**UMOWA nr .......................**

zawarta w dniu **................................** w Dobrym Mieście

pomiędzy **Gminą Dobre Miasto** z siedzibą: 11-040 Dobre Miasto ul. Warszawska 14, REGON 510743657, NIP 7393845814,

reprezentowaną przez:. …………............................. – ………………………………….….....,

zwaną dalej **Zamawiającym**,

a

………………………………………………………………………………………………........................................................... uprawnionym do występowania w obrocie prawnym na podstawie wpisu do .......................................................... ....................................................... (odpis w załączeniu),

reprezentowanym przez:. ………………….......................... – ….................................................,

zwanym dalej **Inwestorem Zastępczym**,

o następującej treści:

§ 1

**Przedmiot umowy**

1. Przedmiotem umowy jest pełnienie funkcji Inwestora Zastępczego dla zadania:

„Budowa budynku Publicznego Przedszkola wraz z zagospodarowaniem terenu, elementami małej architektury, aranżacją stałego wyposażenia wszystkich pomieszczeń przedszkolnych przy ul. Warszawskiej w Dobrym Mieście”.

1. Inwestycja zlokalizowana będzie na działkach o nr geod. 476, 136, 132/28, 134, 159/2, 159/3, 160/5, 160/4, 135/2 i 132/30 obręb 1 miasta Dobre Miasto.
2. Inwestor Zastępczy w ramach realizacji przedmiotu zamówienia działa w imieniu oraz na rzecz i rachunek Zamawiającego.

§ 2

**Termin realizacji**

Inwestor Zastępczy zobowiązuje się do pełnienia obowiązków wynikających z niniejszej umowy od dnia zawarcia umowy do upływu okresu gwarancji i rękojmi udzielonych na wykonanie robót budowlanych i wyposażenia obiektu.

§ 3

**Obowiązki Inwestora Zastępczego**

Strony ustalają, że do obowiązków Inwestora Zastępczego należy:

1. Sprawowanie nadzoru inwestorskiego nad realizacją inwestycji, w szczególności:
2. sprawowanie nadzoru technicznego i finansowego nad realizacją inwestycji zgodnie z dokumentacją projektową, techniczną, warunkami technicznymi wykonania robót, obowiązującymi przepisami, aktualną wiedzą techniczną, prawem budowlanym oraz umowami,
3. wykonanie i przedstawienie Zamawiającemu do akceptacji: zbiorczego zestawienia kosztów oraz harmonogramu rzeczowo – finansowego robót budowlanych po wyłonieniu Wykonawcy tych robót w terminie 10 dni od podpisania z nim umowy,
4. przekazanie Wykonawcy dokumentacji projektowej,
5. przygotowanie niezbędnych dokumentów do przekazania placu budowy i przekazanie go Wykonawcy przy udziale Zamawiającego,
6. ustanowienie we własnym zakresie i na własny koszt inspektorów nadzoru we wszystkich branżach występujących w obiekcie ze wskazaniem inspektora – koordynatora, zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
7. zaznajomienie zespołu wyznaczonych inspektorów z poszczególnych branż z dokumentacją projektową, terenem budowy, jego uzbrojeniem i przebiegiem instalacji, warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę oraz warunkami technicznymi przyłączenia poszczególnych mediów,
8. kontrola procesu rozpoczęcia budowy oraz zapisów w dzienniku budowy w zakresie wytyczenia geodezyjnego oraz oświadczeń uprawnionych osób wykonujących samodzielne funkcje techniczne,
9. Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do reprezentowania interesów Zamawiającego, w tym do złożenia sprzeciwu wobec wykonywania robót przez Podwykonawców. W szczególności Inwestor Zastępczy zobowiązany jest by Podwykonawcy posiadali kwalifikacje do wykonania robót budowlanych, których szczegółowy przedmiot wynika z umowy lub zgłoszenia, oraz aby zawarte z podwykonawcami umowy zastrzegały spełnienie przez Podwykonawcę wymagań związanych z gwarancją jakości i rękojmią za wady.
10. sprawdzanie, czy stosowane przez Wykonawców materiały są dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie zgodnie z prawem budowlanym,
11. sprawdzanie jakości wykonywanych robót i wbudowywanych materiałów, kontrola i archiwizacja dokumentów potwierdzających dopuszczenie tych materiałów do obrotu i stosowania w budownictwie,
12. współpraca z projektantem,
13. egzekwowanie od projektantów pełnienia obowiązku nadzoru autorskiego, a w razie potrzeby wzywanie projektanta na budowę, kierowanie do projektanta uwag i zastrzeżeń do projektu zgłoszonych przez wykonawców lub Zamawiającego w toku realizacji inwestycji (niemożliwych do ustalenia na etapie projektowania) i dokonywanie z nim stosowanych zmian, uzgodnień lub wyjaśnień,
14. sprawdzanie i dokonywanie odbiorów robót zanikających i ulegających zakryciu;
15. sprawdzanie protokołów elementów robót i akceptowanie ich w zakresie rzeczowym i rachunkowym,
16. opracowywanie sprawozdań miesięcznych z wykonanego zakresu rzeczowo –finansowego i przekazanie Zamawiającemu do ostatniego dnia roboczego każdego miesiąca,
17. kontrolowanie zgodności realizacji z zapisami umów, w szczególności z harmonogramem rzeczowo-finansowym,
18. kwalifikowanie zasadności wykonania ewentualnych robót dodatkowych w uzgodnieniu z Zamawiającym, z zastrzeżeniem § 4 ust. 5,
19. prowadzenie narad koordynacyjnych na budowie w terminach uzgodnionych z Zamawiającym i wykonawcami robót,
20. wydawanie kierownikowi budowy lub kierownikowi robót poleceń, potwierdzonych wpisem do dziennika budowy, dotyczących usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania prób lub badań, także tych wymagających odkrycia robót lub elementów,
21. żądanie od kierownika budowy lub kierownika robót, dokonania poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót,
22. wstrzymywanie robót budowlanych, w przypadku, gdyby ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie, bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę,
23. uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych oraz archiwizacja wszystkich protokołów prób i badań przeprowadzonych w trakcie budowy,
24. potwierdzanie faktycznie wykonanych robót, bądź ich elementów podlegających odbiorowi częściowemu, przygotowanie dokumentów do odbioru końcowego i ewentualnego rozruchu,
25. doprowadzenie do odbioru końcowego inwestycji, powiadomienie wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego o terminie odbioru końcowego inwestycji, udział w komisjach odbiorowych i przekazanie inwestycji do eksploatacji przy założeniu, że odbierającym jest Zamawiający,
26. dokonanie czynności odbioru końcowego inwestycji,
27. uzyskanie wszystkich wymaganych przepisami prawa decyzji administracyjnych, opinii, uzgodnień, stanowisk organów administracyjnych po zakończeniu procesu inwestycyjnego i uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu,
28. rozliczenie końcowe inwestycji,
29. przekazanie Zamawiającemu kompletu niezbędnych dokumentów pozwalających na użytkowanie obiektu i sporządzenie protokołów przejęcia środka trwałego OT w uzgodnieniu z zamawiającym, w terminie do 14 dni licząc od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie.
30. występowanie w imieniu Zamawiającego przed organami administracji publicznej w sprawach wynikających z realizacji inwestycji, w granicach udzielonych pełnomocnictw,
31. naliczanie w imieniu Zamawiającego kar umownych oraz ewentualnie odszkodowań od wykonawców oraz dostawców,
32. archiwizację korespondencji, dokumentacji i przekazanie ich Zamawiającemu w stanie kompletnym po zakończeniu inwestycji,
33. egzekwowanie usunięcia przez projektanta i wykonawcę robót usterek oraz niedoróbek stwierdzonych komisyjnie w trakcie odbiorów częściowych i odbioru końcowego,
34. kontrola rozliczeń finansowych, w tym:
35. kontrola prawidłowości wystawiania faktur, zakresów prac i kwot; w zakresie zgodności z umową zawartą z Wykonawcą,
36. sprawdzanie faktur przejściowych i końcowych przedkładanych przez Wykonawcę, kwalifikowanie ich do zapłaty i przekazywanie ich Zamawiającemu do zapłaty,
37. sprawdzanie kalkulacji (kosztorysów np. zamiennych) robót,
38. przygotowanie dokumentów związanych z naliczaniem kar umownych oraz odszkodowań uzupełniających Wykonawcy za nienależyte lub nieterminowe wykonanie przez nich zobowiązań umownych, których obowiązek zapłaty musi być zastrzeżony w zawartej z Wykonawcą umowie,
39. dopilnowanie by koszty umowne inwestycji nie zostały przekroczone,
40. rozliczenie końcowe inwestycji, w tym z instytucją finansującą inwestycję, o ile inwestycja będzie finansowana z innych źródeł pozabudżetowych pozyskanych przez Zamawiającego,
41. obsługa okresu gwarancyjnego, w tym egzekwowanie usuwania i nadzór nad usuwaniem wad i usterek stwierdzonych w trakcie okresu gwarancyjnego.

