



Umowa nr (WZÓR)
zawarta w Grajewie w dniu

pomiędzy:

Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Grajewie, z siedzibą 19-200 Grajewo, ul. Targowa 22, NIP 719-11-94-986, REGON 450154594, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod KRS 0000030582, Kapitał Zakładowy 3.481.000,00 zł,

zwanym dalej „**Zamawiającym**”, reprezentowanym przez:

1. Radosław Zolnik – Prezes Zarządu

a

.....
.....
.....
.....

zwanym dalej „**Inwestorem Zastępczym**”, reprezentowanym przez:

1.
2.

§ 1

1. Zgodnie z przeprowadzonym postępowaniem przetargowym w drodze przetargu nieograniczonego, Zamawiający zleca, a Inwestor Zastępczy przyjmuje do realizacji: **Wykonanie kompleksowej usługi – pełnienie funkcji Inwestora Zastępczego – dla projektu:**

"Modernizacja systemu ciepłowniczego w Grajewie w celu zwiększenia jego efektywności – budowa wysokosprawnej instalacji kogeneracji zasilanej gazem".

2. Projekt dofinansowany jest ze środków Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko 2014-2020 w ramach działania 1.6. *Promowanie wykorzystywania wysokosprawnej kogeneracji ciepła i energii elektrycznej w oparciu o zapotrzebowanie na ciepło użytkowe*, Poddziałanie 1.6.1 *Źródła wysokosprawnej kogeneracji*, w ramach Osi Priorytetowej I Zmniejszenie emisyjności gospodarki.

3. Przewidywany zakres prac:

- projekt budowlany, wykonawczy i powykonawczy wraz z inwentaryzacją geodezyjną;
- budowa wysokosprawnej kogeneracji o mocy elektrycznej 5,4 MW_{el} i mocy cieplnej LT+HT=6,4 MW_{th} w oparciu o spalanie gazu ziemnego (lub LNG);
- budowa węzła cieplnego oraz przyłącza cieplnego o długości 480mb do Pływalni Miejskiej;
- próby, rozruch, uruchomienie i osiągnięcie założonych parametrów, instrukcja obsługi;
- promocja projektu (tablice informacyjne i pamiątkowe).

Ponadto przewiduje się dodatkowo wykonanie prac budowlano-montażowych niezbędnej infrastruktury technicznej i budowlanej w celu poprawnego współdziałania istniejących źródeł energii cieplnej i energii elektrycznej z nowo wybudowanym źródłem kogeneracyjnym.

§ 2

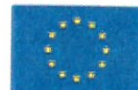
Przedmiot zamówienia obejmuje:

I. Etap I – przygotowanie inwestycji

1. Współdział w postępowaniu przetargowym na wybór wykonawców robót budowlano – montażowych zgodnie z obowiązującą ustawą Prawo zamówień publicznych w zakresie:
 - a) przygotowania dokumentacji przetargowej (w tym PFU) i uzgodnienia jej z Zamawiającym.
2. Przygotowanie treści umowy z wybranym wykonawcą, zgodnie z ustaleniami przetargu i na warunkach wynikających ze złożonej oferty.
3. Obsługa prawna .
 - audyt prawny nieruchomości w kontekście przewidywanej inwestycji,
 - udział w postępowaniach (zastępstwo prawne) przed organami administracji samorządowej i rządowej w przedmiocie wydania decyzji pozwolenia na budowę na poszczególnych etapach:
 - postępowania w przedmiocie uzyskania decyzji o warunkach zabudowy,
 - postępowania z zwanego z uzyskaniem opinii środowiskowych i innych opinii niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę,
 - postępowania w przedmiocie uzyskania decyzji pozwolenia na budowę,
 - przygotowanie dokumentacji formalno – prawnej, tj. umów z poszczególnymi uczestnikami procesu inwestycyjnego,
 - udział w postępowaniach o zamówienie publiczne:
 - przygotowanie dokumentacji formalno – prawnej w postępowaniu o zamówienie publiczne,
 - zastępstwo procesowe w postępowaniach przed Krajową Izbą Odwoławczą,
 - sporządzanie opinii prawnych i analiz prawnych związanych z inwestycjami,
 - obsługa prawna w zakresie realizacji inwestycji:
 - opiniowanie projektów umów,
 - zastępstwo procesowe w postępowaniach sądowych wynikających z umów związanych z realizacją inwestycji oraz po zakończeniu procesu inwestycyjnego (dotyczy roszczeń z gwarancji i rękojmi),
 - sporządzanie analiz i opinii prawnych.

