

UMOWA NR
O ZASTĘPSTWO INWESTYCYJNE

zawarta w dniu2019r.,

pomiędzy:

Skarbem Państwa - Kasą Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego reprezentowaną przez Prezesa Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego, w imieniu którego działa Dyrektor Oddziału Regionalnego KRUS w Warszawie, ul. Mińska 25, 03-808 Warszawa – **mgr Joanna Bala** na podstawie udzielonego pełnomocnictwa nr 50/2019 z dnia 4.02.2019 r., NIP 526-00-13-054, REGON 012513262, zwaną dalej **Zamawiający**,

a

.....,

reprezentowaną przez:

zwaną dalej **Inwestorem Zastępczym**,

zwanych dalej „**Stronami**” lub z osobna „**Stroną**”;

w wyniku przeprowadzenia uproszczonego postępowania, do którego na podstawie art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity - Dz. U. z 2018r. poz. 1986 z późn. zm.) nie stosuje się przepisów niniejszej ustawy, zawarto umowę następującej treści:

§ 1

1. Zamawiający zleca a przyjmuje funkcję Inwestora Zastępczego w zakresie zastępstwa polegającą na zarządzaniu całością zadań mających na celu realizację inwestycji pn.: „Budowa Placówki Terenowej KRUS w Ostrowi Mazowieckiej”.
2. Zastępstwo inwestycyjne obejmuje również:
 - ewentualne uzgodnione roboty dodatkowe,
 - czynności związane z usuwaniem ewentualnych usterek i przeglądami w okresie gwarancji i rękojmi.

§ 2

1. Inwestor Zastępczy działa w imieniu i na rzecz Zamawiającego.

2. Za pełnienie obowiązków w zakresie przedmiotu umowy określonego w § 1 Zamawiający zapłaci Inwestorowi Zastępczemu całkowite wynagrodzenie (ryczałtowe), zgodne z ofertą Inwestora Zastępczego, w wysokości**netto** plus podatek VAT ... %, tj. **zł brutto** (słownie: zł .../100 brutto).
3. Inwestycja powinna być zrealizowana od dnia podpisania umowy do dnia 30.11.2020 r. według harmonogramu, który zostanie opracowany przez Wykonawcę robót wspólnie z Inwestorem Zastępczym.
4. Harmonogram rzeczowo-finansowy zostanie przedstawiony do zatwierdzenia Zamawiającemu w ciągu 14 dni od daty zawarcia umowy z Wykonawcą robót.
5. Zatwierdzony przez Zamawiającego harmonogram rzeczowo-finansowy stanowić będzie załącznik nr 1 do umów z Inwestorem Zastępczym i Wykonawcą robót.

§ 3

Do obowiązków Inwestora Zastępczego należy:

1. Uzyskanie wszelkich wymaganych przepisami prawa uzgodnień, weryfikacja projektu oraz kosztorysu inwestorskiego.
2. Złożenie oświadczenia na piśmie zawierającego stwierdzenie, że dokumentacja projektowa spełnia warunki wynikające z Wypisu z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ostrow Mazowiecka oraz obejmuje całość prac niezbędnych do realizacji zadania, spełnia wszystkie wymogi techniczno-prawne i może być przekazana Wykonawcy robót celem realizacji inwestycji. Oświadczenie Inwestora powinno zawierać punkt o zgodności dokumentacji projektowej z zatwierdzonym przez KOPI C/KRUS projektem inwestycyjnym.
3. Współpraca z Zamawiającym w przygotowaniu SIWZ wraz ze wzorem umowy oraz innych niezbędnych dokumentów do wszczęcia postępowania na wybór Wykonawcy robót budowlanych.
4. Udzielanie na prośbę komisji zamówień publicznych OR KRUS w Warszawie propozycji odpowiedzi na pytania skierowane do Zamawiającego od wykonawców w postępowaniu na wybór Wykonawcy robót budowlanych.
5. Przygotowanie i przekazanie placu budowy Wykonawcy robót budowlanych.
6. Nadzór inwestorski przy realizacji inwestycji nad wszystkimi branżami, zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane i innymi przepisami.
7. Nadzór nad zapewnieniem bezpieczeństwa i przestrzegania przepisów p. pożarowych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy przez wszystkich uczestników procesu realizacji inwestycji.

