

# WZÓR UMOWY

## UMOWA O ZASTĘPSTWO INWESTYCYJNE

Zawarta w dniu ..... w ..... pomiędzy:

..... zamieszkałym/ą w .....

legitymującym/ą się dowodem osobistym .....

zwanym/ą dalej w treści umowy Inwestorem Bezpośrednim

a

..... z siedzibą/zamieszkałym/ą w .....

wpisanym/ą do rejestru KRS ..... /legitymującym/ą się dowodem osobistym ....., NIP ..... reprezentowanym/ą przez .....

zwanym/ą dalej w treści umowy Inwestorem Zastępczym.

### I. PRZEDMIOT UMOWY

#### § 1

Inwestor Bezpośredni powierza Inwestorowi Zastępczemu, a Inwestor Zastępczy przyjmuje obowiązki wykonywania czynności zastępstwa inwestycyjnego przy realizacji domu jednorodzinnego w ..... zwanego dalej Inwestycją lub Zadaniem Inwestycyjnym.

#### § 2

Przedmiotem umowy jest pełnienie funkcji Inwestora Zastępczego polegającej na zarządzaniu całością zadań mających za cel realizację Inwestycji, w tym między innymi:

- przygotowanie i organizacja procesu budowlanego;
- przekazanie wykonawcom kompletnej dokumentacji oraz terenu budowy;
- nadzór inwestorski przy realizacji Inwestycji nad wszystkimi branżami, zgodnie z przepisami *ustawy Prawo budowlane* i innymi obowiązującymi przepisami;
- nadzór nad zapewnieniem bezpieczeństwa i przestrzeganiem przepisów przeciwpożarowych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy przez wszystkich uczestników procesu realizacji Inwestycji, w rozumieniu wymagań stawianych przez prawo budowlane i inne obowiązujące przepisy, podczas całego procesu realizacji Inwestycji;
- przygotowanie i koordynacja umów na dostawę energii elektrycznej, wody, energii cieplnej itp. niezbędnych do wykonania zadania inwestycyjnego;
- dokonywanie bieżącej analizy kosztów Inwestycji oraz zestawień po zakończeniu każdego kwartału;
- sprawdzanie dokumentów rozliczeniowych Zadania Inwestycyjnego pod względem merytorycznym i rachunkowym;
- bieżące, nie rzadziej niż raz w miesiącu, pisemne informowanie Inwestora Bezpośredniego o przebiegu realizacji Zadania Inwestycyjnego;
- inicjowanie wprowadzania zmian do treści umów zawartych z wykonawcami Inwestycji przez przygotowywanie stosownych aneksów do tych umów, w związku ze zmianami warunków określonych w umowach;
- prowadzenie narad roboczych na terenie budowy Inwestycji;
- przeprowadzanie odbiorów rozliczeń częściowych realizacji Zadania Inwestycyjnego;
- przygotowanie materiałów do odbioru końcowego Inwestycji, powiadomienie wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego o terminie odbioru końcowego Inwestycji oraz dokonanie odbioru końcowego Inwestycji;
- uzyskanie wszystkich wymaganych przepisami prawa decyzji administracyjnych, opinii, uzgodnień oraz stanowisk organów administracyjnych po zakończeniu procesu inwestycyjnego;
- rozliczenie końcowe Inwestycji;
- przekazanie Inwestycji wraz z kompletem niezbędnych dokumentów w stanie faktycznym i prawnym zdatnym do natychmiastowego rozpoczęcia użytkowania;
- występowanie w imieniu Inwestora Bezpośredniego przed organami administracji i przed sądami w sprawach wynikających z realizacji Inwestycji;
- naliczanie i egzekwowanie w imieniu Inwestora Bezpośredniego kar umownych i/lub odszkodowań od wykonawców oraz dostawców i niezwłoczne przekazywanie ich Inwestorowi Bezpośredniemu;
- archiwizacja korespondencji i dokumentacji, a następnie przekazanie ich Inwestorowi Bezpośredniemu w stanie kompletnym po zakończeniu Inwestycji lub rozwiązaniu niniejszej umowy.