§ 4

**Odpowiedzialność Inwestora Zastępczego**

1. Inwestor Zastępczy pełniąc czynności zastępstwa inwestorskiego działa w imieniu i na rachunek Zamawiającego w zakresie zgodnym z niniejszą umową.
2. Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do podejmowania czynności mających na celu zabezpieczenie praw i interesów Zamawiającego.
3. Inwestor Zastępczy ponosi wobec Zamawiającego odpowiedzialność za wyrządzone szkody, będące następstwem nienależytego wykonania czynności objętych umową ocenianych w granicach przewidzianych dla umów starannego działania.
4. Inwestor Zastępczy nie ma prawa, bez zgody Zamawiającego wydawać wykonawcom robót budowlanych i projektantom poleceń wykonania jakichkolwiek robót dodatkowych.
5. Inwestor Zastępczy zobowiązuje się do obecności na budowie w miarę potrzeb oraz zawsze na życzenie Zamawiającego lub prośbę kierownika budowy i Wykonawcy robót. Koszty dojazdu oraz ewentualny nocleg czy wyżywienie pokrywa Inwestor Zastępczy we własnym zakresie.
6. Inwestor Zastępczy oświadcza, że obowiązki wynikające z niniejszej umowy będzie wykonywać sumiennie i fachowo w sposób zapewniający prawidłową realizację inwestycji oraz, że będzie chronić interesy Zamawiającego we wszelkich przejawach nadzoru i nie wykorzysta we własnym interesie rzeczy i praw Zamawiającego.
7. Inwestor zastępczy oświadcza, że dostosuje swój czas pracy do czasu pracy wykonawców, podwykonawców, dostawców oraz przedstawicieli Zamawiającego w ten sposób aby nie następowały z jego winy opóźnienia w realizacji Inwestycji lub jej poszczególnych etapów.

§ 5

**Obowiązki Zamawiającego**

W ramach realizacji niniejszej umowy Zamawiający zobowiązuje się do:

1. udostępniania bez zbędnej zwłoki pełnej dokumentacji dotyczącej inwestycji,
2. niezwłocznego udzielania informacji i wyjaśnień w celu podejmowania niezbędnych działań i decyzji,
3. współdziałania z Inwestorem Zastępczym w celu umożliwienia mu wywiązywania się z powierzonych obowiązków,
4. wyznaczenia osoby odpowiedzialnej za koordynację realizacji inwestycji.

§ 6

**Wynagrodzenie**

1. Za wykonanie przedmiotu umowy Inwestor Zastępczy otrzyma wynagrodzenie całkowite, zgodnie ze złożoną ofertą, w wysokości:

netto: ............................ *(słownie: ................................................................... złotych)*

brutto: .......................... *(słownie: .................................................................. złotych)*

1. Zapłata wynagrodzenia będzie dokonywana częściami na podstawie miesięcznych faktur częściowych i faktury końcowej, wystawianych przez Inwestora Zastępczego w wysokości proporcjonalnej do zaawansowania robót, w oparciu o:

1) harmonogram rzeczowo – finansowy, stanowiący załącznik nr 1 do umowy z Wykonawcą robót budowlanych,

2) protokoły odbioru częściowego i protokół końcowego odbioru robót, podpisane przez strony umowy i zatwierdzone przez branżowych inspektorów nadzoru inwestorskiego.

