

## UMOWA

zawarta w dniu .....2022 r. w Miechowie pomiędzy

**Spółdzielnią Mieszkaniową „Przyszłość” z siedzibą przy ul. Wesolej 4, (32-200) Miechów,**

NIP: 659003616, REGON: ....., zwaną dalej „Zamawiającym”

reprezentowaną przez:

Witolda Skrzyпка – Prezesa Zarządu

Janinę Migza - Główną Księgową

**a**

.....  
zwanym dalej „Wykonawcą”

po przeprowadzeniu postępowania na podstawie rozeznania rynku i wybraniu oferty Wykonawcy jako oferty najkorzystniejszej.

### § 1

#### Przedmiot umowy

1. Zamawiający zleca, a Inwestor Zastępczym przyjmuje do wykonania usługę pełnienia funkcji Inwestora Zastępczego na wykonanie dokumentacji projektowej dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego w rejonie os. Generała Sikorskiego w Miechowie.
2. Inwestor Zastępczy będzie wykonywał wszelkie czynności zgodnie z przepisami prawa.
3. Pełnienie funkcji Inwestora Zastępczego obejmuje dokonywanie czynności prawnych bądź wykonywanie usług potrzebnych dla prawidłowego w zakresie wykonania dokumentacji projektowej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2021 poz. 2454) oraz uzyskania przez Projektanta decyzji o pozwoleniu na budowę i zobowiązuje się do starannego działania. Inwestor zastępczy powinien wykonywać swoje zobowiązanie w sposób zapewniający osiągnięcie celu.
4. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia:
  - 1) działanie w imieniu i na rzecz Zamawiającego na podstawie umowy w zakresie wykonania dokumentacji projektowej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2021 poz. 2454) oraz uzyskania przez Projektanta decyzji o pozwoleniu na budowę,
  - 2) aktywny udział inwestora zastępczego w tworzeniu projektu oraz nadzór nad projektem
  - 3) prawidłowym przebiegiem powstawania dokumentacji projektowej,
  - 4) dokonywanie przeglądu dokumentacji wykonanej przez Wykonawcę w celu sprawdzenia zgodności składających się na nią opracowań i dokumentów z zapisami przepisów ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.).
  - 5) Inwestor zastępczy dokona inspekcji terenu budowy oraz przeprowadzi szczegółową weryfikację pod kątem zgodności stanu istniejącego z dokumentacją projektową.

- 6) Inwestor zastępczy zweryfikuje także kompletność dokumentów pozwoleń i rysunków, z punktu widzenia realizacji budowy budynku mieszkalnego,
- 7) weryfikacja dokumentacji zostanie przeprowadzona najpóźniej przed złożeniem jej w urzędzie w celu uzyskania decyzji pozwolenia na budowę, jednak nie później niż w terminie 14 dni od dnia przekazania jej Zamawiającemu,
- 8) reprezentowanie Zamawiającego przez sprawowanie kontroli zgodności jej wykonania z przepisami i obowiązującymi Polskimi Normami, zasadami wiedzy technicznej oraz z zawartą przez Zamawiającego z Wykonawcą umową; Inwestor powinien nadzorować w takich odstępach czasu, aby zapewniona była skuteczność nadzoru oraz zależnie od potrzeb Wykonawcy i Zamawiającego,
- 9) sprawdzanie jakości proponowanych wyrobów, urządzeń a w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów niedopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie jak również nieodpowiadającej jakości,
- 10) wskazywanie ewentualnych błędów w dokumentacji projektowej dostrzeżonych w trakcie sprawowania nadzoru, wnioskowanie (składanie propozycji ulepszających zaprojektowane rozwiązania) w sprawach dotyczących wprowadzenia niezbędnych zmian w dokumentacji technicznej,
- 11) uzyskiwanie od Projektanta wyjaśnień dotyczących wątpliwości związanych z projektem i zawartych w nim rozwiązań;
- 12) uczestniczenie oraz przewodniczenie naradom dotyczącym postępu usługi lub rozstrzygnięć technicznych przedstawionych w toku jej realizacji dokumentacji, w których udział biorą przedstawiciele zaangażowanych w realizację usługi stron (Wykonawca, Projektanci, Zamawiający), sporządzanie protokołów z tych narad i przekazywanie ich Zamawiającemu w terminie do 7 dni.

