

(istotne postanowienia umowne)

UMOWA nr DP – 342- /12

z Wykonawcą wybranym w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego w trybie art. 39 ustawy Prawo zamówień publicznych z dnia 29 stycznia 2004 r. (tj. Dz. U. z 2010 r., nr 113, poz. 759 t.j.)

Zawarta w Poznaniu, dnia2012 r.

pomiędzy:

Miastem Poznań reprezentowanym przez Małgorzatę Piwińską – Zastępcę Dyrektora Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych, z siedzibą w Poznaniu, ul. Matejki 57, 60 -770 Poznań

NIP: 7781369375.

Regon: 639693356

zwanym dalej ZAMAWIAJĄCYM,

a

.....
NIP:

Regon:

zwanym w dalszej części umowy INWESTOREM ZASTĘPCZYM

§ 1

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy jest pełnienie funkcji Inwestora Zastępczego przy realizacji zadania, polegającego na zagospodarowaniu lokali zwolnionych do dyspozycji Zamawiającego w zakresie określonym w niniejszej umowie oraz załączniku nr 1 do niniejszej umowy.
2. Przedstawiciele Zamawiającego mają prawo uczestniczyć w czynnościach określonych w załączniku nr 1 do niniejszej umowy wraz z przedstawicielami Inwestora Zastępczego. O udziale w czynnościach Zamawiający poinformuje Inwestora Zastępczego w formie pisemnej lub telefonicznie.

§ 2

Termin wykonania przedmiotu umowy

Inwestor Zastępczy będzie pełnił swoją funkcję od dnia zawarcia umowy do wyczerpania puli lokali wskazanych przez Zamawiającego, nie dłużej jednak niż przez okres 18 miesięcy od dnia zawarcia umowy.

§ 3

Wynagrodzenie

1. Za wykonanie czynności określonych w załączniku nr 1 jako ETAP I i ETAP II Inwestor Zastępczy otrzyma wynagrodzenie jednostkowe w wysokości zł netto (słownie:) plus podatek VAT w wysokości% co stanowi kwotę zł brutto (słownie:) za lokal, w tym :
 - 1.1. za określenie zakresu prac remontowych 1 lokalu zł netto (słownie.....) plus podatek VAT co stanowi zł brutto (słownie:)
 - 1.2. za pełnienie nadzoru inwestorskiego nad prawidłowością i terminowością wykonywania prac remontowych przez Wykonawcę w 1 lokalu zł netto (słownie.....) plus podatek VAT co stanowi zł brutto (słownie:)
2. Całkowita wysokość wynagrodzenia nie może przekraczać kwoty: zł (słownie:) netto, to jest iloczynu maksymalnej ilości lokali wskazanych przez Zamawiającego (tj.) oraz jednostkowej stawki wynagrodzenia za każdy lokal określonej w ust. 1.
3. Z zastrzeżeniem ust. 4 Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, będzie wypłacane Inwestorowi Zastępczemu w następujący sposób:
 - a) wartość określona w ust. 1 pkt. 1.1.– po pisemnej akceptacji przez Zamawiającego dostarczonych przez Inwestora Zastępczego dokumentów potwierdzających wykonanie czynności stanowiących ETAP I,
 - b) wartość określona w ust. 1 pkt. 1.2. – po pisemnej akceptacji przez Zamawiającego dostarczonych przez Inwestora Zastępczego dokumentów potwierdzających wykonanie czynności stanowiących ETAP II.
4. W przypadku, gdy nie zostaną spełnione przesłanki warunkujące zapłatę wynagrodzenia określonego w ust. 3 pkt. a Inwestorowi Zastępczemu zostanie wypłacone wyłącznie wynagrodzenie w wysokości 20 % stawki brutto określonej w ust. 1 pkt. 1.1 – po przedłożeniu przez Inwestora Zastępczego wykazu zwolnionych lokali, w których z

przyczyn nie leżących po stronie Inwestora Zastępczego nie przystąpiono do czynności stanowiących zakres ETAPU I.

