

UMOWA /OAG/98/2025 - wzór

zawarta dnia2025r. pomiędzy:

Skarbem Państwa - Kasą Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego reprezentowaną przez:

..... – Dyrektora Oddziału Regionalnego Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego z siedzibą w Warszawie, przy ul. Mińskiej 29, 03-808 Warszawa, NIP: 526-00-13-054, REGON: 012513262, na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Prezesa Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego nr 796/2024 z dnia 30.12.2024 r. zwaną dalej w umowie „**Zamawiającym**” lub „**Inwestorem Bezpośrednim**”

a

....., zwanym dalej „**Wykonawcą**” lub „**Inwestorem Zastępczym**”
zwanym dalej łącznie „**Stronami**”.

w wyniku przeprowadzonego postępowania, do którego na podstawie art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.) nie stosuje się przepisów tej ustawy, zawarto umowę następującej treści:

**§ 1
PRZEDMIOT UMOWY**

1. Zamawiający (Inwestor Bezpośredni) powierza a Wykonawca (Inwestor Zastępczy) przyjmuje funkcję zastępstwa inwestycyjnego przy realizacji zadania pod nazwą: „**Budowa docelowej siedziby Placówki Terenowej Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego w Przasnyszu**”, obejmującego wykonanie:
 - a) budynku administracyjno-biurowego na działce oznaczonej jako działka nr 2071 z obrębu 0002 Przasnysz, położonej w Przasnyszu przy ulicy Makowskiej wraz z instalacjami wewnętrznymi, wyposażeniem i zagospodarowaniem terenu wokół budynku, wykonaniem dojazdów, dojazdów, miejsc postojowych,
 - b) przyłączy do budynku administracyjno-biurowego, w tym przyłącza wody, kanalizacji, sieci teletechnicznej, sieci LAN, WAN, przyłącza elektroenergetycznego,
 - c) wszelkich robót dodatkowych, które mogą wynikać w procesie budowy niezbędnych do wykonania wyżej opisanego zadania.
2. Pełnienie funkcji Inwestora Zastępczego realizowane jest w imieniu i na rzecz Inwestora Bezpośredniego na każde wezwanie Inwestora Bezpośredniego i obejmuje obowiązki związane z profesjonalnym i kompleksowym nadzorem inwestorskim oraz kontrolą zadania inwestycyjnego, w tym w realizację zadań:
 - a) w zakresie dokumentacji projektowej,
 - b) w zakresie wyboru Wykonawcy robót budowlanych,
 - c) w zakresie realizacji robót zgodnie z projektem, zarządzania, nadzoru, kontroli i rozliczania zadania inwestycyjnego,
 - d) w zakresie sprawowania nadzoru nad usuwaniem usterek ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi oraz uczestnictwa w przeglądzie pogwarancyjnym.