II. Etap II – realizacja inwestycji

1. Przekazanie wykonawcy przy współdziale Zamawiającego terenu budowy, a także dokumentów formalno-prawnych wraz z dziennikiem budowy.
2. Ustanowienie na własny koszt inspektorów nadzoru we wszystkich branżach występujących w projekcie ze wskazaniem inspektora-koordynatora, zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego.
3. Sprawowanie nadzoru nad kompleksową realizacją inwestycji zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego oraz z zasadami działania inspektora nadzoru, a w szczególności:
 - a) kontrola jakości wykonanych prac budowlano-montażowych, zgodności robót z



- dokumentacją, zaleceniami nadzoru, przepisami techniczno-budowlanymi, obowiązującymi normami, zasadami bezpieczeństwa w toku robót budowlanych i przyszłego użytkowania,
- b) sprawdzenie posiadania przez wykonawcę odpowiednich dokumentów (atestów, certyfikatów świadectw jakości, wyników badań) dotyczących materiałów i urządzeń,
 - c) kontrola prawidłowości prowadzenia dziennika budowy i dokonywania w nim wpisów stwierdzających okoliczności mające znaczenie dla właściwego wykonania i wyceny robót,
 - d) kontrola jakości wykonanych prac i wydawanie poleceń usunięcia usterek
 - e) uczestniczenie w prowadzonych próbach i odbiorach technicznych, częściowych
 - f) rozstrzyganie wątpliwości natury technicznej, zgłaszanych przez Wykonawców lub Zamawiającego, w razie potrzeby zasięganie opinii autora projektu, bądź opinii rzeczoznawców.
 - g) bieżące informowanie Zamawiającego o postępie robót na budowie i ewentualnych trudnościach w jej realizacji,
- 4. Zorganizowanie odbiorów częściowych i końcowego oraz protokółarne przekazanie Zleceniodawcy zrealizowanego zakresu przedsięwzięcia.
 - 5. Bieżąca obsługa informacyjna o przebiegu realizacji przedsięwzięcia, umożliwiającą Zamawiającemu sporządzenie wymaganej przepisami sprawozdawczości inwestycyjnej.
 - 6. Sprawdzenie faktur pod względem zgodności z ustaleniami zawartymi w umowie z wykonawcą i aktualnym postępem prac w zakresie rzeczowym i finansowym (potwierdzonym przez protokół).
 - 7. Prowadzenie rozliczeń związanych z realizacją inwestycji – zgodnie z wymogami instytucji finansujących.
 - 8. Załatwienie spraw związanych z ewentualnymi zmianami w dokumentacji projektowej.
 - 9. Dokonywanie odbiorów technicznych, przy współudziale Zamawiającego, odbiory robót zanikających i ulegających zakryciu oraz zakończonych robót, instalacji.
 - 10. Organizacja i uczestnictwo w naradach technicznych i koordynacyjnych.
 - 11. Potwierdzenie wpisu kierownika budowy o zakończeniu robót w Dzienniku Budowy.
 - 12. Wyegzekwowanie od wykonawcy kompletu dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia odbioru końcowego.
 - 13. Udział w pracach komisji odbioru.
 - 14. Przygotowanie wymaganych i niezbędnych dokumentów i zezwoleń na eksploatację.
 - 15. Pomoc w przygotowaniu wniosków o uzyskanie decyzji na użytkowanie (o ile będzie taka potrzeba).

III. Rozliczenia bieżące oraz rozliczenie końcowe Inwestycji wraz z audytem projektu i rozliczeniem z jednostkami dotującymi i finansującymi, w zakresie:

- a) przygotowania wniosków o płatność wraz z załącznikami,
- b) sporządzania sprawozdań do instytucji finansujących i przyznających dotacje,
- c) doradztwo i pomoc w zakresie przygotowania oraz współpraca przy kontroli ze strony instytucji finansujących i przyznających dotacje.
- d) Opracowanie raportów z monitorowania w okresie trwałości projektu

Usługa objęta niniejszą umową musi być wykonana zgodnie z polskim prawem budowlanym, w szczególności z art. 25 i 27 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. Z 2013 r. poz. 1409) z późniejszymi zmianami wraz z przepisami wykonawczymi, Polskimi

Normami, warunkami uzgodnień oraz zgodnie ze złożonym zgłoszeniem lub pozwoleniem na budowę, a także wymogami instytucji finansujących.

