

UMOWA O WSPÓŁPRACY BUD/[nr umowy]

zawarta w Poznaniu w dniu [data zawarcia umowy] pomiędzy:

Mateuszem Ludwiczakiem prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Mateusz Ludwiczak z siedzibą na os. Zwycięstwa 12/2, 61-646 Poznań, NIP: 9721230019, REGON: 384612694 zwanym dalej **Inwestor Zastępczy**,

a:

[imię i nazwisko Inwestora] z siedzibą w [adres Inwestora], NIP: [nr NIP Inwestora], REGON: [nr REGON Inwestora] zwanym dalej **Inwestor Bezpośredni**,

łącznie zwanymi dalej Stronami, osobno zaś Stroną o następującej treści:

§ 1

Przedmiot umowy

1. Na zasadach określonych w niniejszej Umowie (zwanej dalej: Umową), Inwestor Bezpośredni powierza Inwestorowi Zastępczemu, a Inwestor Zastępczy przyjmuje obowiązki wykonywania czynności zastępstwa inwestycyjnego zgodnie z przekazanym przez Inwestora Bezpośredniego projektem budowlanym i pozwoleniem na budowę nr [nr pozwolenia na budowę] położonej przy [adres inwestycji budowlanej].
2. Przedmiotem umowy jest pełnienie funkcji Inwestora Zastępczego polegającej na zarządzaniu całością zadań mających za cel realizację Inwestycji, w tym między innymi:
 - a. przygotowanie i organizacja procesu budowlanego,
 - b. kompleksowe wykonanie zadania inwestycyjnego zgodnie z przekazanym przez Inwestora Bezpośredniego projektem budowlanym,
 - c. przekazanie Wykonawcom kompletnej dokumentacji oraz terenu budowy,
 - d. podpisywanie umów z Wykonawcami oraz dostawcami materiałów budowlanych,
 - e. rozliczanie Wykonawców i dostawców materiałów budowlanych,
 - f. nadzór nad zapewnieniem bezpieczeństwa i przestrzeganiem przepisów przeciwpożarowych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - g. uzyskanie wszystkich wymaganych przepisami prawa decyzji administracyjnych, opinii, uzgodnień oraz stanowisk organów administracyjnych niezbędnych do uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu,
 - h. występowanie w imieniu Inwestora Bezpośredniego przed organami administracji w sprawach wynikających z realizacji Inwestycji.
3. Inwestor Zastępczy będzie wykonywał czynności zastępstwa inwestycyjnego w imieniu Inwestora Bezpośredniego.

4. Inwestor Zastępczy będzie wykonywał swoje czynności na podstawie umowy i pełnomocnictw udzielonych mu przez Inwestora Bezpośredniego w toku realizacji umowy.
5. Szczegółowe pełnomocnictwa dotyczące przedmiotu umowy ustalane będą przez Strony w trakcie jej realizacji.
6. Inwestor Bezpośredni zobowiązuje się udzielać Inwestorowi Zastępczemu pełnomocnictw, o których mowa w punkcie powyżej, w terminie nie dłuższym niż pięć dni roboczych od dnia zgłoszenia przez Inwestora Zastępczego takiej potrzeby wraz z uzasadnieniem.

§ 2

Okres obowiązywania umowy

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony, to jest do dnia **[termin realizacji]**.
2. Za termin rozpoczęcia umowy i realizacji zadań Inwestora Zastępczego ustala się dzień wpłaty zaliczki o której mowa w §5 niniejszej umowy. W przypadku zwłoki w płatności zaliczki przez Inwestora Bezpośredniego, termin wskazany w punkcie powyżej ulegnie wydłużeniu.

§ 3

Prawa i obowiązki Inwestora Bezpośredniego

1. Inwestor Bezpośredni zastrzega sobie prawo do:
 - a. udziału w odbiorach częściowych i końcowych oraz przy odbiorach robót zanikających,
 - b. uzyskiwania bezpośrednich informacji co do postępu prac budowlanych, przy czym jeżeli na skutek uzyskanych informacji zgłosi Inwestorowi Zastępczemu uwagi i/lub zastrzeżenia, na Inwestorze Zastępczym spoczywa obowiązek pisemnego zawiadomienia Inwestora Bezpośredniego o zajęтым stanowisku lub podjętych działaniach w terminie trzech dni od otrzymania uwagi i/lub zastrzeżeń,
2. Do obowiązków Inwestora Bezpośredniego należy:
 - a. terminowa zapłata wynagrodzenia określona w paragrafie 5 niniejszej umowy,
 - b. opiniowanie i zatwierdzania bez zbędnej zwłoki dokumentów związanych z realizacją zadań inwestycyjnych dla których taka opinia lub zatwierdzenie będą wymagane,
 - c. udzielanie Inwestorowi Zastępczemu niezbędnych pełnomocnictw,
 - d. w terminie trzech dni roboczych od podpisania umowy Inwestor Bezpośredni udostępni Inwestorowi Zastępczemu posiadane dane i materiały niezbędne do prawidłowego wykonania umowy, a będące w posiadaniu Inwestora Bezpośredniego. Przy czym materiały te nie mogą różnić się od materiałów przyjętych przez Inwestora Zastępczego do wykonania kosztorysu ofertowego,
 - e. dane lub materiały pozyskane w trakcie trwania umowy Inwestor Bezpośredni będzie przekazywał Inwestorowi Zastępczemu niezwłocznie, jednak w terminie nie dłuższym niż trzy dni robocze od daty ich uzyskania.