**§ 2
OBOWIĄZKI WYKONAWCY**

1. Do obowiązków Wykonawcy należy w szczególności:

- 1) w zakresie dokumentacji projektowej:
 - a) przyjęcie od Inwestora Bezpośredniego dokumentacji projektowo-kosztorysowej zadania inwestycyjnego w celu weryfikacji kompletności i poprawności dokumentów,
 - b) sprawdzenie zgodności otrzymanej dokumentacji z obowiązującymi przepisami, zasadami sztuki budowlanej, wiedzy technicznej i standardami projektowania, zgodności z warunkami technicznymi i normami, poprawności zapisów pod kątem wszczęcia na jej podstawie postępowania o zamówienie publiczne na wybór wykonawcy robót budowlanych, zgodności formy papierowej z elektroniczną, ocena prawidłowości sporządzonych kosztorysów,
 - c) zbadanie zgodności projektu wykonawczego z umową nr 88/2024 z dn. 06.12.2024r. na wykonanie dokumentacji projektowej oraz zatwierdzonym przez Komisję Oceny Projektów Inwestycyjnych (zwaną dalej KOPI) Centrali KRUS projektem koncepcyjnym w terminie 14 dni od dnia przekazania dokumentacji projektowo-kosztorysowej oraz złożenie oświadczenia o treści: „dokumentacja projektowa jest zgodna z zatwierdzonym przez KOPI projektem koncepcyjnym, obejmuje całość prac niezbędnych do realizacji zadania, spełnia wszystkie wymogi techniczno-prawne i może być przekazana wykonawcy robót celem terminowej realizacji zadania inwestycyjnego”.
 - d) przygotowanie ewentualnych wniosków do projektanta dot. wprowadzenia zmian lub uzupełnień dokumentacji,
 - e) opiniowanie, na wniosek Zamawiającego zaproponowanych przez projektanta rozwiązań,
- 2) w zakresie wyboru Wykonawcy robót budowlanych:
 - a) współpraca z Inwestorem Bezpośrednim w zakresie opisanego warunków udziału w postępowaniu, a także ustaleń dotyczących gwarancji, terminu wykonania robót, kryterium oceny ofert oraz warunków płatności,
 - b) udzielanie na prośbę komisji zamówień publicznych propozycji odpowiedzi na pytania dotyczące procesu inwestycyjnego i zakresu techniczno-budowlanego skierowane do Inwestora Bezpośredniego od wykonawców w postępowaniu przetargowym prowadzonym w celu wyłonienia wykonawcy robót budowlanych,
 - c) udział w weryfikacji złożonych ofert i załączników oraz dokumentów złożonych na wezwanie organizatora przetargu na wyłonienie wykonawcy robót budowlanych,
 - d) przygotowanie od strony techniczno-budowlanej projektów odpowiedzi na ewentualne odwołania wykonawców,
- 3) w zakresie realizacji robót zgodnie z projektem, zarządzania, nadzoru, kontroli i rozliczania zadania inwestycyjnego:
 - a) przekazanie wykonawcy robót budowlanych w imieniu Inwestora Bezpośredniego kompletnej dokumentacji zadania inwestycyjnego wraz z przekazaniem placu budowy,
 - b) sprawdzenie opracowanego przez wykonawcę robót budowlanych harmonogramu rzeczowo-finansowego oraz przygotowanie propozycji ewentualnych niezbędnych zmian i modyfikacji tego dokumentu wraz z przedstawieniem do akceptacji Inwestorowi Bezpośredniemu w terminie do 7 dni od dnia jego otrzymania od Wykonawcy robót,
 - c) złożenie zawiadomienia do organu architektoniczno-budowlanego o rozpoczęciu budowy,
 - d) pełnienie nadzoru inwestorskiego przy realizacji inwestycji wraz z ustanowieniem inspektorów nadzoru inwestorskiego wszystkich niezbędnych branż zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, a w szczególności ustawy z dnia 07 lipca 1994r. Prawo budowlane, wiedzą techniczną, sztuką budowlaną oraz obowiązującymi normami oraz koordynowanie prac między branżami,
 - e) nadzorowanie przebiegu prac realizowanych przez wykonawcę robót budowlanych i egzekwowanie ustaleń wynikających z harmonogramu rzeczowo-finansowego,