#### § 3

1. Inwestor Zastępczy będzie wykonywał czynności zastępstwa inwestycyjnego w imieniu i na rachunek Inwestora Bezpośredniego.
2. Inwestor Zastępczy będzie wykonywał swoje czynności na podstawie umowy i pełnomocnictw udzielonych mu przez Inwestora Bezpośredniego w toku realizacji umowy.

3. Szczegółowe pełnomocnictwa dotyczące przedmiotu umowy ustalone będą przez Strony w trakcie jej realizacji.

4. Inwestor Bezpośredni zobowiązuje się udzielać Inwestorowi Zastępczemu pełnomocnictw, o których mowa w ust. 3, w terminie nie dłuższym niż siedem dni roboczych od dnia zgłoszenia przez Inwestora Zastępczego na piśmie takiej potrzeby wraz z uzasadnieniem. Inwestor Bezpośredni odmawia udzielenia pełnomocnictwa, jeżeli nie jest ono związane z przedmiotem Umowy lub nie leży w zakresie kompetencji Inwestora Zastępczego.

5. Wymienione w ust. 3 pełnomocnictwa Inwestor Zastępczy zobowiązuje się przyjąć i wypełniać ze starannością profesjonalnego pełnomocnika (podwyższona staranność) i z zabezpieczeniem ochrony interesów Inwestora Bezpośredniego.

### II. OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY

#### § 4

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony, to jest do dnia .....
2. Za termin rozpoczęcia umowy i realizacji zadań Inwestora Zastępczego ustala się dzień podpisania Umowy.

### III. PRAWA I OBOWIĄZKI ZLECENIODAWCY

#### § 5

Inwestor Bezpośredni zastrzega sobie prawo do:

- udziału w odbiorach częściowych i końcowych oraz przy odbiorach robót zanikających; w celu realizacji powyższego prawa Inwestor Zastępczy zobowiązany jest powiadomić Inwestora Bezpośredniego na piśmie o planowanych odbiorach:
  - częściowych – z wyprzedzeniem co najmniej trzech dni roboczych,
  - robót zanikających – z wyprzedzeniem co najmniej 24-godzinnym,
  - końcowych – z wyprzedzeniem co najmniej pięciu dni roboczych;
- uzyskiwania bezpośrednich informacji i danych co do postępu prac budowlanych, przy czym jeżeli na skutek uzyskanych informacji zgłosi Inwestorowi Zastępczemu uwagi i/lub zastrzeżenia, na Inwestora Zastępczym spoczywa obowiązek pisemnego zawiadomienia Inwestora Bezpośredniego o zajętych stanowisku lub podjętych działaniach w terminie dwóch dni od otrzymania uwagi i/lub zastrzeżeń;
- uczestnictwa z głosem decydującym w:
  - koordynacji podczas realizacji robót,
  - negocjacjach ofertowych prowadzonych przez Inwestora Zastępczego w zakresie przedmiotu umowy,
  - negocjacjach warunków umów z wykonawcami, dostawcami i innymi podmiotami uczestniczącymi w procesie inwestycyjnym,
  - przekazaniu zrealizowanej Inwestycji do eksploatacji.

#### § 6

1. Do obowiązków Inwestora Bezpośredniego należy:
  - regulowanie płatności za prace związane z realizacją Inwestycji bezpośrednio na rzecz wykonawców tych prac na podstawie wystawionych przez nich faktur, po uprzednim zatwierdzeniu ich przez Inwestora Zastępczego w trybie określonym w § 9 niniejszej umowy;
  - zapłata wynagrodzenia za pełnienie funkcji Inwestora Zastępczego;
  - opiniowanie i zatwierdzanie bez zbędnej zwłoki dokumentów związanych z realizacją zadań inwestycyjnych, dla których taka opinia lub zatwierdzenie będą wymagane;
  - podpisywanie umów w zakresie objętym inwestycją przygotowanych przez Inwestora Zastępczego;
  - udzielanie Inwestorowi Zastępczemu pełnomocnictw, o których mowa w § 3 niniejszej umowy.
2. 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;
3. 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.