§ 3

Obowiązki Zamawiającego:

1. Zamawiający przekaze Inwestorowi Zastępczemu istotne dla wykonania prac objętych Umową informacje, materiały, dane wyjściowe i dokumenty w zakresie niezbędnym do wykonania prac oraz dostarczy dodatkowe dane, których potrzeba wyłoni się w trakcie wykonywania przedmiotu umowy lub poda swoje rozstrzygnięcia.
2. Strony zobowiązują się do wzajemnego i niezwłocznego powiadamiania się na piśmie o zaistniałych przeszkodach w wypełnianiu wzajemnych zobowiązań w trakcie wykonywania przedmiotu Umowy.

§ 4

Termin realizacji umowy

1. Umowa zawarta na czas określony tj. od dnia jej podpisania do dnia ukończenia i rozliczenia Inwestycji, łącznie z rozliczeniem z instytucjami do finansującymi.
2. Realizacja Inwestycji będzie przebiegać zgodnie z harmonogramem rzeczowo-finansowym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Terminy realizacji zamówienia mogą ulec przedłużeniu, w zależności od terminu wyłonienia wykonawcy robót budowlanych bądź wystąpienia okoliczności, których nie można było przewidzieć w dniu zawarcia umowy.

§ 5

Umocowanie prawne Inwestora Zastępczego.

1. Inwestor Zastępczy pełniąc czynności zastępstwa inwestycyjnego i nadzoru działa w imieniu i na rachunek (rzecz) Zamawiającego tylko w zakresie działań własnych wynikających z zakresu obowiązków zawartych w niniejszej umowie i SWIZ.
2. W ramach tych czynności Inwestor Zastępczy nie jest upoważniony w szczególności bez zgody Zamawiającego do zaciągania zobowiązań wobec wszelkich uczestników procesu budowlanego, zawierania umów, zlecania robót dodatkowych, zawierania ugód lub prowadzenia postępowań odwoławczych lub sądowych.

§ 6

Pozostałe obowiązki

1. Sprawując obowiązki wynikające z niniejszej umowy Inwestor Zastępczy:
 - Powoła wskazanych w ofercie inspektorów nadzoru inwestorskiego odpowiednich specjalności, w tym między innymi branże:
 - instalacje i sieci sanitarne,
 - konstrukcyjno budowlanej,
 - instalacje i sieci elektryczne.
2. Powiadomi Zamawiającego na piśmie podając w terminie umożliwiającym terminowe, planowane rozpoczęcie robót:
 - dane osobowe,
 - zakres umocowania,
 - oświadczenia tych osób o podjęciu się obowiązków inspektorów nadzoru,
 - uwiarygodnione kopie uprawnień osób o których mowa w ust 1.
3. Zapewni skuteczność nadzoru inwestorskiego osób, o których mowa w ust 1, dokonując w

każdym czasie kontroli jakości wykonywanych robót, materiałów, maszyn i urządzeń zabudowanych oraz postępu robót.

4. Inwestor Zastępczy ustanawia inspektorów nadzoru, którzy działają w ramach umocowania określonego przez Zamawiającego w umowie, zawartej pomiędzy Zamawiającym, a Inwestorem Zastępczym - przepisami wynikającymi z ustawy „Prawo budowlane” i rozporządzeń wykonawczych do w/w ustawy oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa.
5. W wypadku, gdy niezbędne jest podjęcie decyzji wykraczających poza zakres uprawnień inspektora nadzoru, wiążące jest ustalenie Zamawiającego, z wyjątkiem wypadków wyraźnie wskazanych w ustawie Prawo Budowlane. Inspektor nadzoru nie ma prawa zwolnienia wykonawcy z wykonania jakichkolwiek zobowiązań wynikających z dokumentów umownych.
6. Zmiana inspektora nadzoru odbywa się wg przepisów Prawa Budowlanego.
7. Polecenia wydawane przez inspektora nadzoru powinny mieć formę pisemną.
8. Jeżeli w określonych okolicznościach inspektor nadzoru uzna za konieczne wydanie polecenia ustnego, wystawia w ciągu 24 godzin pisemne potwierdzenie polecenia.
9. Polecenia inspektora nadzoru nie mogą naruszać zakresu praw i obowiązków inspektora nadzoru wynikających z ustawy „Prawo Budowlane” i rozporządzeń wykonawczych do w/w ustawy.
10. Wykonywanie czynności nadzoru inwestorskiego w okresie rękojmi i gwarancji udzielonych na Inwestycję lub jej części składowe.

