

U M O W A

zawarta w dniu roku w Krakowie,

pomiędzy:

Krakowski Park Technologiczny Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie przy ul. Podole 60, 30-394 Kraków, NIP: 675-11-57-834, REGON: 351381295, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000058058, kapitał zakładowy: 17.567.000,00 złotych, zwana dalej „Inwestorem”, reprezentowana przez:

.....-

.....-

a

.....

zwaną dalej „Inwestorem zastępczym”

o treści następującej:

§ 1

1. Umowa zostaje zawarta w celu stworzenia efektywnego systemu zarządzania i nadzoru inwestorskiego nad zadaniem pn. „Remont dachu oraz części elewacji budynku w Krakowie przy ul. Życzkowskiego 14”, zlokalizowanej w Krakowie przy ul. Życzkowskiego 14 w Krakowie, stanowiącego własność Inwestora, zwanego dalej „Zadaniem”.
2. Zadanie będzie realizowane na podstawie i w zakresie wykonanej przez Inwestora Zastępczego lub jego zlecenie dokumentacji projektowej oraz wykonawczej.
3. Szacunkowa Wartość Zadania (robót budowlanych) wynosi około 300.000 złotych netto. Zmiana wartości Zadania może nastąpić jedynie w wyniku wystąpienia:
 - a/ robót nieprzewidzianych,
 - b/ robót zamiennych, tj. wynikających ze zmiany zastosowanego materiału i rozwiązań technicznych w stosunku do dokumentacji projektowej w istotny sposób zmieniających zastosowane materiały i rozwiązania techniczne,
 - c/ robót dodatkowych tj. stanowiących dodatkowe, nowe elementy w stosunku do dokumentacji projektowej i dokumentacji przetargowej,
 - d/ innych uzasadnionych przyczyn.
4. Inwestor oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości, na której ma być realizowane Zadanie na dowód czego przedstawia odpis księgi wieczystej nr KR1P/00349875/7, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
5. Inwestor oświadcza, iż Zadanie jest i będzie realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw i aktów wykonawczych, postanowień regulaminów i aktów wewnętrznych obowiązujących Inwestora, a Inwestor Zastępczy oświadcza, iż przyjmuje ten fakt do wiadomości i że wszystkie jego działania podejmowane w ramach niniejszej Umowy będą prowadzone z poszanowaniem tych przepisów i postanowień. Zadanie winno obejmować wszystkie prace konieczne do usunięcia usterek, wad, uszkodzeń wykazanych protokole z okresowej rocznej, kontroli stanu

technicznego obiektu budowlanego dla budynku biurowego Inkubator Technologiczny Krakowskiego Parku Technologicznego ul. prof. Michała Życzkowskiego 14, 31-864 Kraków sporządzonego w dniu 26.03.2019 roku, , stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy, a także inne prace, których wykonanie jest uzasadnione w związku z zapewnieniem należytej efektywności pod względem funkcjonalnym i kosztowym dla realizowanego Zadania.