### IV. PRAWA I OBOWIĄZKI INWESTORA ZASTĘPCZEGO

#### § 7

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.

#### § 8

1. Inwestor Zastępczy oświadcza, że osoby, które w jego imieniu będą wykonywały poszczególne prace będące przedmiotem niniejszej umowy, posiadać będą stosowne kwalifikacje i uprawnienia w zakresie powierzonych obowiązków.

2. Strony postanawiają, iż Inwestor Zastępczy ponosi odpowiedzialność za działania i/lub zaniechania osób, którymi się będzie posługiwał przy wykonywaniu niniejszej umowy tak jak za własne działania i/lub zaniechania. Osoby, o których mowa w poprzednim zdaniu, nie mogą być traktowane jako pracownicy Inwestora Bezpośredniego.
3. 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.
4. Inwestor Zastępczy dokonuje sprawdzenia kosztorysów oraz faktur wystawianych przez wszystkie podmioty w toku realizacji Zadania Inwestycyjnego i protokołów odbioru w ciągu siedmiu dni roboczych od daty ich złożenia przez wykonawcę.

## V. WYNAGRODZENIE I PŁATNOŚCI

### § 9

1. Całkowite wynagrodzenie Inwestora Zastępczego za pełnienie obowiązków określonych w niniejszej umowie wynosi ..... zł (słownie: ..... zł).
2. Wynagrodzenie określone w ust. 1 nie zawiera VAT, który doliczany będzie na fakturach według obowiązujących stawek.
3. Wynagrodzenie określone w ust. 1 obejmuje wykonywanie wszystkich czynności objętych zakresem obowiązków Inwestora Zastępczego, niezależnie od poniesionych przez niego kosztów.
4. W przypadku zmiany kosztów realizacji inwestycji, o których mowa w § 1, wynagrodzenie Inwestora Zastępczego nie będzie renegotjowane.
5. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, wypłacane będzie w miesięcznych równych ratach po ..... zł każda rata, na podstawie prawidłowo wystawionej faktury Inwestora Zastępczego. Wynagrodzenie określone w poprzednim zdaniu nie zawiera VAT, który doliczany będzie na fakturach według obowiązujących stawek.
6. Za okres rozliczeniowy przyjmuje się pełny miesiąc kalendarzowy, przy czym pierwszy miesiąc będzie rozliczony proporcjonalnie do liczby dni kalendarzowych liczonych od dnia wejścia w życie umowy.

### § 10

1. Podstawę do wystawienia faktury przez Inwestora Zastępczego za wykonywanie umowy za dany miesiąc stanowi zaakceptowany przez Inwestora Bezpośredniego miesięczny raport rozliczeniowy.
2. Faktury płatne będą przez Inwestora Bezpośredniego przelewem bankowym w ciągu 30 dni, licząc od daty złożenia faktury wraz z miesięcznym raportem, z zastrzeżeniem sytuacji, gdy raport miesięczny zostanie odrzucony przez Inwestora Bezpośredniego z pisemnym wskazaniem przyczyn.
3. Dniem płatności wynagrodzenia Inwestora Zastępczego jest dzień obciążenia rachunku Inwestora Bezpośredniego.

