

UMOWA O WYKONANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ, NADZORU AUTORSKIEGO ORAZ O ŚWIADCZENIE USŁUG DODATKOWYCH

Niniejsza umowa na wykonanie dokumentacji projektowej, nadzoru autorskiego oraz o świadczenie usług dodatkowych (dalej „Umowa”) została zawarta w dniu 2017 roku w Warszawie, pomiędzy:

PHN [●] sp. z o.o. [SKA] z siedzibą w Warszawie, kod pocztowy 00-124 , ul. Jana Pawła II 12 ,
wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd
Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, Wydział Gospodarczy KRS pod numerem
....., o kapitale zakładowymzł, całkowicie opłaconym, NIP
....., REGON,

w imieniu której działają:

.....
.....

zwaną dalej „Zamawiającym” lub „Inwestorem”,

a

.....

zwanym dalej „Wykonawcą”, „Projektantem” lub „Architektem”

Dalej łącznie określane jako „Strony” lub każda indywidualnie jako „Strona”.

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym dotycząca Stron, stanowi **Załącznik nr 1 i 2** do niniejszej Umowy.

I. Definicje

Poniższe terminy i wyrażenia, ilekroć użyte w niniejszej Umowie, będą miały następujące znaczenie:

„Decyzja Środowiskowa”

oznacza decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 i następnych ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2013.1235 z późn. zm.)

„Etap” lub „Etapy”	oznacza poszczególne części Przedmiotu Umowy, które będą realizowane przez Architekta w kolejności określonej w Umowie;
„Etap I”	oznacza opracowanie koncepcji wielobranżowej;
„Etap II”	oznacza opracowanie projektu budowlanego i uzyskanie ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę dla każdego etapu oddzielnie;
„Etap III”	oznacza opracowanie projektu wykonawczego dla każdego etapu oddzielnie;
„Etap Nadzoru Autorskiego”	oznacza okres, w którym Architekt będzie pełnił nadzór autorski nad każdym etapem Inwestycji;
„Faza”	oznacza prace Architekta w ramach konkretnego Etapu dotyczące wyodrębnionego zadania/ części Inwestycji. Strony przewidują realizację całej Inwestycji w 4 (czterech) Fazach.
„Inwestycja”	oznacza zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze i miejscami parkingowymi. Inwestycja będzie projektowana i realizowana w sposób sukcesywny (w Fazach) w zależności od zlecenia Zamawiającego i jego planów inwestycyjnych. Wstępne plany zakładają realizację 4 (czterech) Faz w ramach których będzie realizowane po około 120 mieszkań;
„Kaucja”	oznacza kaucję przedkładaną przez Architekta na zabezpieczenie należytego wykonania Umowy zgodnie z § 12;
„Projekt”	oznacza kompletną dokumentację projektową dla Inwestycji, która ma powstać na Nieruchomości wraz z rysunkami i dokumentami formalnoprawnymi , której zakres został szczegółowo określony w § 2 Umowy oraz w <u>Załączniku nr 3</u> do Umowy;
„Umowa”	oznacza niniejszą umowę wraz załącznikami;
„Wynagrodzenie”	oznacza całkowite Wynagrodzenie należne Architektowi z tytułu prawidłowego wykonania Przedmiotu Umowy określone w § 4;
„Wytyczne Zamawiającego”	oznacza opis wymogów i wskazówek Zamawiającego, odnoszących się do sposobu realizowania przez Architekta Przedmiotu Umowy, które zostały zawarte w <u>Załączniku nr 3</u> do Umowy oraz w Koncepcji;
„Zatwierdzony Projekt Budowlany”	oznacza projekt budowlany, zatwierdzony przez właściwy organ ostateczną decyzją administracyjną pozwolenia na budowę, w stosunku do której upłynął termin do jej zaskarżenia w trybie kontroli administracyjnej i sądowno-administracyjnej;
„Zlecenie”	oznacza pisemne oświadczenie wystosowane do Architekta przez Zamawiającego, w którym Zamawiający zleca Architektowi rozpoczęcie prac nad daną częścią Przedmiotu Umowy (w