## **§ 2**

### **Termin realizacji umowy**

1. Strony uzgadniają następujące terminy realizacji usługi:
  - 1) przewidywany termin realizacji od dnia zawarcia umowy do zakończenia inwestycji tj. do ..... (6 miesięcy od dnia podpisania umowy);
2. Zamawiający dopuszcza możliwość przedłużenia przewidywanego terminu wykonania przedmiotu Umowy. Przedłużenie może nastąpić w przypadku niezakończenia wykonania dokumentacji projektowej lub nieuzyskania pozwolenia na budowę.
3. W przypadku przedłużenia świadczenia usługi, Inwestor Zastępczy otrzyma wynagrodzenie miesięczne w wysokości, o której mowa w § 3 ust. 2

## **§ 3**

### **Wynagrodzenie**

1. Strony ustalają, że łączne wynagrodzenie Inwestora Zastępczego zgodnie ze złożoną ofertą z tytułu pełnienia czynności objętych umową jest wynagrodzeniem ryczałtowym i wynosi brutto ..... zł (słownie: .....00/100 zł).
2. Wynagrodzenie, o którym mowa płatne będzie w transzach w wysokości:
  - ..... zł brutto - płatne w formie miesięcznych płatności częściowych
3. Faktury miesięczne będą wystawione przez Inwestora Zastępczego na koniec każdego miesiąca.
4. Termin płatności faktur wynosi 14 dni licząc od daty przyjęcia przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury.
5. W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego naruszenia postanowień umowy przez Inwestora Zastępczego, Zamawiający ma prawo wstrzymać płatność faktury do czasu należytego wykonania umowy.

6. Za dzień zapłaty uznaje się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
7. Przeniesienie wierzytelności wynikających z umowy wymaga pisemnej zgody Zamawiającego pod rygorem nieważności.
8. Zamawiający wyraża zgodę na przesłanie faktury drogą elektroniczną. Faktura zostanie przesłana za pośrednictwem poczty elektronicznej z adresu e-mail Inwestora na adres e-mail Zamawiającego: .....
9. Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do wskazania na fakturze numeru rachunku rozliczeniowego, który został ujawniony w wykazie podmiotów zarejestrowanych jako podatnicy VAT, prowadzonego przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej (tzw. „Biała lista” – art. 96b ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług).
10. Zapłata na rachunek wskazany na „Białej liście” będący rachunkiem rozliczeniowym Inwestora Zastępczego, skutkuje wygaśnięciem zobowiązania Zamawiającego z tytułu realizacji niniejszej umowy

#### **§ 4**

##### **Współpraca**

1. Do realizacji przedmiotu zamówienia Zamawiający, wyznacza następujące osoby:
  - 1) ....., tel. ...., e-mail: .....
  - 2) ....., tel. ...., e-mail: .....
2. Zmiana osób, o których mowa w ust. 1 wymaga zawiadomienia Inwestora Zastępczego w formie pisemnej, nie powodując konieczności zmiany treści umowy (aneksu).
3. Do realizacji przedmiotu zamówienia Inwestor Zastępczy wyznacza następujące osoby, stanowiące kluczowy personel Zespołu (dalej Zespół):
  - 1) Kierownik Zespołu:....., tel. ...., e-mail: .....
  - 2) ...
4. Dopuszcza się zmianę osób wskazanych w ust. 3 pod warunkiem zawiadomienia Zamawiającego w formie pisemnej, a Zamawiający wyrazi zgodę.

#### **§ 5**

##### **Obowiązki Inwestora Zastępczego**

1. Inwestor Zastępczy pełniąc czynności zastępstwa inwestycyjnego działa w imieniu i na rachunek Zamawiającego i zobowiązuje się do podejmowania czynności mających na celu zabezpieczenie praw i interesów Zamawiającego.
2. Inwestor Zastępczy odpowiada za działania i zaniechania osób, z których pomocą wykonuje usługę, jak również osób, którym zadanie zobowiązania powierza, jak za własne działania lub zaniechanie.
3. Inwestor Zastępczy nie może bez pisemnej zgody Zamawiającego pod rygorem nieważności przekazać praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich.
4. Inwestor Zastępczy czuwa nad prawidłową i terminową realizacją umowy, zawiadamiając niezwłocznie Zamawiającego o ewentualnych zagrożeniach wpływających na przesunięcie terminu realizacji dokumentacji projektowej.

