścicieli i gestorów instalacji i urządzeń, a wymagających przebudowy w związku z wykonywaniem robót budowlanych,
  - 6) zmiana przepisów prawa mająca wpływ na termin wykonania lub sposób prowadzenia robót,
  - 7) opóźnienie w rozpoczęciu i wykonywaniu robót budowlanych, którego nie można było przewidzieć przy zachowaniu należytej staranności.
- 5 Za normalne godziny pracy w dniach roboczych przyjęto godziny od 6.00 do 22.00. W razie potrzeb technologicznych, organizacyjnych i w sytuacjach zagrożenia niedotrzymania terminów wynikających z harmonogramów, roboty budowlane mogą być prowadzone w dodatkowo wydłużonym czasie pracy i w dni wolne od pracy.

#### § 11

##### Wynagrodzenie i zapłata.

- 1 Za pełnienie czynności zastępstwa inwestycyjnego, określonych w niniejszej Umowie, Strony ustalają wynagrodzenie umowne netto w wysokości:..... Do wynagrodzenia umownego netto będzie doliczany podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 2 Wynagrodzenie Inwestora Zastępczego, o którym mowa w ust. 1, obejmuje wszystkie ponoszone przez Inwestora zastępczego wydatki związane z wykonaniem wszystkich obowiązków Inwestora zastępczego wynikających z niniejszej Umowy i nadzorowania wszystkich Robót realizowanych w ramach Zadania łącznie z robotami zamiennymi, o ile takie wystąpią.
- 3 Wynagrodzenie Inwestora Zastępczego, określone w ust. 1, nie podlega waloryzacji, jak również nie podlega zmianie w przypadku zmiany terminów realizacji Zadania, o których mowa w § 10 ust. 2 niniejszej Umowy.
- 4 Wynagrodzenie Inwestora Zastępczego będzie regulowane w formie częściowych faktur w wysokości

- 25% wynagrodzenia netto określonego w ust. 1. Pierwsze 3 faktury płatne będą po rozliczeniu przez Inwestora Zastępczego kolejnych etapów robót wykonanych przez Wykonawcę (odpowiednio etap 1, 2 i 3). Pozostała kwota wynagrodzenia zostanie wypłacona jako wynagrodzenie końcowe po zakończeniu i rozliczeniu Zadania.
- 5 Podstawą wystawienia przez Inwestora Zastępczego faktury końcowej będzie:
- 1) protokół odbioru końcowego Zadania,
  - 2) zaakceptowane przez Zamawiającego rozliczenie Zadania.
- 6 Inwestor Zastępczy zobowiązany jest dołączyć do każdej wystawionej przez siebie faktury raport ze stanu realizacji Zadania wg wzoru uzgodnionego z Zamawiającym na podstawie wytycznych określonych w § 8 ust. 9 oraz w § 5 ust. 9 i 12 niniejszej umowy.
- 7 Faktury za realizację przedmiotu umowy wystawiane będą przez Inwestora Zastępczego na Zamawiającego, tj. Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o., ul. Andersa 48, 58-304 Wałbrzych, NIP 886-26-08-287 i doręczane będą do siedziby Zamawiającego, tj. do Działu Technicznego, ul. Andersa 48, pok. 23, 58-304 Wałbrzych. W przypadku zmian Zamawiający każdorazowo poinformuje Inwestora Zastępczego o nowym miejscu, do którego ma on doręczać faktury.
- 8 Zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia na podstawie faktur nie później niż w terminie do 30 dni, liczonym od daty doręczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej pod względem merytorycznym i finansowym faktury VAT. Za datę dokonania przez Zamawiającego płatności uznaje się datę złożenia przelewu należności w banku Zamawiającego.
- 9 Zamawiający nie udziela zaliczek.
- 10 Wynagrodzenie płatne będzie na konto Inwestora Zastępczego wskazane w fakturze.
- 11 Za zwłokę w zapłacie wynagrodzenia umownego Zamawiający zapłaci Inwestorowi Zastępczemu odsetki ustawowe.