5. W przypadku odstąpienia od określenia zakresu prac remontowych w lokalu niespełniającym warunków wynikających z obowiązujących przepisów Prawa Budowlanego Wykonawca przedstawi opinię techniczną stwierdzającą nieprawidłowości oraz wskazującą sposób ich usunięcia.
6. W przypadku określonym w § 3 ust. 4, zapłata nastąpi na podstawie faktur VAT przedstawionych przez Inwestora Zastępczego.
7. Zapłata wynagrodzenia wymienionego w § 3 ust. 3 pkt a i b nastąpi na podstawie faktur VAT wystawionych przez Inwestora Zastępczego dla każdego lokalu po zakończeniu czynności danego etapu osobno. Inwestor Zastępczy jest uprawniony do wystawienia faktury VAT pod warunkiem zaakceptowania przez Zamawiającego na piśmie przedstawionych przez Inwestora Zastępczego dokumentów, o których mowa w ust. 3 pkt. a i b.
8. Po zakończeniu czynności stanowiących ETAP I Zamawiający może nie przystąpić do remontu poszczególnych lokali. W takiej sytuacji Inwestorowi będzie przysługiwało wyłącznie wynagrodzenie w wysokości określonej w ust. 3 pkt a.
9. Wynagrodzenie będzie płatne w terminie 30 dni licząc od dnia dostarczenia przez Inwestora Zastępczego prawidłowo wystawionej faktury na rachunek bankowy wskazany przez Inwestora Zastępczego w banku numer rachunku.....
10. Za dzień zapłaty uważa się dzień obciążenia konta bankowego Zamawiającego.
11. Kwota określona w ust. 1 obejmuje wynagrodzenie za przeniesienie majątkowych praw autorskich, o których mowa w §4.

§4.

Wykonanie i odbiór dokumentacji kosztorysowej

1. Zamawiający dokona akceptacji dokumentacji kosztorysowej stanowiącej przedmiot umowy w terminie do 14 dni od dnia przedłożenia.
2. Przekazanie Zamawiającemu dokumentacji kosztorysowej nastąpi w siedzibie Zamawiającego na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli Stron.
3. Dniem wykonania przedmiotu umowy określonego w §3 jest dzień podpisania przez Zamawiającego protokołu odbioru końcowego dokumentacji kosztorysowej.
4. W przypadku odmowy przez Zamawiającego podpisania protokołu odbioru dokumentacji

kosztorysowej, Zamawiający określi zakres oraz rodzaj oczekiwanych zmian dokumentacji kosztorysowej i wyznaczy Wykonawcy termin usunięcia usterek, nie dłuższy jednak niż 7 dni.

5. Podpisanie przez Zamawiającego protokołu odbioru końcowego dokumentacji kosztorysowej nie zwalnia Wykonawcy od odpowiedzialności z tytułu wad tejże dokumentacji.
6. Z chwilą przyjęcia dokumentacji kosztorysowej, bez zastrzeżeń, przez Zamawiającego, następuje automatyczne przeniesienie ("Moment Przeniesienia") na Zamawiającego autorskich praw majątkowych do dokumentacji kosztorysowej, do nieograniczonego w czasie korzystania i rozporządzania dokumentacją kosztorysową w kraju i za granicą w całości lub w dowolnej części, bez konieczności składania w tej sprawie oświadczeń woli przez Strony. Przeniesienie majątkowych praw autorskich obejmuje wszystkie pola eksploatacji określone w art. 50 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2006 r. Nr 90, poz. 631 z późn. zm.) w tym również na następujące pola:
 - 1) utrwalania dokumentacji kosztorysowej bez żadnych ograniczeń ilościowych, dowolną techniką, w tym drukarską, cyfrową, reprograficzną, elektroniczną, fotograficzną, optyczną, laserową, poprzez zapis magnetyczny, na każdym nośniku, włączając w to także nośniki elektroniczne, optyczne, magnetyczne, dyskietki, CD-ROM, DVD, papier;
 - 2) zwielokrotniania dokumentacji kosztorysowej bez żadnych ograniczeń ilościowych, w każdej możliwej technice, w tym drukarskiej, reprograficznej, cyfrowej, elektronicznej, laserowej, fotograficznej, poprzez zapis magnetyczny, optycznej, na każdym nośniku, włączając w to także nośniki elektroniczne, optyczne, magnetyczne, dyskietki, CD-ROM, DVD, papier, w ramach systemu on-line;
 - 3) wprowadzenia dokumentacji kosztorysowej do pamięci komputera i sieci multimedialnych, w tym Internetu, sieci wewnętrznych typu Intranet, bez żadnych ograniczeń ilościowych, jak również przesyłania dokumentacji technicznej w ramach ww. sieci, w tym w trybie on-line;
 - 4) rozpowszechniania dokumentacji kosztorysowej, w tym wprowadzania go do obrotu, w szczególności drukiem, w postaci książkowej (w tym również w ramach utworów zbiorowych), w czasopiśmie, w ramach produktów elektronicznych, w tym w ramach elektronicznych baz danych, na nośnikach magnetycznych, cyfrowych, optycznych, elektronicznych, również w postaci CD-ROM, dyskietek, DVD, w ramach sieci multimedialnych, w tym sieci wewnętrznych (np. typu Intranet),