§ 4

Prawa i obowiązki Inwestora Zastępczego

1. Inwestor Zastępczy zobowiązuje się wykonywać swoje obowiązki wynikające z pełnionej funkcji nadanej niniejszą umową zgodnie z jej postanowieniami oraz z najwyższą starannością, z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru świadczonych przez siebie usług oraz zapewniając ochronę praw i interesów Inwestora Bezpośredniego, podejmując wszelkie niezbędne działania dla należytego i terminowego przygotowania i wykonania Zadania Inwestycyjnego.
2. Inwestor Zastępczy dołoży wszelkich starań, aby nie dopuścić do powstania opóźnień w wykonywaniu swoich obowiązków bez względu na przyczynę ich powstawania.
3. Inwestor Zastępczy oświadcza, że osoby, które w jego imieniu będą wykonywały poszczególne prace będące przedmiotem niniejszej umowy, posiadać będą stosowne kwalifikacje w zakresie powierzonych obowiązków.
4. Inwestor Zastępczy oświadcza, że dostosuje swój czas pracy do czasu pracy wykonawców, podwykonawców oraz dostawców w ten sposób, aby nie następowały z jego winy opóźnienia w realizacji Inwestycji i/lub poszczególnych etapów jej realizacji.
5. Inwestor Zastępczy dokonuje sprawdzenia kosztorysów oraz faktur wystawianych przez wszystkie podmioty w toku realizacji Zadania Inwestycyjnego i protokołów odbioru.

§ 5

Wynagrodzenie i płatności

1. Całkowite wynagrodzenie Inwestora Zastępczego za wykonanie Zadania Inwestycyjnego wynosi **[cena netto wartości umowy]** zł netto (słownie: **[kwota netto słownie]** zł netto). Ustala się następujące etapy prac zadania inwestycyjnego:
 - a. ETAP I - roboty przygotowawcze - **[kwota netto etapu]** zł netto.
 - b. ETAP II - wykonanie stanu zero - **[kwota netto etapu]** zł netto.
 - c. ETAP III - wykonanie konstrukcji nadziemnej budynku - **[kwota netto etapu]** zł netto.
 - d. ETAP IV - wykonanie dachu budynku - **[kwota netto etapu]** zł netto.
 - e. ETAP V - wykonanie instalacji elektrycznej budynku - **[kwota netto etapu]** zł netto.
 - f. ETAP VI - wykonanie instalacji sanitarnej budynku - **[kwota netto etapu]** zł netto.
 - g. ETAP VII - montaż stolarki okiennej i drzwiowej - **[kwota netto etapu]** zł netto.
 - h. ETAP VIII - wykonanie tynków i posadzek wewnętrznych - **[kwota netto etapu]** zł netto.
 - i. ETAP IX - wykonanie elewacji budynku - **[kwota netto etapu]** zł netto.
 - j. ETAP X - wykonanie zagospodarowania terenu - **[kwota netto etapu]** zł netto.
2. W terminie 3 dni od dnia podpisania niniejszej umowy Inwestor Bezpośredni wpłaci zaliczkę w wysokości 20% wartości wynagrodzenia o którym mowa w ust. 1 tj. **[wartość zaliczki netto]** netto. (słownie: **[kwota netto słownie]** zł netto). Wartość zaliczki zostanie rozliczona w płatnościach za wykonanie ostatnich etapów Zadania Inwestycyjnego.

3. Wynagrodzenie określone w ust. 1 i 2 nie zawiera podatku VAT, który doliczany będzie na fakturach według obowiązujących stawek.
4. Wynagrodzenie określone w ust. 1 obejmuje wykonywanie wszystkich czynności objętych zakresem obowiązków Inwestora Zastępczego.
5. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, wypłacane będzie przed rozpoczęciem każdego etapu, na podstawie wystawionej faktury pro forma.
6. Faktury o której mowa w punkcie powyżej płatne będą przez Inwestora Bezpośredniego przelewem bankowym w ciągu 3 dni.
7. Dniem płatności wynagrodzenia Inwestora Zastępczego jest dzień obciążenia rachunku Inwestora Bezpośredniego.