- oraz zawiadamianie Inwestora Bezpośredniego o wszelkich nieprawidłowościach,
- f) pełnienie nadzoru nad zapewnieniem bezpieczeństwa i przestrzegania przepisów przeciwpożarowych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy przez wszystkich uczestników procesu realizacji inwestycji,
 - g) przeprowadzanie regularnych inspekcji placu budowy polegających na sprawdzeniu prawidłowości i jakości wykonywanych robót oraz jakości wbudowanych wyrobów budowlanych (na każde żądanie Zamawiającego lub nie rzadziej niż raz na 2 tygodnie),
 - h) pełnienie nadzoru nad robotami zanikającymi i ulegającymi zakryciu,
 - i) sprawdzanie i odbiór robót budowlanych, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych oraz przygotowanie i udział w czynnościach odbiorów częściowych,
 - j) inicjowanie, organizowanie i prowadzenie narad koordynacyjnych i spotkań roboczych z udziałem Inwestora Bezpośredniego (nie rzadziej niż raz na 2 tygodnie),
 - k) kontrola procesu budowy oraz zapisów w dzienniku budowy w zakresie obsługi zadania inwestycyjnego oraz oświadczeń uprawnionych osób wykonujących samodzielne funkcje techniczne,
 - l) opracowanie comiesięcznych raportów zawierających informacje o stanie zaawansowania Inwestycji, zgodności z harmonogramem i przyjętymi założeniami realizacyjnymi oraz oceną jakości robót i wskazaniem występujących problemów (należy złożyć w terminie 7 dni po upływie miesiąca),
 - m) zawiadamianie Inwestora Bezpośredniego o wszystkich nieprawidłowościach powstałych w trakcie realizacji inwestycji,
 - n) opracowanie do podpisu przez Dyrektora OR KRUS w Warszawie dokumentacji dotyczącej wszelkich zgód, opinii i uzgodnień warunkujących prawidłową realizację procesu inwestycyjnego,
 - o) kontrola stanu zatrudnienia podwykonawców i rozliczeń wykonawcy robót budowlanych z podwykonawcami,
 - p) stałe, w zakresie uzgodnionym z Inwestorem Bezpośrednim, prowadzenie cyfrowej dokumentacji fotograficznej wykonanych robót, w szczególności zanikających oraz w przypadkach wystąpienia ewentualnych usterek. Kopia dokumentacji powinna być przekazywana sukcesywnie Inwestorowi Bezpośredniemu,
 - q) sprawdzanie dokumentów rozliczeniowych pod względem merytorycznym i rachunkowym (zgodności z harmonogramem rzeczowo-finansowym), opisywanie faktur,
 - r) zgłaszanie za pośrednictwem Inwestora Bezpośredniego projektantowi zastrzeżeń do dokumentacji zgłoszonych przez wykonawcę robót, dokonywanie z nim stosownych uzgodnień i wyjaśnień oraz wyegzekwowanie od projektanta stosownych poprawek, uszczegółowień, rozwiązań projektowych i innych czynności niezbędnych do prawidłowej realizacji robót oraz przebiegu procesu inwestycyjnego,
 - s) ocena i weryfikacja propozycji robót dodatkowych, uzupełniających lub zamiennych zgłaszanych przez wykonawcę, w tym przygotowanych kosztorysów i przedmiarów oraz uzyskanych wymaganych uzgodnień,
 - t) 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,
 - u) potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad,
 - v) przygotowanie dokumentów do odbioru końcowego, powiadomienie wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego o terminie odbioru końcowego,
 - w) dokonania odbiorów (w tym częściowych i pogwarancyjnego) oraz odbioru