#### **§ 6**

##### **Obowiązki Zamawiającego**

Strony ustalają że do obowiązków Zamawiającego należy:

- 1) przekazanie pełnomocnictwa do wykonywania czynności w jego imieniu,

- 2) zapłata faktur wykonawcy dokumentacji projektowej, sprawdzonych i zatwierdzonych przez Inwestora Zastępczego w terminach wynikających z zawartych umów z wykonawcą,
- 3) udział w komisjach w sprawie stanu zaawansowania dokumentacji projektowej,
- 4) Zapłata wynagrodzenia za pełnienie funkcji Inwestora Zastępczego zgodnie z § 3 umowy,

## **§ 7**

### **Kary**

1. Zamawiający będzie uprawniony do naliczenia Inwestorowi Zastępczemu następujących kar umownych:
  - 1) za naruszenie obowiązku informowania Inwestora o wszelkich faktach mających znaczenie dla wykonania dokumentacji projektowej, a zwłaszcza o wszelkich zagrożeniach terminu zakończenia wykonania dokumentacji w sposób i w czasie umożliwiającym podjęcie adekwatnych działań przez Zamawiającego w wysokości 0,1% wynagrodzenia całkowitego brutto określonego w § 3 ust. 1,
  - 2) w przypadku odstąpienia od Umowy lub rozwiązania umowy przez Zamawiającego z winy Inwestora Zastępczego, Inwestor Zastępczy zapłaci karę umowną w wysokości 5 % wynagrodzenia całkowitego brutto określonego w § 3 ust. 1.
2. Zamawiający może potrącać kary umowne z wierzytelności Inwestora Zastępczego, wynikających z faktur przez niego wystawionych, na co Inwestor Zastępczy wyraża zgodę.
3. Zamawiający może wypowiedzieć Umowę w każdym czasie ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
  - 1) jeżeli Inwestor Zastępczy nie podjął wykonania obowiązków wynikających z umowy lub przerwał ich wykonanie, a przerwa ta trwa dłużej niż 14 dni;
  - 2) jeżeli Inwestor Zastępczy wykonuje swe obowiązki w sposób nienależyty i pomimo dodatkowego wezwania Zamawiającego nie nastąpiła poprawa w wykonywaniu tych obowiązków.
4. Suma naliczonych kar umownych nie może przekroczyć 50% całkowitego wynagrodzenia brutto Inwestora Zastępczego określonego w § 3 ust. 1.
5. Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.

## **§ 8**

### **Odstąpienie od umowy**

1. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie Umowy nie leży w interesie Zamawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Zamawiający może odstąpić od umowy w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. W takim wypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania zrealizowanej części umowy.
2. Zamawiający jest uprawniony do odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od dnia uzyskania przez niego wiedzy o okoliczności uzasadniającej odstąpienie, jeżeli:
  - 2.1 Wykonawca nie wykonuje Umowy lub wykonuje ją nienależycie i pomimo pisemnego wezwania Wykonawcy do podjęcia wykonywania lub należytego wykonywania Umowy w wyznaczonym terminie, nie zadośćuczyni żądaniu Zamawiającego,
  - 2.2 Wykonawca nie rozpoczął usługi w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy;
  - 2.3 Wykonawca, bez uzasadnionej przyczyny przerwał wykonywanie nadzoru na okres dłuższy niż 14 dni i pomimo dodatkowego pisemnego wezwania Zamawiającego nie podjął ich w okresie 5 dni od dnia doręczenia dodatkowego wezwania;

- 2.4 Wykonawca zleca wykonanie zadań Podwykonawcom lub dalszym Podwykonawcom usługi lub dokonuje cesji Umowy z naruszeniem jej postanowień;
- 2.5 Wykonawca rażąco narusza przepisy BHP;
- 2.6 Wykonawca wykonuje swoje obowiązki w sposób sprzeczny z postanowieniami Umowy lub dopuszcza się rażącego zaniedbania obowiązków umownych;
3. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku odstąpienia od Umowy po rozpoczęciu prac, odstąpienie będzie dotyczyło niewykonanej części Umowy.
4. Prawo odstąpienia od Umowy Zamawiający wykonuje poprzez złożenie pisemnego oświadczenia Wykonawcy. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy Strony dokonają rozliczenia niniejszej Umowy w terminie 30 dni od dnia odstąpienia.
5. Po złożeniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy przez Zamawiającego, Wykonawca zobowiązuje się do podjęcia niezwłocznie działań prowadzących do szybkiego i uporządkowanego zakończenia zadań, w tym sporządza sprawozdanie o stanie wykonania zadań objętych niniejszą Umową jednak nie dłużej niż w ciągu 15 (piętnastu) dni od odstąpienia od Umowy. W razie niepodjęcia przedmiotowych czynności Zamawiający będzie traktował zachowanie Wykonawcy jako działanie ze szkodą dla Zamawiającego.
6. Odstąpienie od Umowy nie ma wpływu na uprawnienia Zamawiającego do naliczenia kar umownych.