jak i Internetu, w systemie on-line, poprzez komunikowanie na życzenie, w drodze udzielenia dokumentacji projektowej;

- 5) odtwarzania i wystawiania dokumentacji kosztorysowej;
- 6) modyfikacji dokumentacji
- 7) publicznego udostępniania dokumentacji kosztorysowej w taki sposób, aby każdy mógł mieć do niej dostęp w miejscu i w czasie przez siebie wybranym; w nieograniczonej ilości wydań i wielkości nakładów, jak również Wykonawca przenosi na Zamawiającego wyłączne prawo zezwalania na wykonywanie zależnych praw autorskich do opracowań dokumentacji kosztorysowej, w tym również wyrażania zgody na ich sporządzanie, jeżeli taka zgoda jest konieczna.

W Momencie Przeniesienia Wykonawca zrzeka się praw i roszczeń z tytułu zmian w **dokumentacji** kosztorysowej, jakie w przyszłości może wprowadzić do niej **Zamawiający** lub osoba trzecia, działająca na rzecz i w imieniu **Zamawiającego**. Zamawiającemu przysługuje prawo przeniesienia na osobę trzecią uprawnień i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy.

7. Dokumentacja kosztorysowa Zawierać będzie:
- a) protokół oględzin lokalu i określenia zakresu robót remontowych w 1 egzemplarzu + wersja elektroniczna CD umożliwiająca edycję
 - b) kosztorysy inwestorskie, kosztorysy ofertowe lub przedmiary robót w 1 egzemplarzu + wersja elektroniczna CD umożliwiająca edycję
 - c) specyfikacje techniczne wykonywania i odbioru robót w 1 egzemplarzu + wersja elektroniczna CD umożliwiająca edycję
 - d) dokumentację fotograficzną – w 1 egzemplarzu + wersja elektroniczna CD umożliwiająca edycję

§ 5

Odstąpienie od umowy

1. Zamawiający ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w następujących przypadkach:
 - a) jeżeli Inwestor Zastępczy nie podjął wykonywania obowiązków wynikających z umowy lub przerwał ich wykonanie bez zgody Zamawiającego udzielonej na piśmie, a przerwa ta trwała dłużej niż dwa tygodnie;
 - b) Inwestor Zastępczy nadal wykonuje swe obowiązki w sposób nienależyty, pomimo wezwania przez Zamawiającego do zaniechania dalszych naruszeń obowiązków, po upływie terminu wyznaczonego;

- c) w przypadku likwidacji Inwestora Zastępczego lub złożenia wniosku o ogłoszenie jego upadłości.
2. W przypadku odstąpienia przez Zamawiającego od umowy Inwestorowi Zastępczemu przysługuje wynagrodzenie za wykonaną i zaakceptowaną przez Zamawiającego część prac, zaś Zamawiającemu odszkodowanie z tytułu nienależytego wykonania umowy przez Wykonawcę.