## **§ 12**

### **Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy.**

- 1 Celem pokrycia ewentualnych roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy Inwestor Zastępczy zobowiązany jest wnieść zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5% wynagrodzenia brutto określonego w § 11 ust. 5 pkt. 2 niniejszej umowy, co stanowi kwotę: ..... zł (słownie: .....), w formie .....
- 2 Zabezpieczenie należytego wykonania umowy, będzie bezwarunkowe, płatne na pierwsze żądanie.
- 3 Inwestor Zastępczy zobowiązany jest wnieść zabezpieczenie należytego wykonania umowy, o którym mowa w ust. 1 i 2 nie później niż w dniu zawarcia niniejszej Umowy, w formie przewidzianej w art. 148 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych, z okresem ważności od dnia zawarcia Umowy do przewidywanego dnia wykonania przedmiotu umowy, tj. zakończenia okresu rękojmi za wady Zadania.
- 4 Jeżeli zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostanie wniesione w postaci gwarancji lub poręczenia, które wymaga informowania Gwaranta o zmianach umowy bądź informowania go o zmianach i uzyskiwania jego akceptacji w tym zakresie, to Inwestor Zastępczy jest zobowiązany przed podpisaniem każdego aneksu do umowy przedstawić potwierdzenie przyjęcia przez Gwaranta i jego akceptację wprowadzonych zmian, bądź wnieść nowe zabezpieczenie. Niedopełnienie tego obowiązku stanowi rażące naruszenie warunków niniejszej umowy.

- 5 Zamawiający zwróci Inwestorowi Zastępczemu wniesione zabezpieczenie należytego wykonania umowy w terminie do 30 dni od dnia wykonania przedmiotu umowy, tj. po dokonaniu odbioru po upływie terminu rękojmi za wady Zadania.
- 6 Jeżeli zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostanie wniesione w pieniądzu, Zamawiający zwolni je Inwestorowi Zastępczemu wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym będą one przechowywane, pomniejszone o koszty prowadzenia rachunku oraz prowizji bankowej za przelew na konto Inwestora Zastępczego.
- 7 Dopuszcza się możliwość zamiany formy zabezpieczenia należytego wykonania umowy na inny rodzaj dopuszczony Prawem zamówień publicznych.

### **§ 13**

#### **Kary umowne i odszkodowania.**

- 1 Inwestor Zastępczy może naliczyć Zamawiającemu karę umowną za odstąpienie od Umowy z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Zamawiający w wysokości 15% wynagrodzenia umownego netto określonego w § 11 ust 5 pkt. 1 niniejszej umowy.
- 2 Zamawiający może naliczyć Inwestorowi Zastępczemu kary umowne:
  - 1) za odstąpienie od Umowy z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Inwestor Zastępczy w wysokości 15 % wynagrodzenia umownego netto określonego w § 11 ust. 5 pkt. 1 niniejszej umowy,
  - 2) za niedokonanie w terminie, o którym mowa w § 2 ust. 6 niniejszej umowy, zmiany na żądanie Zamawiającego osoby wskazanej w § 2 ust. 2, 3 i 4, w wysokości 200,00 zł (słownie: dwieście złotych), za każdy dzień opóźnienia, licząc dla każdej osoby oddzielnie,
  - 3) za niewykonanie w terminie, o którym mowa w § 4 ust. 2 pkt 7 niniejszej umowy, weryfikacji dokumentacji projektowej wraz z przekazaniem Zamawiającemu pisemnej informacji i wniosków, zgodnie z zapisami w § 4 ust. 2 pkt 1 – 7, w wysokości 200,00 zł (słownie: dwieście złotych), za każdy dzień opóźnienia,
  - 4) za niewykonanie w ustalonym terminie weryfikacji umowy (projektu umowy) Wykonawcy z Podwykonawcą i dokumentów, wraz z przekazaniem Zamawiającemu z opinią, zgodnie z zapisami w § 4 ust. 16 niniejszej umowy, w wysokości 200,00 zł (słownie: dwieście złotych), za każdy dzień opóźnienia, licząc dla każdej umowy o podwykonawstwo oddzielnie,
  - 5) za niesprawdzenie w ustalonym terminie faktury, zgodnie z zapisami w § 8 ust.2, w wysokości 200,00 zł (słownie: dwieście złotych), za każdy dzień opóźnienia, licząc dla każdej faktury oddzielnie
  - 6) za nie wystarczającą ilość pobytych na budowie określoną w § 5 ust. 3 niniejszej umowy, w wysokości 100,00 zł (słownie: sto złotych) za każdy brakujący pobyt, licząc dla każdego Inspektora Nadzoru oddzielnie,
  - 7) za brak w raporcie miesięcznym zestawienia sprawdzonych i zaakceptowanych do wbudowania w danym miesiącu wyrobów, zgodnie z zapisami w § 5 ust. 12 niniejszej umowy, w wysokości 200,00 zł (słownie: dwieście złotych) za każde brakujące zestawienie,
  - 8) za złożenie nieprawdziwego oświadczenia opisanego w § 6 ust. 2 niniejszej umowy, w wysokości 300,00 zł (słownie: trzysta złotych) za każde oświadczenie,
  - 9) za nieprzekazanie Zamawiającemu w ustalonym terminie dokumentów odbiorowych, zgodnie