§ 7

Wynagrodzenie Inwestora Zastępczego.

1. Całkowite wynagrodzenie Inwestora Zastępczego na podstawie złożonej oferty, wynosi:
Netto - PLN
Podatek VAT% - PLN
OGÓŁEM - PLN tj. co stanowi% od kosztu inwestycji
Słownie:

Szacowany koszt inwestycji wg założeń i złożonego wniosku do NFOŚiGW w Warszawie wynosi – 27.950.520,00 PLN brutto.

2. Zapłata wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu Umowy, jak również jej części stanowiący przedmiot odbioru, będzie dokonana po ich wykonaniu i odbiorze przez Zamawiającego.
3. Ustalono następujący podział płatności:
 - a) Wg harmonogramu płatności zgodnego z Harmonogramem Realizacji Projektu stanowiącym załącznik nr 3 do umowy o dofinansowanie nr, tj.:
2019 r.:
20120 r.:
2021 r.:
4. Zamawiający zobowiązuje się zapłacić każdą otrzymaną, a nie zakwestionowaną fakturę w ciągu do 30 dni od chwili jej otrzymania.

§ 8

Zabezpieczenie należytego wykonania umowy.

1. Wykonawca wnosi w dniu zawarcia umowy zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 5% wynagrodzenia umownego za przedmiot umowy tj. zł. (zgodnie z zasadami podanymi w C.11 SIWZ) w formie
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy zostanie zwrócone lub zwolnione w ciągu 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania przez Zamawiającego za należyte wykonaną.

§ 8

Odstąpienie od umowy.

1. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w następujących przypadkach:
 - w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy; odstąpienie w tym wypadku może nastąpić w terminie miesiąca od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach,
 - jeżeli zostanie ogłoszona upadłość lub rozwiązanie firmy Inwestora Zastępczego,
 - jeżeli zostanie wydany nakaz zajęcia majątku Inwestora Zastępczego,
 - jeżeli Inwestor Zastępczy nie rozpoczął działań bez uzasadnionych przyczyn oraz nie kontynuuje ich pomimo wezwania Zamawiającego złożonego na piśmie,
 - jeżeli Inwestor Zastępczy zaniechał realizacji umowy tj. w sposób nieprzerwany nie realizuje jej przez okres 21 dni,
 - jeżeli pomimo, uprzednich 3-krotnych zastrzeżeń ze strony Zamawiającego wyrażonych na piśmie, Inwestor Zastępczy nie wykonuje obowiązków związanych z przygotowaniem i realizacją zadania inwestycyjnego zgodnie z umową i dokumentacją projektową lub uporczywie albo w rażący sposób zaniedbuje zobowiązania umowne,
 - Inwestor Zastępczy nie realizuje w należyty sposób obowiązków wynikających z Umowy, tj. nie wykonuje lub nienależyte wykonuje te obowiązki, w szczególności, gdy jego działania lub dostarczone opracowania przygotowane w związku z realizacją Umowy są niezgodne z prawem, fachową wiedzą lub godzą w słuszny interes Zamawiającego.
 - Inwestor Zastępczy nie dostosowuje się w wyznaczonym terminie do zawiadomienia przesłanego mu przez Zamawiającego z żądaniem wyrównania zaniechań lub spełnienia jego obowiązków wynikających z Umowy, co poważnie wpływa na właściwą i terminową realizację inwestycji,
 - gdy nie doszło do wyłonienia wykonawcy inwestycji z przyczyn niezależnych od Zamawiającego i inwestycja nie będzie realizowana,
 - gdy Zamawiający nie podpisał umowy z NFOŚiGW w Warszawie o udzieleniu dotacji i inwestycja nie będzie realizowana.
2. Odstąpienie winno być dokonane na piśmie z podaniem uzasadnienia.
3. W przypadku odstąpienia od umowy opisanego w ust.1 Inwestor Zastępczy może żądać od Zamawiającego wynagrodzenia wyłącznie za czynności wykonane, na dzień odstąpienia od umowy.