§ 6

Kary umowne

Inwestor Zastępczy zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości i w przypadkach niżej określonych:

- a) w razie niedotrzymania przez Inwestora Zastępczego terminów określonych w załączniku nr 1 do niniejszej umowy – karę umowną w wysokości 5% wynagrodzenia brutto przysługującego Wykonawcy za poszczególne lokale za każdy dzień opóźnienia;
- b) w razie nieprawidłowego określenia przez Inwestora Zastępczego zakresu robót remontowych w lokalu (to jest nieobjęcia zakresem koniecznych do wykonania prac robót, które można było przewidzieć w dniu określania zakresu robót remontowych w lokalu) w wysokości 50% wynagrodzenia brutto przysługującego Wykonawcy za poszczególne lokale – za każdy ujawniony przypadek.
2. Zamawiający jest uprawniony do potrącania kar umownych z wynagrodzenia należnego Inwestorowi Zastępczemu.
3. W przypadku, gdy szkoda poniesiona przez Zamawiającego przewyższy wysokość naliczonych kar umownych, Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

§ 7

Gwarancja

1. Inwestor Zastępczy jest odpowiedzialny względem Zamawiającego za prawidłowe wykonanie prac określonych w załączniku nr 1 do umowy ETAP I, ETAP II.
2. W przypadku wystąpienia wad Inwestor Zastępczy zobowiązany jest wykonać obowiązki z tytułu odpowiedzialności za wady bezzwłocznie w terminie określonym przez Zamawiającego, nie później jednak niż w terminie 14 dni od dnia powiadomienia o wadzie.

§ 8. Zmiany umowy.

1. Zakazuje się istotnych zmian postanowień zwartej Umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie wyboru Wykonawcy, chyba że Zamawiający przewidział możliwość dokonania takiej zmiany w ogłoszeniu o zamówieniu lub SIWZ oraz określił warunki takiej zmiany Umowy.
2. Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmian w Umowie w następujących przypadkach:
 - a) zmiany terminu wykonania Umowy z przyczyn innych niż zawinione przez Wykonawcę, z powodu siły wyższej, np.: wystąpienia zdarzenia losowego wywołanego przez czynniki zewnętrzne, którego nie można było przewidzieć z pewnością, w szczególności zagrażającego bezpośrednio życiu lub zdrowiu ludzi lub grożącego powstaniem szkody w znacznych rozmiarach,
 - b) zmiany stawki podatku od towarów i usług VAT,

§ 9

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych, Kodeksu cywilnego, Prawa budowlanego oraz inne obowiązujące przepisy prawa.
2. Strony zobowiązują się wzajemnie do pisemnego zawiadamiania drugiej Strony o każdorazowej zmianie adresu wskazanego w Umowie. Doręczenie pod adres wskazany przez Stronę, w przypadku odesłania zwrotnego przez pocztę przesyłki wysłanej na podany adres uważa się za skuteczne z upływem siódmego dnia, licząc od dnia następującego po dniu wysłania, jeżeli przesyłka nie została podjęta przez adresata, bez względu na przyczynę niepodjęcia.

Adresy do doręczeń:

Wykonawcy:

Zamawiającego: Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych ul. Matejki 57, 60-770
Poznań

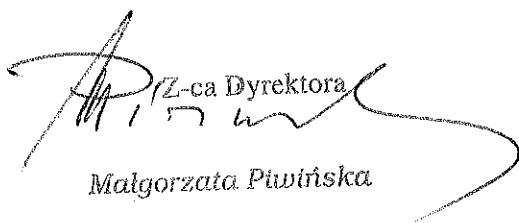
3. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy aneksu sporządzonego z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności. Załączniki stanowią integralną część Umowy.
4. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla wykonawcy i jeden dla zamawiającego.

*Inwestor Zastępczy dla zadania obejmującego zagospodarowanie 500 lokali zwolnionych
do dyspozycji Wynajmującego.*

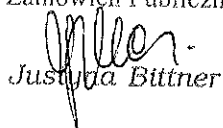
5. Ewentualne spory powstałe w związku z realizacją postanowień niniejszej Umowy rozstrzygać będzie właściwy rzeczowo dla Siedziby Zamawiającego sąd w Poznaniu.

ZAMAWIAJĄCY:

INWESTOR ZASTĘPCZY:


Z-ca Dyrektora
Małgorzata Piwińska

Z-CA KOORDYNATORA DZIAŁU
ds. Zamówień Publicznych


Justyna Bittner

RADCA PRAWNY


Adam Lulkiewicz

CIEROWNIK DZIAŁU


Adrian Koneczny 8

Zakres obowiązków Inwestora Zastępczego.