- końcowego wraz z uzyskaniem wszystkich wymaganych przepisami prawa decyzji administracyjnych, opinii, uzgodnień, stanowisk organów administracyjnych po zakończeniu procesu inwestycyjnego i uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie,
- x) dokonanie rozliczenia końcowego inwestycji w oparciu o aktualną Klasyfikację środków trwałych GUS,
 - y) przekazanie użytkownikowi inwestycji protokołem zdawczo-odbiorczym wraz z kompletem niezbędnych dokumentów w stanie faktycznym i prawnym pozwalającym na natychmiastowe rozpoczęcie użytkowania,
 - z) prowadzenie archiwizacji korespondencji, dokumentacji i przekazanie ich Inwestorowi Bezpośredniemu w stanie kompletnym po zakończeniu inwestycji,
 - aa) udział w komisji inwentaryzacyjnej, jeżeli zajdzie konieczność przedterminowego rozwiązania bądź zmiany wykonawcy robót.
- 4) w zakresie sprawowania nadzoru nad usuwaniem usterek ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi oraz uczestnictwa w przeglądzie pogwarancyjnym:
- a) każdorazowe wizytowanie obiektu, gdzie wykonywane były prace objęte nadzorem, na każde wezwanie Inwestora Bezpośredniego (w tym również przesłane pocztą elektroniczną) w czasie obowiązywania odpowiedzialności wykonawcy robót budowlanych z tytułu rękojmi i gwarancji wraz ze sporządzeniem protokołu wskazującego ujawnione wady i/lub usterki zawierającego sposób oraz termin ich usunięcia,
 - b) sprawowanie nadzoru nad usuwaniem usterek ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi,
 - c) przygotowanie i obliczenie wysokości należnych kar i odszkodowań.
4. Inwestor Zastępczy będzie wykonywał przedmiot umowy zgodnie z wymienionymi dokumentami i postanowieniami niniejszej umowy oraz z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności zgodnie z ustawą z dnia 07 lipca 1994r. Prawo budowlane, ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. o wyrobach budowlanych, rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 02 września 2009r. w sprawie kontroli wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu, ustawą z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej, rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów oraz ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą Prawo wodne, ustawą o odpadach oraz z innymi przepisami, od spełniania których uzależnione jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie i prawidłowe niezakłócone funkcjonowanie obiektu.
5. Inwestor Bezpośredni ma prawo zgłaszać w każdym czasie uwagi i zastrzeżenia dotyczące procesu inwestycyjnego, które Inwestor Zastępczy jest zobowiązany niezwłocznie przeanalizować i uwzględnić, zawiadamiając Inwestora Bezpośredniego o podjętych działaniach i ich skutkach.
6. Wybór wykonawcy robót budowlanych nastąpi na zasadach przewidzianych w ustawie z dnia 29 stycznia 2004r. – Prawo zamówień publicznych.
7. Umowa z wykonawcą robót budowlanych zawarta zostanie przez Inwestora Bezpośredniego.

§ 2 WYNAGRODZENIE

1. Za wykonanie przedmiotu umowy, określonego w § 1 niniejszej umowy, Strony ustalają wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości złotych netto (słownie:) a wraz z należnym podatkiem VAT % w wysokości zł

(słownie:), co stanowi brutto w wysokości zł (słownie:).

2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 jest wynagrodzeniem ryczałtowym i obejmuje wszystkie koszty związane z wykonaniem usług Inwestora Zastępczego w ramach niniejszej umowy, łącznie z wszelkimi możliwymi kosztami za wykonanie czynności, które Inwestor Zastępczy jest zobowiązany wykonać celem prawidłowej realizacji umowy i osiągnięcia jej celu.
3. Wynagrodzenie jest ustalone na okres obowiązywania umowy i nie podlega zwiększeniu. W przypadku gdy realizacja robót nie dojdzie do skutku, wynagrodzenie Inwestora Zastępczego ulegnie stosownemu obniżeniu z uwzględnieniem tej części robót, które nie zostaną wykonane.
4. Za nadzór inwestorski nad usunięciem wad ujawnionych w okresie obowiązywania gwarancji i rękojmi udzielonej przez wykonawcę robót budowlanych, nie przysługuje Inwestorowi Zastępczemu dodatkowe wynagrodzenie.