8. Kontrolowanie przebiegu prac realizowanych przez Wykonawcę i egzekwowanie ustaleń wynikających z harmonogramu rzeczowo-finansowego, oraz zawiadamianie Zamawiającego o wszelkich nieprawidłowościach.
9. Sprawdzanie jakości wykonywanych robót i wbudowanych wyrobów budowlanych, a w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów wadliwych i niedopuszczonych do stosowania w budownictwie.
10. Nadzór nad robotami zanikającymi i ulegającymi zakryciu.
11. Organizowanie narad koordynacyjnych i spotkań roboczych.
12. Zawiadamianie Zamawiającego o wszystkich nieprawidłowościach powstałych w trakcie realizacji inwestycji.
13. Rozliczenie inwestycji w oparciu o aktualną Klasyfikację środków trwałych GUS w terminie do 30 dni od protokolarnego, końcowego odbioru inwestycji przez Zamawiającego.
14. Dokonanie czynności odbioru końcowego inwestycji /robót budowlanych i instalacyjnych/ i odbioru ostatecznego. W ramach tych czynności Inwestor Zastępczy zobowiązuje się do:
 - a) stwierdzenia gotowości do odbioru,
 - b) powołania w uzgodnieniu z Zamawiającym komisji: odbiorowych, gwarancyjnych i pogwarancyjnych,
 - c) dokonania odbiorów częściowych oraz odbioru końcowego od Wykonawcy oraz przekazania przedmiotu odbioru Zamawiającemu,
 - d) przekazania Zamawiającemu protokółów odbioru robót i dokumentacji powykonawczej,
 - e) uzyskania pozwolenia na użytkowanie,
 - f) dokonania odbioru pogwarancyjnego w terminie upływu gwarancji udzielonej przez Wykonawcę robót.
15. Protokolarna akceptacja robót po zakończeniu każdego etapu wg harmonogramu rzeczowo-finansowego z obowiązkiem przesłania Zamawiającemu protokołu.
16. Sprawdzanie faktur Wykonawcy oraz dokumentów załączonych do rozliczenia robót/ inwestycji.

§ 4

Umowa z Wykonawcą robót zawarta zostanie przez Zamawiającego.

§ 5

1. Inwestor Zastępczy wniesie zabezpieczenie należytego wykonania umowy w **wysokości 10 %** ceny całkowitej brutto podanej w ofercie, tj. w **kwocie** zł słownie: zł .../100 w pieniądzu, w terminie do 7 dni od podpisania umowy.
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy wniesione w pieniądzu zostanie wpłacone na konto Zamawiającego:
Nazwa rachunku: Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego
Nr rachunku: **40 1010 1010 0032 7418 9320 0000.**
3. Wnoszone zabezpieczenie przeznaczone jest:
 - jako gwarancja wykonania umowy i uznania jej za należyte wykonaną,
 - na zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady.
4. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostanie zwrócone:
 - a) 70% zabezpieczenia zostanie zwrócone w terminie 30 dni od dnia końcowego, bezusterkowego przekazania inwestycji i przyjęcia przez Zamawiającego jako należyte wykonanej i rozliczonej, oraz po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie.
 - b) kwota pozostawiona na pokrycie roszczeń z tytułu rękojmi w wysokości 30% zabezpieczenia - nie później niż w 15-tym dniu po upływie okresu rękojmi.

§ 6

1. Inwestor Zastępczy oświadcza, że posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności w zakresie objętym przedmiotem umowy o którym mowa w § 1 na kwotę co najmniej 500 000,00 zł. Kopia polisy stanowi załącznik do umowy.
2. Inwestor Zastępczy zapewnia, że przez cały czas obowiązywania umowy będzie posiadał ważną polisę ubezpieczeniową na kwotę nie mniejszą niż określona w ust. 1.