4. W przypadku odstąpienia od umowy Inwestor Zastępczy jest zobowiązany możliwie najszybciej po rozwiązaniu Umowy poświadczyć rozliczeniem wartość usług i wykonanych prac, wysokość wszelkich sum należnych Wykonawcom robót na dzień rozwiązania Umowy przedstawiając kosztorys rzeczywiście wykonanych robót dla każdej wykonanej pozycji kosztorysu inwestorskiego.

§ 9

Odpowiedzialność odszkodowawcza.

1. Inwestor Zastępczy jest odpowiedzialny względem Zamawiającego za szkodę spowodowaną niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem obowiązków wynikających z niniejszej umowy, w szczególności, jeżeli działania lub opracowania przygotowane w związku z realizacją Umowy są niezgodne z prawem, fachową wiedzą niezbędną do realizacji Umowy lub i godzą w słuszny interes Zamawiającego.
2. Inwestor Zastępczy jest odpowiedzialny względem Zamawiającego, jeżeli opracowania objęte Umową mają wady zmniejszające ich wartość lub użyteczność – ze względu na cel oznaczony wobec Umowie.
3. Zamawiający, który otrzymał wadliwy przedmiot Umowy lub jego części, wykonując uprawnienia z tytułu rękojmi względem Inwestora Zastępczego, może:
 - żądać usunięcia wad, wyznaczając w tym celu Inwestora Zastępczego odpowiedni dla obu stron termin z zastrzeżeniem, że w po bezskutecznym upływie ustalonego terminu odstąpi od Umowy,
 - nie żądając usunięcia wad żądać obniżenia wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu Umowy,
 - odstąpić od Umowy, jeżeli wady są istotne i uniemożliwiają wykorzystanie opracowań dla danej inwestycji.
4. W zakresie wykraczającym poza postanowienia ust. 1, 2 i 3 do odpowiedzialności Inwestora Zastępczego stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 10

Kary umowne.

1. Inwestor Zastępczy zapłaci Zamawiającemu karę umowną w razie:

- odstąpienia od Umowy z przyczyn od niego zależnych lub odstąpienia od umowy przez Zamawiającego wskutek okoliczności, za które odpowiada Inwestor Zastępczy w wysokości 10% wynagrodzenia określonego w § 7, z terminem płatności 30 dni od daty odstąpienia od umowy,
- zwłoki w wykonaniu ustalonego etapu prac określonych w § 2 lub usunięcia usterek w wysokości 0,1% wynagrodzenia określonego w § 7 za każdy dzień zwłoki,
- szkód wynikłych z nienależytego wykonania obowiązków określonych niniejszą umową przez Inwestora Zastępczego w wysokości ustalonej w oparciu o przepisy Kodeksu Cywilnego.

2. Zamawiający zapłaci Inwestorowi Zastępczemu karę umowną w razie:

- odstąpienia od umowy przez Inwestora Zastępczego wskutek okoliczności, za które odpowiada Zamawiający w wysokości ustalonej na podstawie protokołu przerwania prac oraz dodatkowo w wysokości 10% wynagrodzenia umownego o którym mowa w § 7, z terminem płatności 30 dni od daty odstąpienia od umowy, z wyłączeniem przypadków, o których mowa w § 9 ust.1, 2 i 3 uzasadniających odstąpienie Zamawiającego od umowy.

3. Niezależnie od kar umownych strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych w przypadku, gdy szkoda przekracza wysokość kar umownych.



§ 11

1. Wszelkie zmiany treści niniejszej Umowy pod rygorem nieważności wymagają formy pisemnej, w postaci aneksu do umowy.
2. Prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy nie mogą być przenoszone na rzecz osób trzecich pod rygorem ich nieważności.
3. Do realizacji zadań określonych umową w imieniu Zamawiającego upoważnieni są:
 - 1).....
 - 2).....
 - 3).....
4. Do realizacji zadań określonych umową w imieniu Inwestora Zastępczego upoważnieni są:
 - 1).....
 - 2).....
 - 3).....

Ewentualne spory wynikłe w związku z wykonywaniem niniejszej umowy strony poddają orzecznictwu Sądowi właściwemu miejscowo dla siedziby Zamawiającego.

§ 12

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego, Prawa Budowlanego.

§ 13

Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

§ 14

Integralną częścią umowy jest Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia (SWIZ) oraz oferta Inwestora Zastępczego.

ZAMAWIAJĄCY

INWESTOR ZASTĘPCZY