§ 2

1. Przedmiotem umowy jest powierzenie Inwestorowi Zastępczemu przez Inwestora obowiązków w zakresie zastępstwa inwestycyjnego, w tym wykonywania na rzecz i w interesie Inwestora obowiązków inwestora w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego oraz ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zmianami).
2. Na podstawie umowy Inwestor powierza, a Inwestor Zastępczy przyjmuje prawa i obowiązki w zakresie zarządzania Zadaniem, w tym koordynacji, monitoringu realizacji oraz pełnienie funkcji nadzoru inwestycyjnego (inwestora zastępczego), a w szczególności:
 - 1) pełnienie zgodnie z wymaganiami Inwestora obowiązków w zakresie zastępstwa inwestycyjnego, w tym:
 - a) w ciągu 30 dni od dnia podpisania umowy do opracowywania dokumentacji projektowej w tym kompletnego projektu budowlanego w zakresie wymaganym dla uzyskania decyzji udzielającej pozwolenia na wykonanie robót budowlanych lub do dokonania skutecznych zgłoszeń robót, dla których nie jest wymagane uzyskanie pozwolenia na wykonanie robót budowlanych, Projekt budowlany powinien zawierać oświadczenie projektantów o jego kompletności. Inwestor wyda pozytywną opinię do złożonej dokumentacji (projektu budowlanego) w terminie do 14 dni od jej przedłożenia Inwestorowi, co będzie równoznaczne z uznaniem, iż Inwestor Zastępczy wykonał kompletny projekt budowlany w terminie, albo wezwie Inwestora Zastępczego w tym terminie do jej poprawy lub uzupełnienia. Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do dostosowania treści projektu budowlanego do uwag Inwestora w terminie do 7 dni od dnia otrzymania wezwania Inwestora do poprawy lub uzupełnienia przedstawionego przez Inwestora Zastępczego projektu budowlanego w taki sposób, aby Inwestor mógł wydać pozytywną opinię w odniesieniu do uzupełnionego/poprawionego projektu budowlanego. W odniesieniu do ponownie złożonej dokumentacji Inwestor wyda pozytywną opinię o ile zostanie ona poprawiona i uzupełniona przez Inwestora Zastępczego w zakresie pozwalającym na wydanie takiej opinii. Do czasu wydania przez Inwestora pozytywnej opinii do złożonej dokumentacji (projektu budowlanego), uznaje się, iż Inwestor Zastępczy nie wywiązał się z obowiązku przekazania Inwestorowi projektu budowlanego, a Inwestor zachowuje prawo do naliczenia kary umownej za zwłokę w wykonaniu tego obowiązku przez Inwestora Zastępczego, o której mowa w § 14 ust. 1 niniejszej umowy za okres od terminu określonego w zdaniu pierwszym do dnia wydania przez Inwestora pozytywnej opinii w odniesieniu do uzupełnionego poprawionego projektu budowlanego.
 - b) w ciągu 7 dni od dnia akceptacji projektu budowlanego do złożenia w imieniu i na rzecz Inwestora (na podstawie udzielonych pełnomocnictw) właściwemu organowi architektoniczno-budowlanemu kompletnego wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia robót, dla których nie jest

- wymagane uzyskanie pozwolenia na wykonanie robót budowlanych.
- c) uzyskanie ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę – o ile zajdzie taka konieczność.
 - d) w ciągu 30 dni od dnia podpisania umowy do opracowanie projektów wykonawczych, przedmiaru robót, Specyfikacji Technicznych Wykonania i Odbioru Robót (STWiOR) oraz Program Zapewnienia Jakości, kosztorysów inwestorskich.
 - e) udziału w charakterze eksperta w postępowaniu prowadzonym w trybie zgodnym przepisami ustaw i aktów wykonawczych, postanowień regulaminów i aktów wewnętrznych obowiązujących Inwestora mającym na celu wyłonienie wykonawcy robót, w tym udział w przygotowaniu części technicznej dokumentacji wyboru wykonawcy robót budowlanych oraz udział w procedurze oceny złożonych ofert,
 - f) pełnienia nadzór inwestorski zgodnie z przepisami ustawy prawo budowlane oraz innymi obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa,
 - g) pełnienie nadzoru autorskiego lub zlecenie pełnienia nadzoru autorskiego Projektantowi dokumentacji projektowej.
 - h) zarządzania prowadzonych pracami, w szczególnością koordynowanie prac wykonawców, jednostki projektowej, dostawców i innych podmiotów, które pojawią się na terenie objętym robotami budowlanymi w trakcie trwania realizacji zadania.
 - i) inne usługi techniczne i doradcze, konieczne do prawidłowego wykonania przedmiotu niniejszej Umowy oraz do prawidłowej realizacji robót budowlanych będących przedmiotem zadania. nadzór nad prawidłową realizacją umów zawartych z wykonawcami, w tym umów o roboty projektowe, roboty budowlane i innych niezbędnych do realizacji projektu, w tym współpraca z wykonawcą robót budowlanych przy aktualizacjach harmonogramu realizacji Zadania, a następnie nadzór nad jego realizacją. Ponadto Inwestor Zastępczy jest zobowiązany doradzać Inwestorowi we wszystkich kwestiach związanych z ww. umowami, w tym na jego pisemne żądanie sporządzać pisemne opinie wskazujące konkretne rozwiązania, w tym rozwiązania prawne, proceduralne i techniczne.
 - j) kontrolę kosztów realizacji Zadania i podejmowanie wszelkich działań zmierzających do zapewnienie, iż łączna wartość Zadania nie przekroczy kwoty 380.000,00 złotych brutto.
 - k) prowadzenie w imieniu Inwestora monitoringu realizacji Zadania oraz opracowywanie w jego imieniu stosownych raportów finansowych oraz z postępu prac.
3. Inwestor Zastępczy wykonując czynności wynikające z umowy we własnym imieniu, ale na rzecz i w interesie Inwestora, w ramach udzielonego niniejszą umową pełnomocnictwa.