§ 3 WARUNKI PŁATNOŚCI

1. Wynagrodzenie, o którym mowa w § 2 ust. 1, będzie płatne częściami, w następujący sposób:
 - 1) płatności częściowe – do 90% kwoty wynagrodzenia wymienionego w § 2 ust. 1, dokonywane będą nie częściej niż raz na miesiąc, w wysokości wynikającej ze stosunku procentowego proporcjonalnego do zaawansowania wykonania robót budowlanych określonego na podstawie zatwierdzonego przez Inwestora Bezpośredniego harmonogramu rzeczowo-finansowego i wykonanych robót, zgodnie z obmiarem wykonanych robót. Podstawą do wystawienia faktury częściowej za pełnienie funkcji inwestora zastępczego i nadzoru będzie zatwierdzony przez Inwestora Bezpośredniego raport miesięczny z pracy Inwestora Zastępczego. Ostatnia płatność częściowa liczona będzie tak, aby do zapłaty pozostało 10% wynagrodzenia, o którym mowa w § 2 ust. 1.
 - 2) płatność końcowa – w wysokości 10% kwoty wynagrodzenia wymienionego w § 2 ust. 1 zostanie wypłacona po zakończeniu i odbiorze wszystkich robót objętych nadzorem, w tym również ewentualnych robót dodatkowych i uzupełniających, bezusterkowym odbiorze końcowym robót, odbiorze dokumentacji powykonawczej, uzyskaniu ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie oraz podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Zapłata wynagrodzenia nastąpi na podstawie prawidłowo wystawionych przez Inwestora Zastępczego faktur VAT w terminie do 14 dni od dnia ich doręczenia Inwestorowi Bezpośredniemu, które wystawione będą na Kasę Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Oddział Regionalny w Warszawie, ul. Mińska 29, 03-808 Warszawa, NIP 5260013054, REGON: 012513262.
3. Wykonawca zobowiązany jest zamieścić na fakturze adnotację „mechanizm podzielonej płatności” (tzw. split payment), jeżeli dokumentuje ona czynność podlegającą temu mechanizmowi.
4. Wykonawca doręczy wystawione faktury VAT, duplikaty faktur VAT lub korekty faktur VAT w jeden z poniższych sposobów:
 - 1) w formie papierowej pod adres Zamawiającego: ul. Mińska 29, 03-808 Warszawa,
 - 2) na adres mailowy Zamawiającego – w przypadku wyboru tej formy Zamawiający oświadcza, że zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54 poz. 535 z późn.zm.) wyraża zgodę na wystawienie przez Wykonawcę faktury VAT, korekt faktur VAT oraz ich

duplikatów w formie elektronicznej (w formacie PDF) i przesłanie ich za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres: warszawa@krus.gov.pl. Wykonawca oświadcza, że adresem, z którego będą wysyłane faktury VAT, korekty faktur VAT oraz ich duplikaty jest następujący adres:

- 3) w formie ustrukturyzowanych faktur elektronicznych lub ich korekt: za pośrednictwem platformy elektronicznego fakturowania, wyżej wymieniona faktura oraz jej korekty dla Oddziału Regionalnego KRUS w Warszawie winny zostać przekazane na konto użytkownika o numerze identyfikacyjnym NIP 5260013054 tj. Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego, natomiast Odbiorcą (Płatnikiem) jest Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Oddział Regionalny w Warszawie.
5. W przypadku faktury wystawionej niezgodnie z obowiązującymi przepisami lub postanowieniami umowy, jej zapłata zostanie wstrzymana do czasu otrzymania przez Inwestora Bezpośredniego prawidłowo wystawionej faktury lub faktury korygującej.
6. Wypłata wynagrodzenia Inwestorowi Zastępczemu nastąpi przelewem na jego rachunek wskazany na fakturze VAT.
7. Inwestor Bezpośredni oświadcza, że będzie dokonywał płatności za wykonaną usługę z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności.
8. Za dzień zapłaty uważa się dzień obciążenia rachunku Inwestora Bezpośredniego.
9. Podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 3 ust. 1.2) umowy nastąpi po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu, rozliczeniu końcowym inwestycji oraz dostarczeniu Inwestorowi Bezpośredniemu następujących dokumentów:
 - a) Protokołu odbioru końcowego robót budowlanych wraz z ewentualnymi protokołami usunięcia stwierdzonych wad,
 - b) Ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wybudowanego obiektu,
 - c) Końcowego rozliczenia inwestycji, w tym raportu końcowego, o którym mowa w § 7 umowy,
 - d) Dokumentacji powykonawczej,
 - e) Kompletu dokumentów odbiorowych umożliwiających eksploatację wybudowanego obiektu,
 - f) Korespondencji i innej dokumentacji dotyczącej wykonanej inwestycji,
 - g) Kart gwarancyjnych wbudowanych urządzeń,
 - h) Harmonogramu przeglądów wynikających z gwarancji i rękojmi określonych w umowach i wynikających z przepisów prawa.
10. W przypadku zaistnienia okoliczności, które spowodują, że realizacja umowy na roboty w całości lub części nie dojdzie do skutku (np. rozwiązanie umowy lub odstąpienie od umowy), Inwestor Zastępczy nie otrzyma wynagrodzenia za niezrealizowaną część usług.
11. Inwestor Bezpośredni nie wyraża zgody na cesję wierzytelności wynikających z realizacji niniejszej umowy.