§ 7

1. Strony postanawiają, że zapłata za wykonane roboty będzie odbywała się po zakończeniu i odbiorze przez Zamawiającego kolejnych etapów robót określonych w harmonogramie rzeczowo-finansowym na podstawie faktur VAT wystawianych przez Wykonawcę robót do 90% wartości brutto zadania inwestycyjnego.
2. Faktury wystawione przez Wykonawcę robót wraz z potwierdzonymi przez inspektora nadzoru protokołami wykonania robót będą składane w siedzibie Zamawiającego.

3. Inwestor Zastępczy niezwłocznie, nie później niż w ciągu 15 dni od daty ich otrzymania dokona sprawdzenia dostarczonych dokumentów i przekaże je do akceptacji oraz zapłaty Zamawiającemu.
4. Zamawiający w ciągu 14 dni od daty otrzymania dostarczonych przez Inwestora Zastępczego faktur, po ich pozytywnej ocenie dokona zapłaty przelewem na konto Wykonawcy robót.

§ 8

1. Wynagrodzenie Inwestora Zastępczego będzie regulowane przez Zamawiającego na podstawie prawidłowo wystawionych faktur VAT, proporcjonalnie do stanu zaawansowania robót wykonanych przez Wykonawcę, do 90% kwoty brutto określonej w § 2 ust. 2 niniejszej umowy.
2. Należności wynikające z faktur wystawionych przez Inwestora Zastępczego będą płatne przez Zamawiającego przelewem na konto Inwestora Zastępczego podane na fakturze w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
3. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego należną kwotą.
4. Zamawiający nie wyraża zgody na cesję wierzytelności wynikających z realizacji niniejszej umowy.

§ 9

Ostateczne rozliczenie za zastępstwo inwestycyjne w wysokości 10% kwoty brutto określonej w § 2 ust. 2 niniejszej umowy nastąpi w oparciu o fakturę wystawioną na podstawie protokołu odbioru końcowego, po usunięciu wad i usterek stwierdzonych w protokole odbioru końcowego, po zatwierdzeniu przez Zamawiającego przekazanego przez Inwestora Zastępczego rozliczenia inwestycji i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie.

§ 10

Zamawiający ma prawo kontrolowania Inwestora Zastępczego w każdej fazie realizacji inwestycji.

§ 11

Końcowy odbiór robót zostanie dokonany komisyjnie przy udziale przedstawicieli Stron w ciągu 14 dni licząc od daty pisemnego zgłoszenia Zamawiającemu robót do odbioru. Zgłoszenie powinno być również wpisane do Dziennika Budowy.

§ 12

1. Strony ustalają odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania z przyczyn leżących po stronie Inwestora Zastępczego w formie kar

umownych. Odpowiedzialność ta nie wyklucza - w przypadku, gdy kary umowne nie pokrywają poniesionej przez Zamawiającego szkody - dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

2. Inwestor Zastępczy zobowiązany jest za winy leżące po jego stronie zapłacić Zamawiającemu karę umowną:
 - a) za opóźnienie w oddaniu inwestycji lub poszczególnych robót określonych w uzgodnionym harmonogramie w wysokości 0,5% wartości całkowitego wynagrodzenia brutto zgodnie z § 2 ust. 2 za każdy dzień opóźnienia.
 - b) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi i gwarancji w wysokości 0,5% całkowitego wynagrodzenia brutto zgodnie z § 2 ust. 2 za każdy dzień opóźnienia liczony od dnia wyznaczonego do usunięcia wad.
 - c) za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z niniejszej umowy w wysokości 0,5% całkowitego wynagrodzenia brutto zgodnie z § 2 ust. 2 za każdy dzień opóźnienia.
3. Inwestor Zastępczy ponosi pełną odpowiedzialność za wady stwierdzone przy oddaniu zadania inwestycyjnego Zamawiającemu przez Inwestora Zastępczego lub wady wykryte w toku eksploatacji przedmiotu zadania inwestycyjnego. Inwestor Zastępczy dopilnuje usunięcia przez Wykonawcę robót wad w wyznaczonym terminie.
4. Inwestor Zastępczy ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotu zadania inwestycyjnego, które wygasają po upływie okresu rękojmi.