§ 3

Inwestor udziela Inwestorowi Zastępczemu pełnomocnictwa do występowania na jego rzecz i reprezentowania go w postępowaniach administracyjnych, w sprawach związanych z realizacją Zadania, przed wszelkimi organami władzy i administracji państwowej, a w szczególności przed:

- 1) organami nadzoru architektoniczno-budowlanego,
- 2) innymi instytucjami i organami administracji specjalnej.

§4

1. Strony zgodnie ustalają, że do obowiązków Inwestora Zastępczego, oprócz czynności określonych § 2 ust 2, należeć będą inne czynności związane z realizacją Zadania , a w szczególności:
 - 1) wykonanie dokumentacji projektowej , w tym analiza i ocena projektu budowlanego i wykonawczego pod kątem przydatności i potrzeb realizacji Zadania,
 - 2) udział, jeśli zajdzie taka konieczność, w przygotowania materiałów koniecznych do wyłonienia wykonawcy robót budowlanych,
 - 3) prowadzenie ewidencji dokumentacji technicznej i projektów, kontrolowanie jej obiegu.
 - 4) przekazanie Wykonawcy terenu budowy wraz z pozwoleniem na budowę.
 - 5) Inwestor Zastępczy ma obowiązek ustanowienia w imieniu i na rzecz Inwestora Inspektorów Nadzoru inwestorskiego we wszystkich branżach zgodnie z ustawą prawo budowlane.
 - 6) sprawowanie nadzoru technicznego inwestorskiego zgodnie z przepisami prawa budowlanymi, obowiązującymi normami oraz sztuką budowlaną, ze szczególnym uwzględnieniem jakości wykonywanych prac, oraz wzywanie, gdy to konieczne, osób właściwych do sprawowania nadzoru autorskiego nad realizacją inwestycji.
 - 7) realizacja praw i obowiązków Inwestora w stosunku do wykonawców i innych podmiotów, które zostaną przekazane przez niego Inwestorowi Zastępczemu, na podstawie umów zawartych z tymi wykonawcami i podmiotami
 - 8) dokonywanie odbiorów częściowych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego,
 - 9) nadzór nad wykonywanymi robotami budowlanymi i rozliczeniami finansowymi związanymi z wykonywaniem robót budowlanych, dostaw lub usług przez podwykonawców wykonawcy robót budowlanych.
 - 10) organizowanie odbioru zadania lub jego części, przeprowadzenie odbioru końcowego oraz w razie takiej potrzeby, przygotowanie dokumentów niezbędnych do uzyskania pozwolenia użytkowanie budynku po zakończeniu inwestycji lub po zakończeniu poszczególnych etapów inwestycji jeśli takie zostaną określone w umowie z wykonawcą robót budowlanych
 - 11) przechowywanie źródłowych dowodów dotyczących Zadania do czasu jego zakończenia, a następnie przekazanie ich Inwestorowi
 - 12) skompletowanie i sprawdzenie dokumentacji powykonawczej Zadania przekazanej przez wykonawców zgodnie z umowami zawartymi przez Inwestora z wykonawcami wraz z wszystkimi niezbędnymi instrukcjami obsługi i po odbiorze końcowym przekazanie jej Inwestorowi.
 - 13) prowadzenie całokształtu spraw związanych z roszczeniami wynikającymi z rękojmią za wady, łącznie z pomocą z dochodzeniem i egzekwowaniem kar umownych.
 - 14) przyjmowanie od wykonawców i usługodawców faktur, sprawdzanie ich pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym w ciągu 5 dni licząc od daty ich przekazania do Inwestora Zastępczego
 - 15) przygotowanie informacji i danych do sprawozdawczości i ewidencji kosztów oraz dowodów OT po przekazaniu Zadania lub jej etapów.
 - 16) udział, na żądanie Inwestora, we wszelkich postępowaniach sądowych i administracyjnych związanych z realizacją Zadania oraz postępowaniach