§ 4

PRZEDSTAWICIELE STRON

1. Wyznaczonymi do kontaktu przedstawicielami Inwestora Bezpośredniego są:
 - a) Kierownik Wydziału Administracyjno - Gospodarczego OR KRUS w Warszawie, tel. 519-319-252 lub upoważniony pracownik Wydziału OAG.
2. Inwestor Zastępczy wyznacza na inspektorów nadzoru inwestorskiego następujące osoby :
 - a) w specjalności konstrukcyjno-budowlanej -, tel.e-mail:, który będzie sprawował rolę koordynatora zespołu inspektorów nadzoru,

- b) w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych -, tel. e-mail:,
- c) w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych -, tel., e-mail:,
3. Inspektorzy wymienieni w ust. 2 pkt. a)-c) winni posiadać odpowiednie uprawnienia budowlane bez ograniczeń do realizacji przedmiotu umowy. Osoby, o których wyżej mowa muszą należeć do właściwej Izby samorządu zawodowego w rozumieniu ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów.
4. Strony ustalają następujące adresy do doręczeń korespondencji:
- 1) dla Zamawiającego: KRUS OR w Warszawie, ul. Mińska 29, 03-808 Warszawa, e-mail: warszawa@krus.gov.pl
 - 2) dla Wykonawcy: Nazwa....., adres....., tel., e-mail:
5. Wykonawca wyznacza (imię i nazwisko, dane kontaktowe) nr tel. nr email na koordynatora do kontaktu w zakresie realizacji obowiązków umownych. Wykonawca może także upoważnić inną osobę na koordynatora projektu.
6. Zmiana osób lub adresów wskazanych w ust. 2 b)-d), 4, 5 następuje poprzez pisemne powiadomienie drugiej Strony, wskazując uzasadnienie nie później niż 3 dni przed dokonaniem zmiany i nie stanowi zmiany treści umowy. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku, wszelka korespondencja kierowana na adres korespondencyjny wskazany w umowie, będzie uznana za skutecznie doręczoną.
7. Wykonawca może dokonać zmiany osoby wskazanej w ust. 2 a) powyżej jedynie za uprzednią zgodą Zamawiającego. Wykonawca ma obowiązek zastąpienia tej osoby osobą posiadającą doświadczenie w stopniu nie mniejszym niż osoba wskazana przez Wykonawcę w złożonej ofercie i spełniająca wymagania w opisie przedmiotu Zamówienia. Zmiana ta nie wymaga sporządzenia Aneksu.

§ 5 ZABEZPIECZENIE UMOWY

1. Inwestor Zastępczy wniesie zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5 % ceny całkowitej brutto podanej w ofercie, tj. **w kwocie** zł słownie: zł .../100 w formie gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej, albo 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:
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/zwolnione:
 - a) 70% zabezpieczenia zostanie zwrócone/zwolnione w terminie 30 dni od dnia końcowego, bezusterkowego przekazania inwestycji i przyjęcia przez Zamawiającego jako należyte wykonanej i rozliczonej inwestycji 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 udzielonej przez Wykonawcę, tj. ... od daty odbioru końcowego inwestycji.