1. Faktura końcowa zostanie opłacona po uzyskaniu przez Zamawiającego pozwolenia na użytkowanie obiektu przedszkola.
2. Inwestor Zastępczy ma prawo wystawić fakturę za roboty faktycznie wykonane i odebrane.
3. Faktury płatne będą w terminie do 30 dni od daty jej otrzymania przez Zamawiającego.
4. Płatność realizowana będzie przelewem na konto Inwestora Zastępczego w *(nazwa banku)* nr *(numer rachunku bankowego).*
5. Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do wystawienia faktur na adres:

**Gmina Dobre Miasto ul. Warszawska 14, 11-040 Dobre Miasto, NIP 7393845814**.

§ 7

**Kary umowne**

1. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy Inwestor Zastępczy jest obowiązany do zapłaty kary umownej.
2. Inwestor Zastępczy zapłaci Zamawiającemu karę umowną:

1) za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Inwestor Zastępczy, w wysokości **10%** wynagrodzenia brutto o którym mowa w § 6 ust. 1 za wykonanie całego przedmiotu umowy, niezależnie od ewentualnych kar naliczanych jak w pkt. 2,

2) za opóźnienie w realizacji obowiązków, o których mowa w § 3 ust. 1 punkty 2 i 28 w wysokości **1 %** wynagrodzenia umownego brutto za każdy dzień opóźnienia,

3) za niewykonywanie lub nienależyte wykonywanie obowiązków wynikających z umowy w wysokości **– 200,00 zł.** za każdy przypadek niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązku, przy czym warunkiem naliczenia kary jest uprzednie pisemne wezwanie przez Zamawiającego do wykonania lub prawidłowego wykonania obowiązku.

3. Inwestor Zastępczy wyraża zgodę na potrącanie kar umownych z należnego mu wynagrodzenia.

4. W przypadku, gdy naliczona kara umowna przewyższa należne Inwestorowi Zastępczemu wynagrodzenie, jest on zobowiązany jest do zapłacenia pozostałej po potrąceniu kary umownej w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania do zapłaty kary umownej.

5. Zamawiający zapłaci Inwestorowi Zastępczemu karę umowną:

1) za odstąpienie od umowy przez Inwestora Zastępczego, z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Zamawiający, w wysokości **10 %** wynagrodzenia umownego brutto.

6. Stronom przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego karę umowną do wysokości wyrządzonej szkody na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie Cywilnym.

§ 8

**Ubezpieczenie i zabezpieczenie**

1. Inwestor zastępczy oświadcza, że posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej kontraktowej z tytułu prowadzonej działalności zawodowej w zakresie obejmującym przedmiot umowy o którym mowa w §1, na kwotę nie mniejszą niż 50.000,00 PLN (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych), na dowód, czego przy podpisaniu niniejszej umowy przedstawia kopię polisy ubezpieczeniowej lub inny dokument potwierdzający zawarcie umowy ubezpieczenia.
2. Inwestor zastępczy zapewnia, że przez cały okres obowiązywania umowy będzie posiadał ważną polisę ubezpieczeniową na kwotę nie niższą niż określona w ust. 1.
3. Strony potwierdzają, że przed zawarciem umowy Inwestor Zastępczy wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 10 % wynagrodzenia ofertowego (ceny ofertowej brutto), o którym mowa w § 6 ust. 1, tj. …….……… zł (słownie złotych: …............……) w formie …………………………
4. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostanie zwrócone Inwestorowi Zastępczemu najpóźniej w 15 dniu, licząc od upływu dłuższego z okresów gwarancji lub rękojmi za wady.

§ 9

**Warunki odstąpienia od umowy**

W razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, 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 przypadku, Inwestor Zastępczy może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy.

§ 10

**Warunki rozwiązywania umowy**

* 1. W przypadku trzykrotnego, potwierdzonego pisemnie niewywiązania się przez Inwestora Zastępczego z obowiązków, określonych niniejszą umową Zamawiający ma prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym. W takim przypadku, Inwestor Zastępczy może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy.
	2. Rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 nie wyklucza wcześniejszego wielokrotnego obciążenia Inwestora Zastępczego karą umowną, określoną w § 7 ust. 2 pkt 2 umowy.

§ 11

**Postanowienia końcowe**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego i ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy nie mogą naruszać postanowień art. 144 ustawy Prawo zamówień publicznych i wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzyma Inwestor Zastępczy, a trzy Zamawiający.

**Zamawiający Inwestor Zastępczy**