związanych roszczeniami z tytułu rękojmi i gwarancji, w każdym czasie gdy takie postępowania będą się toczyć, bez względu na termin związania niniejszą umową,

17) dokonanie rozliczenia końcowego Zadania w formie uzgodnionej z Inwestorem.

2. Wszystkie wymienione wyżej czynności Inwestor Zastępczy wykonywał będzie z zachowaniem należytej staranności, z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru świadczonych przez niego usług

§5

1. Inwestor Zastępczy odpowiada wobec Inwestora za niewykonanie lub nienależyte wykonanie czynności określonych niniejszą umową, natomiast nie odpowiada za niewykonanie lub nienależyte całego Zadania, chyba, że było to wynikiem nienależytego jego działania
2. Inwestor Zastępczy oświadcza, że posiada polisę ubezpieczeniową obejmującą działalność objętą przedmiotem niniejszej umowy na sumę ubezpieczenia wynoszącą zł. , której uwierzytelniony odpis stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy

§6

1. Z tytułu pełnienia funkcji zastępstwa inwestycyjnego, Inwestorowi Zastępczemu przysługuje zryczałtowane wynagrodzenie w wysokości brutto złotych (słownie:) za cały okres wykonywania tych czynności w tym:
 - 1) za wykonanie dokumentacji projektowej, opracowanie projektów wykonawczych, przedmiaru robót, Specyfikacji Technicznych Wykonania i Odbioru Robót (STWiOR) oraz za wykonanie Programu Zapewnienia Jakości, kosztorysów inwestorskich Inwestorowi Zastępczemu przysługuje wynagrodzenie w wysokości (10% kwoty określonej w ust. 1), w tym za przeniesienie autorskich praw majątkowych do dokumentacji projektowej,
 - 2) za udział w procedurze wyboru wykonawcy Inwestorowi Zastępczemu przysługuje wynagrodzenie w wysokości(5% kwoty określonej w ust.1),
 - 3) za nadzór nad realizacją umowy przez wykonawcę robót budowlanych czyli za sprawowanie nadzoru technicznego inwestorskiego zgodnie z przepisami prawa budowlanymi, obowiązującymi normami oraz sztuką budowlaną, ze szczególnym uwzględnieniem jakości wykonywanych praca podczas wykonywania robót budowlanych oraz za wykonywanie wszelkich innych czynności będących przedmiotem niniejszej Umowy Inwestorowi Zastępczemu przysługuje wynagrodzenie w wysokości(75% kwoty określonej w ust.1),
 - 4) za uzyskanie pozwolenia na użytkowanie lub innych koniecznych dokumentów i przekazaniu realizowanego Zadania do użytkowania (10% kwoty określonej w ust. 1).
2. Wynagrodzenie określone w § 6 ust. 1 pkt.1 zostanie wypłacone po dokonaniu odbioru przez Inwestora dokumentacji projektowej, projektów wykonawczych, Specyfikacji Technicznych Wykonania i Odbioru Robót (STWiOR),Programu Zapewnienia Jakości, i kosztorysów inwestorskich. Podstawą do wystawienia faktury będzie protokół odbioru dokumentacji.
3. Wynagrodzenie określone w § 6 ust. 1 pkt. 2 zostanie wypłacone po podpisaniu umowy z wybranym wykonawcą robót budowlanych. Podstawą do wystawienia faktury będzie informacja od Inwestora o podpisaniu umowy z wykonawcą robót budowlanych.