§ 6 CZAS TRWANIA UMOWY

1. Termin realizacji umowy rozpoczyna się z dniem jej podpisania.
2. Rozliczenie usługi pełnienia funkcji inwestora zastępczego wraz z obowiązkami określonymi w § 1 umowy przy realizacji zadania inwestycyjnego nastąpi po zakończeniu robót i uzyskaniu ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie budynku, opisanego w § 1 ust. 1, usunięciu usterek, odbiorze robót i rozliczeniu budowy z wykonawcą.
3. Ostateczne zakończenie realizacji przedmiotu umowy zakończy się wraz z upływem gwarancji i rękojmi na roboty budowlane wykonane w ramach realizacji inwestycji.
4. Termin ostatecznego zakończenia realizacji przedmiotu umowy może zostać przez Inwestora Bezpośredniego wydłużony lub skrócony stosownie do rzeczywistego czasu wykonania robót budowlanych objętych nadzorem. Zmiana terminów nie skutkuje zmianą wynagrodzenia określonego w § 2 ust. 1.
5. Inwestor Bezpośredni przewiduje wstępny termin zakończenia robót budowlanych do końca II kwartału 2026 roku. Określony powyżej termin ma jedynie wstępny charakter informacyjny.

§ 7 ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. Inwestor Bezpośredni ma prawo kontrolowania Inwestora Zastępczego w każdej fazie realizacji inwestycji.
2. Inwestor Bezpośredni może odstąpić od umowy w szczególności w przypadku, gdy:
 - a) Inwestor Zastępczy nie rozpoczął wykonania obowiązków wynikających z niniejszej umowy w terminach i na zasadach opisanych w § 2 ust. 1,
 - b) Inwestor Zastępczy przerwał wykonanie obowiązków wynikających z niniejszej umowy, a przerwa trwa dłużej niż 1 miesiąc,
 - c) zostanie ogłoszona upadłość lub nastąpi likwidacja Inwestora Zastępczego,
 - d) zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Inwestora Zastępczego.
3. Prawo odstąpienia od Umowy z przyczyn, o których mowa w ust. 2. Inwestor Bezpośredni może zrealizować w terminie 14 dni od dnia zaistnienia zdarzenia uprawniającego go do skorzystania z tego prawa, jednak nie później niż do końca III kwartału 2026 r.
4. Inwestor Bezpośredni 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. Odstąpienie od umowy może nastąpić w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 i 3 Inwestor Zastępczy może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego za wykonaną część zobowiązania.
6. W przypadku skorzystania przez Zamawiającego z prawa odstąpienia skutki odstąpienia będą następować na przyszłość i nie dotyczą takich instytucji jak kary umowne, gwarancje, prawo żądania odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy a także klauzuli prorogacyjnej określonej w § 10 umowy w zakresie kar umownych, gwarancji, prawa żądania odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy.

§ 8 KARY UMOWNE

1. Strony ustalają odpowiedzialność Inwestora Zastępczego za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania w postaci kar umownych, co nie wyklucza – w przypadku, gdy kary umowne nie pokrywają poniesionej przez Inwestora Bezpośredniego szkody – dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.
2. Kary umowne będą naliczane w następujących przypadkach i wysokościach:
 - a) Inwestor Zastępczy zapłaci Inwestorowi Bezpośredniemu karę umowną w wypadku odstąpienia od umowy przez Inwestora Bezpośredniego wskutek okoliczności opisanych w § 6 ust. 2, za które odpowiada Inwestor Zastępczy, w wysokości 20% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 2 ust. 1 niniejszej umowy,
 - b) Inwestor Zastępczy zapłaci Inwestorowi Bezpośredniemu karę umowną w wypadku odstąpienia od umowy przez Inwestora Zastępczego z przyczyn zależnych od Inwestora Zastępczego, w wysokości 20% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 2 ust. 1 niniejszej umowy.
3. Inwestor Zastępczy zobowiązany jest zapłacić Inwestorowi Bezpośredniemu karę umowną:
 - 1) za zwłokę w oddaniu inwestycji w wysokości 1,0% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 2 ust. 1 niniejszej umowy, za każdy dzień zwłoki,
 - 2) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi i gwarancji w wysokości 1,0% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 2 ust. 1 niniejszej umowy, za każdy dzień zwłoki liczony od dnia wyznaczonego do usunięcia wad,
 - 3) za zwłokę w wykonaniu zobowiązań wynikających z niniejszej umowy w wysokości 1,0% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 2 ust. 1 niniejszej umowy, za każdy dzień zwłoki,
 - 4) za nienależyte wykonanie umowy z innych przyczyn niż wymienione w pkt. 1)-3) leżących po jego stronie w wysokości 10% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 2 ust. 1 niniejszej umowy,
 - 5) za niewykonanie umowy z przyczyn leżących po jego stronie w wysokości 20% wynagrodzenia brutto, o którym mowa w § 2 ust. 1 niniejszej umowy.
4. Inwestor Bezpośredni ma prawo potrącić z wynagrodzenia Inwestora Zastępczego należne kary umowne.
5. Inwestor Zastępczy ponosi pełną odpowiedzialność za wady stwierdzone przy oddaniu zadania inwestycyjnego Inwestorowi Bezpośredniemu lub wady wykryte w toku eksploatacji przedmiotu zadania inwestycyjnego. Inwestor Zastępczy odpowiada za usunięcie przez wykonawcę robót budowlanych wad w wyznaczonym terminie.