- z zapisami w § 6 ust. 8 niniejszej umowy, w wysokości 200,00 zł (słownie: dwieście złotych), za każdy dzień opóźnienia,
- 10) za niewykonanie w ustalonym terminie rozliczenia Zadania i nieprzekazanie wszystkich dokumentów rozliczeniowych Zamawiającemu, zgodnie z zapisami w § 8 ust. 7 niniejszej umowy, w wysokości 200,00 zł (słownie: dwieście złotych), za każdy dzień opóźnienia.
- 3 Naliczenie przez Zamawiającego kar umownych wyszczególnionych w ust. 2 pkt. 2 do 10 nie zwalnia Inwestora Zastępczego z należytego wykonania obowiązków przewidzianych niniejszą umową.
- 4 Z tytułu odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego, wskutek okoliczności wyszczególnionych w artykule 145 Prawo zamówień publicznych, Inwestor Zastępczy może żądać jedynie wynagrodzenia należnego jemu z tytułu wykonania części Umowy.
- 5 Za opóźnioną zapłatę wynagrodzenia Inwestorowi Zastępczemu przysługuje odszkodowanie w wysokości ustawowych odsetek za każdy dzień opóźnienia.
- 6 Jeżeli kary umowne nie pokrywają poniesionych szkód, Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionych szkód, na zasadach ogólnych.
- 7 Inwestor Zastępczy wyraża zgodę na potrącanie mu kar umownych z przysługującego mu wynagrodzenia.
- 8 Strony nie będą ponosiły odpowiedzialności za częściowe lub całkowite niewywiązanie się z Umowy spowodowane przypadkami Siły wyższej.

#### § 14

##### Odpowiedzialność.

- 1 Inwestor Zastępczy jest odpowiedzialny za realizację niniejszej Umowy, umów zawartych pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcami , w pełnej zgodności z wymaganiami prawa polskiego, a w szczególności zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego i przepisami związanymi oraz Prawa zamówień publicznych. Odpowiedzialność ta obejmuje również nadzorowanie budów i Robót oraz odpowiedzialność za posiadanie wymaganych uprawnień budowlanych do wykonywania samodzielnych funkcji w budownictwie przez inspektorów nadzoru oraz przynależności każdego z nich do właściwej izby samorządu zawodowego.
- 2 Inwestor Zastępczy ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie skutki niewykonania lub nienależytego wykonania postanowień Umowy w stosunku do Zamawiającego jak i również za szkody wyrządzone osobom trzecim i w ich majątku, jak też spowodowane działaniami lub zaniechaniami osób i podmiotów, za które ponosi odpowiedzialność, a w szczególności za należyte pełnienie czynności zastępstwa inwestycyjnego i zabezpieczania interesów Gminy Wałbrzych w ramach wykonywanych czynności.
- 3 Inwestor Zastępczy odpowiada za działania i zaniechania osób, z pomocą których wykonuje przedmiot Umowy.

#### § 15

##### Zmiana Umowy.

Zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnego aneksu podpisanego przez obie strony