4. Wynagrodzenie określone w § 6 ust. 1 pkt. 3 płatne będzie na podstawie comiesięcznych faktur częściowych, proporcjonalnie do procentowego zaawansowania robót wykonywanych przez wykonawcę robót budowlanych po odebraniu ich protokołami częściowymi/końcowym. Podstawą do faktury będzie podpisanie z wykonawcą robót budowlanych protokołu częściowego/końcowego.
5. Wynagrodzenie określone w § 6 ust. 1 pkt.4 zostanie wypłacone po dokonaniu przekazania Zadania do użytkowania wraz z koniecznymi dokumentami. Podstawą do wystawienia faktury będzie protokół odbioru wykonania umowy.

§ 7

Zastępstwo inwestycyjne pełnione będzie przez Inwestora Zastępczego od chwili zawarcia umowy do chwili zakończenia realizacji robót i ostatecznego przekazania zadania do użytkowania, jednak nie dłużej niż przez okres 1 roku..

§ 8

1. Inwestor Zastępczy oświadcza, że autor/autorzy dokumentacji projektowej, projektu budowlanego, projektu wykonawczego („Projektant/Projektanci”) upoważnił/upoważnili Inwestora Zastępczego do złożenia w imieniu Projektanta/Projektantów oświadczenia zawartego w ust. 2 niniejszego paragrafu.
2. Inwestor Zastępczy oświadcza, iż Projektant/ Projektanci uczestniczący w opracowywaniu dokumentacji projektowej, bezterminowo zobowiązuje się/zobowiązują się do niewykonywania autorskich praw osobistych do dokumentacji projektowej, oraz wyraża/ wyrażają zgodę na wykonywanie przez Inwestora autorskich praw osobistych do dokumentacji projektowej, a także wyraża/ wyrażają zgodę na:
 - a) wprowadzanie zmian do dokumentacji projektowej,
 - b) wprowadzanie zmian do dokumentacji projektowej wynikających z konieczności jej aktualizacji,
 - c) sprawowanie nadzoru autorskiego przez inny podmiot,
 - d) decydowanie o sposobie oznaczenia autorstwa,
 - e) decydowania o wprowadzaniu zmian mających wpływ na treść i formę utworu,
 - f) decydowanie o rozpowszechnianiu dokumentacji projektowej w całości lub w części samodzielnie lub w połączeniu z innymi utworami,
 - g) decydowanie o wykorzystaniu dokumentacji projektowej w całości lub w części samodzielnie lub w połączeniu z innymi utworami,według potrzeb Inwestora związanych z realizacją Zadania, wykorzystaniem utworu, funkcjonowaniem obiektu zrealizowanym na podstawie dokumentacji projektowej, udzielaniem informacji, prowadzeniem działań promocyjnych bądź komercyjnych, oraz koniecznością zastępczego zlecenia usunięcia wad.
3. Inwestor Zastępczy, w ramach wynagrodzenia, o którym mowa w § 6 ust.1 niniejszej Umowy, z chwilą wydania dokumentacji projektowej, przenosi na Inwestora całość autorskich praw majątkowych oraz praw zależnych do dokumentacji projektowej na wszystkich polach eksploatacji wymienionych w art. 50 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawach autorskich i prawach pokrewnych, oraz wymienionych poniżej, a w szczególności:
 - a) przygotowania i przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia dla realizacji w całości lub części Zadania w oparciu o dokumentację projektową opracowaną na podstawie niniejszej Umowy,

- b) wykonywania robót budowlanych na podstawie dokumentacji projektowej, przez Wykonawcę wybranego przez Inwestora,
- c) w zakresie utrwalania i zwielokrotniania dokumentacji projektowej opracowanej na podstawie niniejszej Umowy – wytwarzania jej egzemplarzy wszelkimi znanymi technikami w dowolnej liczbie, wprowadzania jej do pamięci komputera oraz zapis w formie elektronicznej,
- d) w zakresie obrotu dokumentacją projektową opracowaną na podstawie niniejszej Umowy i jej egzemplarzami – wprowadzanie do obrotu, najem, dzierżawa, użyczenie lub nieodpłatne przekazywanie jej egzemplarzy,
- e) w zakresie rozpowszechniania dokumentacji projektowej opracowanej na podstawie niniejszej umowy w sposób inny niż określony powyżej – publiczne udostępnianie, w taki sposób aby każdy miał do niej dostęp, we wszystkich dostępnych technikach i formach udostępnienia, w miejscu i czasie przez siebie wybranym, w tym udostępnianie przez sieć komputerową lub inną sieć przekazu elektronicznego,
- f) wprowadzania jakichkolwiek zmian do dokumentacji projektowej opracowanej na podstawie niniejszej Umowy przez uprawnionego projektanta oraz korzystania ze zmienionej wersji w sposób określony w lit. od a) do e),
- g) przedsięwzięcia wszelkich innych czynności w celu realizacji Zadania..