**„Nieprzekraczalny
Budżet Inwestycji” lub „NBI”**

Budżet

zakresie poszczególnych Etapów lub ich Faz) lub w zakresie Dodatkowych Prac zgodnie z postanowieniami Umowy.;

oznacza nieprzekraczalny koszt całkowity prac budowlanych przewidywanych w ramach Inwestycji i stanowiący dla Wykonawcy podstawę do doboru rozwiązań funkcjonalnych i materiałowych w ramach wykonywania Przedmiotu Umowy; Nieprzekraczalny Budżet Inwestycji zostanie ustalony po wykonaniu przez Wykonawcę koncepcji wielobranżowej i po jej akceptacji przez Zamawiającego. Nieprzekraczalny Budżet Inwestycji zostanie ustalony dla całej Inwestycji lub jego poszczególnych Faz na etapie koncepcji wielobranżowej (Etap I) przy akceptacji Zamawiającego. NBI będzie podlegał sprawdzeniu na Etapie III. Projektant będzie na bieżąco monitorował czynniki cenotwórcze i okoliczności mogących wpływać na wzrost NBI oraz sygnalizował je niezwłocznie Zamawiającemu jak również proponuje rozwiązania mające na celu utrzymanie założonego NBI. NBI będzie opierać się na cenach rynkowych. Zamawiający określi stały poziom marży Generalnego Wykonawcy i kosztów ogólnych.

„Decyzja WZ”

Decyzja nr DAR-UA-VII.851.2015 z dnia 11.06.2015 r, o warunkach zabudowy dla osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych na części nieruchomości obejmującej obecnie działki o nr: 35/18, 35/19, 35/22, 35/20 35/23, 35/24, 35/26, 35/27, 35/33, 35/21 obręb P-21 o powierzchni 55,7 ha dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia prowadzi księgę wieczystą o nr LD1M/00139481/2 wydana przez Prezydenta Miasta Łodzi stanowiąca wraz z Wytocznymi Zamawiającego podstawę wykonania Projektu. Kopia decyzji stanowi **Załącznik nr 10** do Umowy.

Podstawa realizacji Umowy

1. Dokumentacja projektowa sporządzona zostanie na podstawie złożonej przez Projektanta w konkursie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej (zwanej „**Pracą Konkursową**”) stanowiącej **Załącznik nr 7** do umowy. Dla realizacji przedmiotu Umowy Projektant otrzyma od Zamawiającego po zakończeniu Etapu I dodatkowe założenia wyjściowe do projektowania, w formie Wytocznych Zamawiającego określające standard wykończenia, przy czym Projektant zobowiązuje się do przyjęcia, w ramach otrzymanych założeń, zasad projektowania optymalnych z punktu widzenia realizacyjnego oraz kosztowego przewidzianego w Nieprzekraczalnym Budżecie Inwestycji i rozwiązań technologiczno-materiałowych.

2. Przez cały okres realizacji Przedmiotu Umowy Wykonawca będzie świadczył swoje usługi w zgodzie z obowiązującymi Wytycznymi Zamawiającego, które mogą podlegać zmianom, uszczegółowieniom przez Zamawiającego (także na wniosek Wykonawcy na każdym Etapie Projektu. Wytyczne Zamawiającego stanowią **Załącznik nr 6** do Umowy. Wszystkie zmiany zakresu Przedmiotu Umowy, wynikające ze zmiany Wytycznych Zamawiającego, które nastąpią po zakończeniu realizacji Etapu I będą wymagały niezależnych uzgodnień związanych z ewentualną korektą wynagrodzenia umownego. W całym okresie trwania umowy, Zamawiający ma prawo przekazywać Wykonawcy uwagi lub wskazówki dotyczące realizacji Umowy (w szczególności dotyczące parametrów technicznych lub komercyjnych Inwestycji) w postaci uszczegółowień lub zmian do Wytycznych do realizacji Projektu, które będą dla Wykonawcy wiążące, jeżeli nie będą sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, lub ograniczeniami zabudowy wynikającymi z Decyzji WZ lub ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej dla Inwestycji na Nieruchomości.
3. Wykonawca niezwłocznie zawiadomi Zamawiającego o każdej pojawiającej się niezgodności wnioskowanych przez Zamawiającego zmian i uszczegółowień w Wytycznych Zamawiającego z jakimikolwiek postanowieniami umowy, po czym Strony doprowadzą do eliminacji takiej niezgodności poprzez zmianę umowy lub weryfikację zmian i uszczegółowień wnioskowanych przez Zamawiającego.