## VI. RAPORTOWANIE

### § 11

1. Inwestor Zastępczy jest zobowiązany do składania Inwestorowi Bezpośredniemu pisemnych raportów w następującym cyklu:
  - raporty comiesięczne zawierające informacje o stanie zaawansowania Inwestycji, informacje o kosztach w zakresie zgodności z przyjętymi założeniami, ocenę wykonawców, ocenę jakości wykonywanych robót i występujących głównych problemów należy złożyć Inwestorowi Bezpośredniemu w terminie siedmiu dni po upływie każdego miesiąca kalendarzowego;
  - raporty interwencyjne dotyczące nagłych, nieprzewidzianych zdarzeń mających wpływ na termin i budżet Inwestycji przekazywane do upoważnionego przedstawiciela Inwestora Bezpośredniego w terminie dwóch dni od zdarzenia;
  - raporty rozliczeniowe składane w terminie 14 dni od zakończenia określonego etapu inwestycji.
2. Brak prowadzenia raportów, o których mowa w ust. 1, wstrzymuje wypłatę wynagrodzenia dla Inwestora Zastępczego do czasu ich przedstawienia oraz może stanowić podstawę do wypowiedzenia umowy zgodnie z § 18 i 20.
3. Wstrzymanie wypłaty wynagrodzenia na podstawie ust. 2 nie jest naruszeniem warunków umowy przez Inwestora Bezpośredniego określonych w § 16 pkt 1.
4. Inwestor Bezpośredni może odmówić zatwierdzenia raportu w terminie siedmiu dni od jego złożenia, z pisemnym podaniem uzasadnienia.
5. Oprócz raportów, o których mowa w ust. 1, Inwestor Zastępczy zobowiązany jest do przekazywania na piśmie Inwestorowi Bezpośredniemu wszelkich informacji mających znaczenie dla realizacji Inwestycji.

## VII. UBEZPIECZENIE

### § 12

1. Inwestor Zastępczy oświadcza, że posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej kontraktowej z tytułu prowadzonej działalności zawodowej w zakresie obejmującym przedmiot zamówienia, o którym mowa w § 1 niniejszej umowy, na kwotę co najmniej 500 000 zł (słownie: pięciuset tysięcy złotych), na dowód czego przedstawia kopię polisy ubezpieczeniowej lub inny dokument potwierdzający zawarcie umowy ubezpieczenia.
2. Inwestor Zastępczy zapewnia, że przez cały okres obowiązywania umowy będzie posiadał ważną polisę ubezpieczeniową na kwotę nie niższą niż określona w ust. 1.

3. Strony zobowiązują się do przestrzegania postanowień zawartych w warunkach ogólnych polisy ubezpieczeniowej Inwestora Zastępczego.

## VIII. ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI

### § 13

1. Odpowiedzialnością Inwestora Zastępczego objęte są, z zastrzeżeniem zdania następnego, szkody poniesione przez Inwestora Bezpośredniego spowodowane niewykonaniem albo nienależytym, w tym nieterminowym, wykonaniem zobowiązań przez podmioty wykonujące prace przygotowawcze oraz prace związane z wykonaniem Zadania Inwestycyjnego, a w szczególności: wykonawców i podwykonawców robót oraz dostawców, chyba że nie nastąpiły z winy Inwestora Zastępczego. Obowiązek Inwestora Zastępczego zapłaty na rzecz Inwestora Bezpośredniego kar/kary umownej nie jest uzależniony od powstania szkody w interesie Inwestora Bezpośredniego.

### § 14

Ostateczne rozliczenie Inwestora Zastępczego z wykonania przedmiotu umowy następuje po zakończeniu okresu jej obowiązywania, jednak nie później niż w terminie 30 dni.

## IX. KARY UMOWNE

### § 15

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 § 9 ust. 1.
2. Za zwłokę w zapłacie wynagrodzenia Inwestora Zastępczego Inwestor Bezpośredni zapłaci odsetki umowne równe odsetkom ustawowym.