Inwestor Zastępczy udziela Inwestorowi w chwili wydania dokumentacji projektowej opracowanej na podstawie niniejszej Umowy zezwolenia do dokonywania wszelkich zmian i przeróbek dokumentacji projektowej przez uprawnionych projektantów, w tym również do wykorzystania ich w części lub całości oraz łącznie z innymi utworami i przenosi na Inwestora prawo zezwalania na wykonanie zależnych praw autorskich. W chwili wydania dokumentacji projektowej Inwestor Zastępczy wyraża zgodę na rozporządzanie i korzystanie z opracowań ww. dokumentów na polach eksploatacji, o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu.

- 4. Przeniesienie praw autorskich do dokumentacji projektowej opracowanej w ramach niniejszej Umowy na wszystkich wyżej określonych polach eksploatacji nie jest terytorialnie ograniczone (obejmuje terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz wszelkich innych krajów).
- 5. Inwestor ma prawo zbyć nabyte prawa lub upoważnić osoby trzecie do korzystania z uzyskanych zezwoleń.
- 6. Zezwolenia udzielone Inwestorowi są nieodwołalne i nie są uzależnione od żadnych warunków oraz zostały udzielone bez prawa wypowiedzenia lub cofnięcia.
- 7. Z chwilą przeniesienia przez Inwestora Zastępczego na Inwestora praw autorskich do dokumentacji projektowej, Inwestor Zastępczy przenosi na Inwestora własność i egzemplarzy dokumentacji projektowej opracowanej na podstawie niniejszej Umowy jak i własność nośników, na których dokumentacja projektowa została utrwalona .
- 9. Inwestor Zastępczy oświadcza, że:
 - a) wszelkie utwory w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawach autorskich i prawach pokrewnych, jakimi będzie się posługiwał w trakcie wykonywania niniejszej Umowy, a także, które powstaną w wyniku wykonywania niniejszej Umowy, będą oryginalne, bez zapożyczeń z utworów osób trzecich oraz nie będą naruszać praw przysługujących osobom trzecim, w szczególności praw autorskich oraz ich dóbr osobistych,
 - b) nabędzie prawa, w tym autorskie prawa majątkowe oraz wszelkie upoważnienia do wykonywania praw zależnych od osób, z którymi będzie współpracować przy realizacji niniejszej umowy, a także uzyska od tych osób nieodwołalne zgody na wykonywanie zależnych praw autorskich.

10. W przypadku gdy na skutek naruszenia przez Inwestora Zastępczego postanowień ust. 1 – 9 korzystanie przez Inwestora z dokumentacji projektowej opracowanej na podstawie niniejszej Umowy naruszać będzie autorskie prawa majątkowe lub osobiste osób trzecich, Inwestor Zastępczy zobowiązany będzie do zwrotu wszelkich kwot poniesionych przez Inwestora na zaspokojenie roszczeń tych osób oraz do wynagrodzenia wszelkiej szkody, jaką Inwestor poniesie w związku z wyłączeniem lub ograniczeniem możliwości korzystania przez Inwestora z dokumentacji projektowej opracowanej na podstawie niniejszej Umowy oraz do zwrotu odpowiedniej części wynagrodzenia z tytułu niniejszej umowy.
11. Postanowienia niniejszego paragrafu stosuje się również do przekazanych przez Inwestora Zastępczego dokumentów i instrukcji dotyczących użytkowania Zadania, a także jego wyposażenia, z momentem ich faktycznego przekazania Inwestorowi.