**§ 16**

**Odstąpienie od Umowy i rozwiązanie Umowy.**

- 1 Każda ze stron może odstąpić od Umowy w przypadkach wskazanych w Umowie i określonych w przepisach prawa.
- 2 Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w następujących przypadkach:
  - 1) w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie Umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy. Zamawiający w tym przypadku może od Umowy odstąpić w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. W takim przypadku Inwestor Zastępczy może żądać jedynie wynagrodzenia w formie pieniężnej należnego mu z tytułu wykonania części Umowy do momentu odstąpienia od Umowy,
  - 2) jeżeli Inwestor Zastępczy nie podjął obowiązków wynikających z Umowy lub samowolnie przerwał ich wykonywanie a przerwa ta trwała dłużej niż 14 dni,
  - 3) gdy zostanie wszczęte postępowanie zmierzające do ogłoszenia upadłości, rozwiązania firmy Inwestora Zastępczego lub wszczęte zostanie postępowanie układowe z wniosku Inwestora Zastępczego,
  - 4) w przypadku gdy Inwestor Zastępczy nie wykonuje właściwie swoich obowiązków i mimo zwrócenia na to uwagi oraz wezwania Zamawiającego, nie wykazuje poprawy.
- 3 Odstąpienie od Umowy, określone w ust. 2 pkt 1 nie jest odstąpieniem od Umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego i nie rodzi skutków w postaci zobowiązania do zapłaty kary umownej.
- 4 Odstąpienie od umowy określone w ust. 2 pkt 2 do 4 jest odstąpieniem od umowy z przyczyn leżących po stronie Inwestora Zastępczego.
- 5 Inwestorowi Zastępczemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy jeżeli Zamawiający, mimo pisemnego wezwania, nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty faktur, a opóźnienie wynosi ponad jeden miesiąc liczony od upływu terminu zapłaty faktury wynikającego z niniejszej Umowy.
- 6 Strony mogą rozwiązać umowę za ich obustronną zgodą.
- 7 Odstąpienie/rozwiązanie Umowy powinno nastąpić w formie pisemnej, pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i musi zawierać uzasadnienie obejmujące opis podstaw jego dokonania. Odstąpienie/rozwiązanie uznaje się za skuteczne z chwilą doręczenia Inwestorowi Zastępczemu/Zamawiającemu w sposób zwyczajowo przyjęty dla potrzeb wykonania umowy, w stosunkach pomiędzy Zamawiającym i Inwestorem Zastępczym.
- 8 W przypadku odstąpienia/rozwiązania Umowy, Inwestor Zastępczy zobowiązany jest, w terminie 14 dni od daty odstąpienia/rozwiązania do:
  - 1) sporządzenia przy udziale Zamawiającego szczegółowego protokołu inwentaryzacji dotychczas zrealizowanego przedmiotu umowy, według stanu na dzień odstąpienia/rozwiązania,
  - 2) sporządzenia rozliczenia niezakończonego Zadania.
- 9 W przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Inwestora Zastępczego, Zamawiającemu przysługuje prawo potrącenia ewentualnych naliczonych Inwestorowi Zastępczemu kar umownych z wynagrodzenia przysługującego Inwestorowi Zastępczemu z tytułu części przedmiotu umowy wykonanych i odebranych do dnia odstąpienia.

**§ 17**

**Ubezpieczenie Inwestora Zastępczego.**

- 1 W okresie obowiązywania niniejszej umowy Inwestor Zastępczy zobowiązany jest posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności.
- 2 Suma ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, musi obejmować co najmniej wartość niniejszej umowy netto, tj. kwotę ..... (słownie: .....).
- 3 Polisa ubezpieczeniowa winna zabezpieczać i umożliwiać dochodzenie roszczeń samodzielnie przez Inwestora Zastępczego i Zamawiającego. Kserokopia polisy lub innego dokumentu ubezpieczenia, potwierdzona za zgodność z oryginałem, musi być dostarczona najdalej w dniu podpisania umowy, a potwierdzenia wpłaty składek doręczane każdorazowo do przedkładanych faktur Inwestora Zastępczego.

**§ 18**

**Postanowienia dodatkowe.**

- 1 Prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy nie mogą być przenoszone na rzecz osób trzecich bez zgody Zamawiającego, w szczególności Inwestor Zastępczy nie może bez zgody Zamawiającego przenieść wierzytelności wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią.
- 2 Do rozpoznania sporów powstałych na tle realizacji Umowy właściwe są sądy powszechne właściwe dla siedziby Zamawiającego.
- 3 W sprawach nieuregulowanych Umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego, Prawa budowlanego i Prawa zamówień publicznych.
- 4 Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Inwestora Zastępczego i trzy dla Zamawiającego.
- 5 Załączniki:
  - 1) Załącznik nr 1: Oferta Inwestora Zastępczego.

**ZAMAWIAJĄCY:**

**INWESTOR ZASTĘPCZY:**

RADCA PRAWNY

*mgr Krystyna Łytko*  
*(wzrost)*