### § 16

1. Inwestor Zastępczy zapłaci Zamawiającemu następujące kary umowne, bez względu na poniesienie lub nie szkody przez Inwestora Bezpośredniego:
  - w razie odstąpienia od Umowy z winy Inwestora Zastępczego – w wysokości 10% wartości wynagrodzenia umownego określonego w § 9 ust. 1 niniejszej Umowy;
  - w razie opóźnienia realizacji inwestycji, chyba że opóźnienie nastąpiło bez winy Inwestora Zastępczego – w wysokości 0,1% wartości wynagrodzenia umownego określonego w § 9 ust. 1 niniejszej Umowy, za każdy dzień opóźnienia;
  - w razie niezłożenia raportu interwencyjnego, o którym mowa w § 11 ust. 1 pkt b, Inwestor Zastępczy zapłaci karę w wysokości 10% wartości wynagrodzenia umownego określonego w § 9 ust. 1 niniejszej Umowy;
  - w razie niezłożenia raportu miesięcznego lub raportu rozliczeniowego, w terminach określonych odpowiednio w § 11 ust. 1 – w wysokości 0,1 % wartości wynagrodzenia umownego określonego w § 9 ust. 1 niniejszej Umowy, za każdy dzień opóźnienia;
  - naruszenie przez Inwestora Zastępczego obowiązków określonych w § 12 ust. 2 – w wysokości 20% wartości wynagrodzenia umownego określonego w § 9 ust. 1 niniejszej Umowy za każdy przypadek naruszenia.
2. Zapłata przez Inwestora Zastępczego kary umownej nie wyłącza prawa Inwestora Bezpośredniego do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, w przypadku gdy poniesiona szkoda przekroczy wysokość kar umownych.

## X. ODSTĄPIENIE OD UMOWY I JEJ WYPOWIEDZENIE

### § 17

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 ust. 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 § 6 ust. 2.
4. Odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze stron będzie dokonane na piśmie z podaniem przyczyn odstąpienia i wskazaniem terminu odstąpienia.

### § 18

Inwestor Bezpośredni ma prawo wypowiedzieć umowę w razie wystąpienia jednej z następujących okoliczności:

- opóźnienia/opóźnień w realizacji inwestycji powyżej ..... dni, chyba że nie nastąpiły z winy Inwestora Zastępczego;
- przerwania wykonywania obowiązków Inwestora Zastępczego wynikających z umowy, o ile przerwa trwała dłużej niż ..... dni;
- nieprzedkładania raportów miesięcznych przez dwa miesiące, ewentualnie nieuzupełnienia lub nienaniesienia poprawek w raporcie odrzuconym przez Inwestora Bezpośredniego;
- jeżeli Inwestor Zastępczy wykonywał swoje obowiązki w sposób nienależyty i pomimo dodatkowego wezwania Inwestora Bezpośredniego nie nastąpiła zmiana sposobu ich wykonywania;

- wykonywania umowy przez Inwestora Zastępczego w sposób sprzeczny z jej postanowieniami lub rażącego zaniedbania przez Inwestora Zastępczego obowiązków wynikających z umowy;
- rozpoczęcie likwidacji Inwestora Zastępczego, złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Inwestora Zastępczego, złożenie oświadczenia o wszczęciu postępowania naprawczego;
- wykonywania przedmiotu umowy przez osoby nieposiadające do tego wymaganych uprawnień;
- narażenia Inwestora Bezpośredniego na szkody, utratę dobrego imienia z winy Inwestora Zastępczego;
- 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.

### § 19

Inwestor Zastępczy ma prawo wypowiedzieć umowę w razie zwłoki w zapłacie dwóch kolejnych pełnych faktur przez Inwestora Bezpośredniego powyżej ..... dni od terminu płatności.

### § 20

W razie wypowiedzenia umowy przez którąkolwiek ze Stron umowa rozwiązuje się z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia.

### § 21

W przypadku rozwiązania umowy wskutek wypowiedzenia strony dokonają rozliczenia umowy w terminie 30 dni od dnia jej rozwiązania.

### § 22

1. Jeżeli w toku realizacji Inwestycji nastąpi przerwa z przyczyn, za które Inwestor Bezpośredni ponosi odpowiedzialność, trwająca nie dłużej niż 30 dni, Inwestorowi Zastępczemu będzie przysługiwało wynagrodzenie za ten okres w pełnej wysokości.
2. Jeśli przerwa, o której mowa w ust. 1, będzie dłuższa niż 30 dni, każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę.

## XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 23

1. Strony zgodnie oświadczają, że wszelkie przekazywane wzajemnie informacje i dane mają charakter ściśle 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 Bezpośredniego.
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 Bezpośredni**

.....  
**Inwestor Zastępczy**