§ 9

1. W przypadku zwłoki Inwestora Zastępczego w wykonaniu obowiązku o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt.1) lit. a) dotyczącego przekazania Inwestorowi kompletnego projektu budowlanego dotyczącego Zadania w terminie wskazanym w § 2 ust. 2 pkt.1) lit. a) , Inwestor Zastępczy zapłaci Inwestorowi karę umowną w wysokości 0,5% całkowitego wynagrodzenia ryczałtowego brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1 za każdy dzień zwłoki liczony od upływu terminu, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt.1) lit. a).
2. W przypadku zwłoki Inwestora Zastępczego w wykonaniu obowiązku o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt.1) lit. b) dotyczącego terminu przekazania właściwemu organowi architektoniczno-budowlanemu kompletnego wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia robót wskazanego w § 2 ust. 2 pkt.1) lit. b) , Inwestor Zastępczy zapłaci Inwestorowi karę umowną w wysokości 0,5% całkowitego wynagrodzenia ryczałtowego brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1 za każdy dzień zwłoki liczony od upływu terminu, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt.1) lit. b).
3. W przypadku zwłoki Inwestora Zastępczego w wykonaniu obowiązku o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt.1) lit. d) dotyczącego terminu opracowania i przekazania projektów wykonawczych, Specyfikacji Technicznych Wykonania i Odbioru Robót (STWiOR) oraz Program Zapewnienia Jakości, kosztorysów inwestorskich wskazanego w § 2 ust. 2 pkt.1) lit. d), Inwestor Zastępczy zapłaci Inwestorowi karę umowną w wysokości 0,5% całkowitego wynagrodzenia ryczałtowego brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1 za każdy dzień zwłoki liczony od upływu terminu, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt.1) lit. d).
4. W przypadku zwłoki Inwestora Zastępczego w wykonywaniu swoich obowiązków opisanych w § 2 ust. 2 pkt. 1 lit. e-k lub w § 4 ust.1 Umowy Inwestor naliczy karę umowną w wysokości 500 zł za każdy przypadek zwłoki w wykonaniu danego obowiązku.
5. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Inwestora z przyczyn leżących po stronie Inwestora Zastępczego, Inwestor Zastępczy zapłaci Inwestorowi karę umowną w wysokości 25% sumy całkowitego wynagrodzenia ryczałtowego brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1 umowy.
6. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Inwestora Zastępczego lub wypowiedzenia Umowy przez Inwestora Zastępczego z przyczyn niezależnych od Inwestora, Inwestor naliczy karę umowną w wysokości 25% sumy całkowitego wynagrodzenia ryczałtowego brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1 umowy.

7. Inwestor może potrącać kary umowne z należnego wynagrodzenia Inwestora Zastępczego, na co Inwestor Zastępczy wyraża zgodę. W przypadku gdy Inwestor nie potrąci kary umownej z wynagrodzenia należnego Inwestorowi Zastępczemu, termin płatności kary umownej wynosi 7 dni od daty otrzymania przez Inwestora Zastępczego wezwania do zapłaty kary umownej.
8. Łączna naliczona wysokość kar dla Inwestora Zastępczego nie może przekroczyć 70 % sumy całkowitego wynagrodzenia ryczałtowego brutto, o którym mowa w § 6 ust. 1 Umowy.
9. Inwestor może dochodzić na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego karę umowną w przypadku poniesienia przez Inwestora szkód z tytułu nie wykonania lub nienależytego wykonania umowy.

§ 10

1. Inwestor Zastępczy ponosi odpowiedzialność wobec Inwestora z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy przez okres 36 miesięcy. Okres rękojmi rozpoczyna się:
 - 1) dla dokumentacji projektowej, projektów wykonawczych, przedmiaru robót, Specyfikacji Technicznych Wykonania i Odbioru Robót (STWiOR) oraz Programu Zapewnienia Jakości, kosztorysów inwestorskich – z dniem podpisania protokołu odbioru przez Inwestora i wynosi 36 miesięcy,
 - 2) dla pozostałego zakresu przedmiotu umowy z dniem przejęcia przez Inwestora końcowego rozliczenia Zadania i wynosi 36 miesięcy.