## **§ 9**

### **Zmiany umowy**

1. Przewiduje się zmiany wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy, w przypadku zmiany:
  - 1) stawki podatku od towarów i usług – przy niezmienności ceny netto,
  - 2) wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 października 2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
  - 3) zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne.
2. Ustalone wynagrodzenie będzie waloryzowane maksymalnie raz w roku kalendarzowym o wartość wskaźnika cen towarów i usług, publikowanego w Komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zwaloryzowana stawka wynagrodzenia znajduje zastosowanie począwszy od kolejnego miesiąca kalendarzowego, następującego po miesiącu, w którym opublikowano stosowny Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Wykonawca winien złożyć do Zamawiającego wniosek w powyższym zakresie odpowiednio do końca I kwartału roku następnego, z tym że zmiana wynagrodzenia nastąpi począwszy od miesiąca, w którym został złożony ww. wniosek. Pierwsza waloryzacja może nastąpić nie wcześniej niż w 2023 roku.
3. Wzrost wynagrodzenia na podstawie wskaźnika cen towarów i usług, o którym mowa w ust. 4 może obejmować tylko wszelkie koszty pełnienia funkcji inwestora zastępczego, które powinny zostać wykazane przez Wykonawcę.
4. Wykonawca nie będzie uprawniony do zmiany wynagrodzenia jeżeli wskaźnik wzrostu cen towarów i usług, o którym mowa w ust. 2 i 3 powyżej nie przekroczy 5 % (w stosunku rok do roku).
5. Zamawiający wskazuje, że maksymalna łączna wartość zmiany wynagrodzenia, jaką dopuszcza w efekcie zastosowania postanowień o zasadach wprowadzania zmian wysokości

wynagrodzenia, o których mowa w ust. 2 - 4 powyżej to 10 % wartości wynagrodzenia umownego brutto.

6.

## § 10

### Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W przypadku sporu między stronami w związku z umową, właściwy do jego rozstrzygnięcia będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
4. Wykonawca oświadcza, że wypełnił obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 lub art. 14 RODO<sup>1)</sup> wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskał w celu realizacji przedmiotowej umowy.
5. Wykonawca oświadcza, że nie zachodzą w stosunku do niego przesłanki wykluczenia z postępowania na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (*Dz. U. poz. 835*)<sup>2)</sup>.
6. W przypadku zaistnienia sytuacji, o której mowa w ust. 5, Zamawiający odstąpi od umowy w trybie natychmiastowym, a Wykonawca zapłaci karę w wysokości 20% wynagrodzenia, o którym mowa w § 4 ust. 1 umowy.

**Wykonawca**

**Zamawiający**

<sup>1)</sup> rozporządzenie 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*).

<sup>2)</sup> Zgodnie z treścią art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego, zwanej dalej „ustawą”, z postępowania o udzielenie zamówienia publicznego lub konkursu prowadzonego na podstawie ustawy Pzp wyklucza się:

1) wykonawcę oraz uczestnika konkursu wymienionego w wykazach określonych w rozporządzeniu 765/2006 i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisanego na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka, o którym mowa w art. 1 pkt 3 ustawy;

2) wykonawcę oraz uczestnika konkursu, którego beneficjentem rzeczywistym w rozumieniu ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (*Dz. U. z 2022 r. poz. 593 i 655*) jest osoba wymieniona w wykazach określonych w rozporządzeniu 765/2006 i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisana na listę lub będąca takim beneficjentem rzeczywistym od dnia 24 lutego 2022 r., o ile została wpisana na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka, o którym mowa w art. 1 pkt 3 ustawy;

3) wykonawcę oraz uczestnika konkursu, którego jednostką dominującą w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 37 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (*Dz. U. z 2021 r. poz. 217, 2105 i 2106*), jest podmiot wymieniony w wykazach określonych w rozporządzeniu 765/2006 i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisany na listę lub będący taką jednostką dominującą od dnia 24 lutego 2022 r., o ile został wpisany na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka, o którym mowa w art. 1 pkt 3 ustawy.