ETAP 1.

1. Określenie zakresu prac remontowych (ogólnobudowlanych i instalacyjnych wodno – kanalizacyjnych, gazowych i elektrycznych) do wykonania we wskazanym przez Zamawiającego lokalu, zgodnie ze standardem określonym w załączniku nr 3 i 4 uchwały Nr L/670/V/2009 Rady Miasta Poznania z dnia 03.03.2009r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2009-2013 z późniejszymi zmianami.

2. Przygotowanie i przesłanie dokumentacji kosztorysowej w wersji papierowej i elektronicznej (umożliwiającej edycję) Zamawiającemu, tj.:

- protokołu oględzin lokalu i określenia zakresu robót remontowych
- przedmiaru robót lub kosztorysu ofertowego
- kosztorysu inwestorskiego sporządzonego przy użyciu programu kosztorysowego (Norma Pro, Zuzia lub Kobra),
- specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót dla danego lokalu;
- dokumentacji fotograficznej;
- informacji o samodzielności oraz że lokal nadaje się do ponownego użytkowania po określeniu zakresu prac remontowych oraz po ich technicznym odbiorze.

Dla każdego lokalu wskazanego przez Zamawiającego dokumentacja kosztorysowa niezbędna jest do wszczęcia procedury przetargowej mającej na celu wyłonienie Wykonawcy robót

Termin: 14 dni od dnia uzyskania informacji w formie pisemnej o potrzebie określenia zakresu prac remontowych we wskazanych lokalach przez Zamawiającego.

3. W celu określenia zakresu prac remontowych w lokalach zwolnionych do dyspozycji Wynajmującego Wykonawca odbierze klucze od Administratora mieszkania.

ETAP 2.

1. Wprowadzenie Wykonawcy na teren budowy i przekazanie frontu robót.

Termin: 1 - 7 dni od dnia przekazania przez Zamawiającego informacji o Wykonawcy wyłonionym w trybie postępowania przetargowego. Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do pobrania kluczy do lokalu od Administratora mieszkania.

2. Pełnienie nadzoru inwestorskiego nad prawidłowością i terminowością wykonywania prac remontowych przez Wykonawcę, w tym:

- a. reprezentowanie Zamawiającego na terenie robót przez sprawowanie kontroli zgodności ich realizacji z dokumentacją kosztorysową, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej,
- b. sprawdzanie jakości wykonanych robót, a w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów budowlanych wadliwych i niedopuszczalnych do stosowania w budownictwie,
- c. sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych,
- d. sporządzanie wraz z Zamawiającym protokołów zawierających wykaz robót dodatkowych (w razie zaistnienia takiej okoliczności). Konieczność sporządzenia robót dodatkowych będzie zgłaszana pisemnie Zamawiającemu w terminie trzech dni od zaistnienia okoliczności uzasadniających roboty dodatkowe.
- e. dokonywanie odbiorów końcowych w terminie 1 – 7 dni od zgłoszenia przez Wykonawcę odbioru prac remontowych,
- f. pisemne zgłaszanie Zamawiającemu wystąpienia opóźnień w realizacji prac remontowych przez Wykonawcę wraz z określeniem ich przyczyny,
- g. naliczanie wykonawcy robót kar umownych zgodnie z treścią umowy przekazanej przez Zamawiającego,
- h. przekazywanie w terminie 2 dni Zamawiającemu dokumentów związanych z zakończeniem robót:
 - oryginału protokołu odbioru prac remontowych,

- oryginału protokołu prac dodatkowych, kopia protokołu zgłoszenia usterek wraz z oryginałem protokołu ich odbioru,
 - oryginału protokołu robót zanikających lub ulegających zakryciu
 - dokument potwierdzający sprawność wentylacji w lokalu – oryginał opinii kominiarskiej,
 - dokument potwierdzający sprawność instalacji gazowej – oryginał protokołu próby szczelności gazu,
 - dokument potwierdzający sprawność instalacji elektrycznej – oryginał protokołu pomiarów elektrycznych,
- i. Występowanie do dostawcy mediów do lokalu (ENEA, gazownia) z wypełnionymi wnioskami o montaż urządzeń pomiarowych (liczników) i zawarcie umowy sprzedaży.