§ 13

1. Zamawiający w przypadku stwierdzenia nienależytego wykonania obowiązków umownych ze strony Inwestora Zastępczego ma prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Zamawiający może odstąpić od umowy w trybie natychmiastowym, w szczególności w przypadku, gdy Inwestor Zastępczy:
 - a) nie podjął się wykonania obowiązków wynikających z niniejszej umowy,
 - b) przerwał wykonanie obowiązków wynikających z niniejszej umowy, a przerwa trwa dłużej niż 1 miesiąc,
 - c) opóźnienie w oddaniu poszczególnych etapów określonych w harmonogramie rzeczowo-finansowym lub całości zadania inwestycyjnego przekracza jeden miesiąc, oraz gdy:
 - zostanie ogłoszona upadłość lub nastąpi rozwiązanie firmy Inwestora Zastępczego,

- zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Inwestora Zastępczego.
3. Zamawiający może odstąpić od umowy w przypadku wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.
 4. W przypadku rozwiązania lub odstąpienia od umowy, Inwestor Zastępczy ma prawo żądać wynagrodzenia za roboty wykonane i odebrane protokółarnie do dnia odstąpienia od umowy, pomniejszonego o wysokość przysługujących Zamawiającemu należności.
 5. Inwestor Zastępczy zapłaci karę umowną w wysokości 20% całkowitego wynagrodzenia brutto zgodnie z § 2 ust. 2 w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Inwestor Zastępczy.
 6. Zamawiający może dochodzić odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej za szkody wynikłe z przyczyn leżących po stronie Inwestora Zastępczego do wysokości poniesionej szkody.
 7. Inwestor Zastępczy wyraża zgodę na potrącenie należności z tytułu kar umownych z wynagrodzenia.

§ 14

1. Inwestor Zastępczy zobowiązuje się w stosunku do Zamawiającego do niewykorzystywania pozyskanych informacji w celach innych niż określone w niniejszej umowie.
2. Strony umowy zobowiązują się do zachowania zasad poufności w stosunku do wszelkich informacji, w szczególności informacji o danych osobowych, w których posiadanie weszły lub wejdą w związku z realizacją niniejszej umowy. Strony umowy zobowiązują się również do zachowania w tajemnicy oraz odpowiedniego zabezpieczenia wszelkich dokumentów przekazanych przez drugą stronę, uzyskane informacje oraz otrzymane dokumenty mogą być wykorzystywane wyłącznie w celach związanych z realizacją umowy.
3. Inwestor Zastępczy w związku z wykonywaniem niniejszej umowy ponosi odpowiedzialność za nielegalne ujawnianie lub pozyskiwanie danych osobowych przetwarzanych przez Zamawiającego zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2018 poz. 1000) oraz rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1).

4. Inwestor Zastępczy zobowiązuje się zachować w tajemnicy wszelkie informacje dotyczące Zamawiającego lub działalności przez niego prowadzonej, które znajdują się w posiadaniu Inwestora Zastępczego w związku z realizacją niniejszej umowy. Postanowienie to nie odnosi się do informacji, które są powszechnie znane lub zostaną podane do wiadomości publicznej samodzielnie przez Zamawiającego.

§ 15

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa, w szczególności Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 r. poz. 80 tekst jednolity) oraz Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r., poz. 51 tekst jednolity).
2. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej umowy mogą nastąpić za zgodą Stron w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.

§ 16

Spory powstałe na tle wykonywania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.

§ 17

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej strony.

ZAMAWIAJĄCY

INWESTOR ZASTĘPCZY

Anna Anna Ciencielny
RADCA PRAWNY
Sprawozdanie z wyprzedzeniem
formalnym i prawnym