§ 9 UBEZPIECZENIE

1. Inwestor Zastępczy oświadcza, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej zgodnej z przedmiotem umowy na kwotę co najmniej 500.000,00 złotych. Kopia dokumentu potwierdzającego ubezpieczenie stanowi załącznik do umowy.
2. Inwestor Zastępczy zobowiązuje się do utrzymania ciągłości zawartych umów ubezpieczenia w całym okresie wykonywania umowy i obowiązywania rękojmi oraz przekaże kopie polisy na co najmniej 1 dzień przed wygaśnięciem poprzedniej polisy.

3. Inwestor Zastępczy odpowiada za działania i zaniechania osób, z których pomocą zobowiązanie wykonuje, jak również osób, którym wykonanie zobowiązania powierza, jak za własne działanie lub zaniechanie.

§ 10 POUFNOŚĆ INFORMACJI

1. Inwestor Zastępczy zobowiązuje się w stosunku do Inwestora Bezpośredniego do niewykorzystywania pozyskanych informacji w związku z realizacją umowy 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 Inwestora Bezpośredniego, zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych oraz rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych).
4. Inwestor Zastępczy zobowiązuje się zachować w tajemnicy wszelkie informacje dotyczące Inwestora Bezpośredniego 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 Inwestora Bezpośredniego.
5. Inwestor Zastępczy oświadcza, że wypełnił obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 lub art. 14 RODO wobec osób fizycznych, których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskał w celu realizacji niniejszej umowy.
6. Inwestor Bezpośredni oświadcza, że wypełnił obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 lub art. 14 RODO wobec osób fizycznych, których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskał w celu realizacji niniejszej umowy.

§ 11 SPORY

W przypadku zaistnienia sporu Strony będą dążyć w pierwszej kolejności do polubownego załatwienia sprawy w drodze negocjacji. W przypadku nie osiągnięcia przez Strony polubownego rozstrzygnięcia w terminie 30 dni od rozpoczęcia negocjacji, każda ze stron będzie uprawniona do dochodzenia roszczeń przed sądem właściwym dla siedziby Oddziału Regionalnego KRUS w Warszawie.

§ 12 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Adres do korespondencji Inwestora Bezpośredniego: KRUS OR w Warszawie, ul. Mińska 29, 03-808 Warszawa.
2. Adres do korespondencji Inwestora Zastępczego:

-
3. Każda ze stron zobowiązana jest do informowania drugiej strony o każdorazowej zmianie swojego adresu, w tym adresów e-mail, numerów telefonu i faksu, w terminie do 3 dni od daty zaistnienia zmiany. Zaniechanie zawiadomienia skutkować będzie tym, że korespondencja przesłana na dotychczasowe adresy zostanie uznana za skutecznie doręczoną.
 4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. – Kodeks cywilny oraz ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r.
 5. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej umowy mogą nastąpić za zgodą stron w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
 6. Umowę niniejszą sporządzono w trzech (3) jednobrzmiących egzemplarzach, dwa (2) egzemplarze dla Inwestora Bezpośredniego oraz jeden (1) egzemplarz dla Inwestora Zastępczego.

INWESTOR BEZPOŚREDNI

INWESTOR ZASTĘPCZY

.....

.....