§ 11

1. Inwestor ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku, gdy Inwestor Zastępczy wykonuje swe obowiązki niezgodnie z postanowieniami niniejszej umowy i pomimo dodatkowego wezwania przez Inwestora nie następuje bezzwłoczna poprawa realizacji tych obowiązków.
2. W takim przypadku Inwestor jest zobowiązany zawiadomić Inżyniera o zamiarze odstąpienia od umowy na piśmie z wyprzedzeniem 7 dni.
3. W przypadku odstąpienia od umowy z winy Inwestora Zastępczego, pokryje on szkodę poniesioną przez Inwestora z tego tytułu.
4. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do:
 - 1) sporządzenia przy udziale wykonawcy/ wykonawców oraz Inwestora protokołu inwentaryzacyjnego robót w toku na dzień rozwiązania umowy w toku na dzień odstąpienia od umowy,
 - 2) wezwania Inwestora do dokonania odbioru wykonanych robót w toku i robót zabezpieczających.

§ 12

1. W czasie trwania Zadania Inwestor ma prawo kontrolować budowę, zapoznawać się z postępowaniem prac i jakością robót, uczestniczyć we wszystkich odbiorach oraz zgłaszać do Inżyniera uwagi i zastrzeżenia do wszystkich spraw związanych z inwestycją
2. Inwestor Zastępczy zobowiązany jest zawiadomić Inwestora o realizacji tych uwag i zastrzeżeń.
3. Inwestor Zastępczy zobowiązuje się do prowadzenia protokołowanych narad koordynacyjnych z udziałem wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego na

terenie nie rzadziej niż raz w miesiącu. Gdy zajdzie taka potrzeba Inwestor Zastępczy zobowiązuje się do zwoływania bieżących narad z jednodniowym wyprzedzeniem.

§ 13

1. Obydwie strony będą przekazywać sobie niezwłocznie na adres stron wszelkie informacje, kserokopie dokumentów mogących mieć wpływ na realizację Przedsięwzięcia
2. Strony podpisywać będą dokumenty, podejmować decyzje i przekazywać je drugiej stronie niezwłocznie, nie później niż do 2 dni od zaistnienia takich okoliczności, w uwzględnieniu obowiązujących przepisów. W przypadku konieczności przedłużenia tego terminu strony poinformują się o tym fakcie na piśmie, ze wskazaniem terminu niezbędnego do załatwienia sprawy.
3. Przekazywanie decyzji, uwag i informacji pomiędzy stronami odbywać się będzie w formie pisemnej. Przesłanie ich (z wyłączeniem umów, aneksów i faktur) faxem i mailowej, jak również przekazanie ich bezpośrednio na budowie osobom upoważnionym do reprezentowania stron uważać się będzie za skutecznie doręczone.

§14

1. Osobami upoważnionymi do bieżących kontaktów są:
 - 1) ze strony Inwestora -, tel.
mail:
 - 2) ze strony Inwestora Zastępczego:..... tel.
..... mail:
2. Strony ustalają, że zmiana powyższych osób nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy.

§15

Prawa i obowiązki Inwestora Zastępczego wynikające z niniejszej umowy nie mogą być przelane na osoby trzecie, chyba, że Inwestor wyrazi na to zgodę na piśmie i nie będzie to stanowić naruszenia obowiązujących przepisów prawa.

§16

1. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Zmiany umowy, rozwiązanie niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 17

W przypadku powstania sporu właściwym do jego rozstrzygnięcia będzie sąd siedziby Inwestora

§ 18

Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, jeden dla Inwestora i jeden dla Inwestora Zastępczego.

Załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - kopie dokumentów potwierdzających prawo dysponowania nieruchomością,

- 2) załączniki nr 2 – protokół z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego dla budynku biurowego Inkubator Technologiczny Krakowskiego Parku Technologicznego ul. prof. Michała Życzkowskiego 14, 31-864 Kraków sporządzony w dniu 26.03.2019 roku.
- 3) załącznik nr 3 - uwierzytelniona kopia polisy ubezpieczeniowej Inwestora Zastępczego

Inwestor

Inwestor Zastępczy