§ 6

Ubezpieczenie

1. Inwestor Zastępczy oświadcza, że posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności zawodowej w zakresie obejmującym przedmiot zamówienia, o którym mowa w § 1 niniejszej umowy, na kwotę 150 000,00 euro (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy euro).
2. Inwestor Zastępczy zapewnia, że przez cały okres obowiązywania umowy będzie posiadał ważną polisę ubezpieczeniową na kwotę nie niższą niż określona punkcie powyżej.

§ 7

Kary umowne

1. Inwestor Bezpośredni zapłaci Inwestorowi Zastępczemu karę umowną w razie odstąpienia przez Inwestora Zastępczego od umowy z winy Inwestora Bezpośredniego w wysokości 10% wartości wynagrodzenia umownego określonego w § 5 ust 1.
2. Za zwłokę w zapłacie wynagrodzenia Inwestora Zastępczego Inwestor Bezpośredni zapłaci odsetki umowne równe odsetkom ustawowym.
3. Inwestor Zastępczy zapłaci Inwestorowi Bezpośredniemu karę umowną w razie opóźnienia realizacji inwestycji w wysokości 200 zł netto za każdy dzień opóźnienia, chyba że opóźnienie nastąpiło bez winy Inwestora Zastępczego.

§ 8

Odstąpienie od umowy i jej wypowiedzenie

1. Inwestor Bezpośredni ma prawo odstąpić od umowy w przypadku nierozpoczęcia przez Inwestora Zastępczego wykonywania obowiązków wynikających z umowy w terminie 14 dni od dnia jej podpisania.
2. Zaistnienie wskazanej w punkcie 1 okoliczności zwalnia Inwestora Bezpośredniego od obowiązku zapłaty Inwestorowi Zastępczemu jakiegokolwiek wynagrodzenia.
3. Inwestor Zastępczy ma prawo odstąpić od umowy w razie nieprzekazania przez Inwestora Bezpośredniego danych i materiałów w zakresie lub terminie, o którym mowa w § 3.
4. Odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze stron będzie dokonane na piśmie z podaniem przyczyn odstąpienia i wskazaniem terminu odstąpienia.
5. Inwestor Bezpośredni ma prawo wypowiedzieć umowę w razie wystąpienia jednej z następujących okoliczności:
 - a. opóźnienia w realizacji inwestycji powyżej 30 dni, chyba że nie nastąpiły z winy Inwestora Zastępczego,
 - b. jeżeli Inwestor Zastępczy wykonywał swoje obowiązki w sposób nienależyty i pomimo dodatkowego wezwania Inwestora Bezpośredniego nie nastąpiła zmiana sposobu ich wykonywania,
 - c. rozpoczęcie likwidacji Inwestora Zastępczego, złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Inwestora Zastępczego, złożenie oświadczenia o wszczęciu postępowania naprawczego,
 - d. nieuzyskania przez Inwestora Bezpośredniego lub cofnięcia środków finansowych przeznaczonych na finansowanie Inwestycji, lub też uzyskania albo pozostawienia środków w takiej wysokości, że wiązałoby to się z tak istotnym ograniczeniem Inwestycji, że wysokość wynagrodzenia należnego Inwestorowi Zastępczemu, określona w umowie, nie odpowiadałaby rzeczywistemu nakładowi jego pracy.
6. Inwestor Zastępczy ma prawo wypowiedzieć umowę w razie zwłoki w zapłacie faktury przez Inwestora Bezpośredniego powyżej 7 dni od terminu płatności.
7. W razie wypowiedzenia umowy przez którąkolwiek ze Stron umowa rozwiązuje się z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia.
8. Jeśli przerwa, o której mowa w ust. 1, będzie dłuższa niż 30 dni, każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę.

§ 9

Postanowienia końcowe

1. Strony zgodnie oświadczają, że wszelkie przekazywane wzajemnie informacje i dane mają charakter poufny i nie mogą być udostępniane osobom trzecim z wyjątkiem uczestników procesu inwestycyjnego w zakresie, który jest niezbędny do prawidłowego wykonania inwestycji. Zakaz ten nie dotyczy udzielania informacji organom kontroli finansowej i organom wymiaru sprawiedliwości w zakresie prowadzonych przez nie postępowań.

2. Spory mogące wyniknąć w związku z realizacją niniejszej umowy strony zobowiązują się rozwiązywać polubownie w drodze negocjacji. W razie braku porozumienia spory rozstrzygał będzie sąd właściwy dla siedziby Inwestora Zastępczego.
3. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia umowy wymagają dla swojej ważności zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego ze szczególnym uwzględnieniem przepisów regulujących umowę zlecenia oraz przepisy ustawy Prawo Budowlane wraz z przepisami wykonawczymi.
5. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania przez Strony.
6. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze Stron.

Inwestor Zastępczy

Inwestor Bezpośredni