I. Postanowienia ogólne / oświadczenia Stron.

§ 1

1. Na podstawie niniejszej Umowy i zgodnie z jej warunkami Zamawiający zleca, zaś Wykonawca zobowiązuje się do wykonania dla Zamawiającego za wynagrodzeniem określonym w § 4 Umowy **Przedmiotu Umowy** określonego w § 2 ust. 1.
2. Dokumentacja projektowa sporządzona zostanie na podstawie założeń wyjściowych do projektowania, określających podstawowe technologie realizacji projektowanej Inwestycji i założony standard wykończenia, określonych w **Załączniku nr 3** „Zakres prac projektowych”. Projektant zobowiązuje się do przyjęcia, w ramach otrzymanych od Zamawiającego założeń w toku procesu projektowego, zasad projektowania optymalnych z punktu widzenia realizacyjnego oraz kosztowego rozwiązań technologiczno-materiałowych.
3. Do koordynacji prac związanych z wykonywaniem obowiązków wynikających z treści niniejszej Umowy Zamawiający wyznacza: [●]
4. W imieniu Projektanta nadzór autorski sprawować będą projektanci poszczególnych branż.
5. Koordynatorem opracowań projektowych – osobą upoważnioną do podejmowania wiążących decyzji oraz kierującą zespołem sprawującym Nadzór Autorski w imieniu Projektanta będzie: [●].
6. Projektant niniejszym oświadcza wobec Zamawiającego, co następuje:
 - a. znajduje się w dobrej sytuacji finansowej, nie zagrażającej ciągłości i jakości funkcjonowania Projektanta w dającej się przewidzieć przyszłości.
 - b. posiada doświadczenie i wiedzę w przygotowywaniu projektów o podobnej skali i stopniu trudności jak Inwestycja oraz wszelkie umiejętności gwarantujące zrealizowanie usług na profesjonalnym poziomie,

- c. posiada lub będzie miał do dyspozycji, przez cały czas realizacji Inwestycji, środki i umiejętności, niezbędne do wykonywania Przedmiotu Umowy, w tym wykwalifikowany personel („Zespół Projektanta”). Skład Zespołu Projektanta został przedstawiony i zaakceptowany przez Zamawiającego przed podpisaniem niniejszej Umowy i został określony w **Załącznik nr [●]** do niniejszej Umowy. Zmiana składu Zespołu Projektanta wymaga uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego, której Zamawiający nie będzie mógł odmówić bez ważnego powodu,
 - d. zna Nieruchomość, jej otoczenie oraz związaną z nią dokumentację, załączoną do ofertowego Regulaminu Konkursu. Zna mu są warunki planowania miasta, w tym postanowienia Decyzji WZ, wymagania władz dotyczące Inwestycji i zakresu usług związanych z jej realizacją oraz jest w stanie zapewnić realizację usług objętych niniejszą Umową w sposób umożliwiający sfinalizowanie Inwestycji, zgodnie z Umową i w określonym przez nią terminie, w szczególności przy zachowaniu Nieprzekraczalnego Budżetu Inwestycji.
- 7. Projektant zobowiązuje się wykonać Projekt zgodnie z Wytocznymi Zamawiającego, przepisami prawa oraz w zgodzie z wszelkimi wymaganiami lokalnych organów administracji publicznych i w porozumieniu z Zamawiającym.
 - 8. Projektant oświadcza, że będzie wykonywał swoje usługi, jako niezależny podmiot gospodarczy, samodzielnie lub przy pomocy osób zatrudnionych przez niego w celu wykonania tych usług lub konsultantów, niezbędnych do zaplanowania i nadzorowania projektu. Umowa nie może być interpretowana jako porozumienie tworzące stosunek prawny pracodawca-pracownik między Zamawiającym a tymi osobami, a także między Zamawiającym a Projektantem.
 - 9. Zamawiający niniejszym oświadcza, że:
 - a. przysługuje mu prawo do dysponowania Nieruchomością, na której ma być zrealizowana Inwestycja, na cele budowlane,
 - b. dysponuje środkami finansowymi, niezbędnymi do wykonania Umowy.

II. Przedmiot Umowy

§ 2

- 1. Zamawiający zamawia, a Architekt przyjmuje do wykonania na rzecz Zamawiającego następujące czynności (stanowiących „**Przedmiot Umowy**”):
 - 1.1 wykonanie Projektu, to znaczy kompletnej, wielobranżowej dokumentacji projektowej wraz ze wszelkimi wymaganymi uzgodnieniami, zgodami, decyzjami, opiniami pozwalającymi na realizację projektu dla Inwestycji (w tym ewentualnych oddzielnych projektów w zakresie w jakim będzie to wymagane przez odpowiednie przepisy lub okoliczności faktyczne – np. odrębne projekty przyłączy, wjazdów/ zjazdów jednak wciąż z ramach zakresu określonego niniejszą Umową), obejmującej **zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych** na części nieruchomości obejmującej obecnie działki o nr: 35/18, 35/19, 35/22, 35/20 35/23, 35/24, 35/26, 35/27, 35/33, 35/21 obręb P-21 o łącznej powierzchni 55,7 ha dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia prowadzi księgę wieczystą o nr LD1M/00139481/2 („**Nieruchomość**”) przy czym dla celów realizacji Inwestycji zostanie

wydzielona część Nieruchomości o powierzchni ok. 1,96 ha, która została zaznaczona na mapie stanowiącej część **Załącznika nr 3**, wraz z uzyskaniem wszelkich stosownych pozwoleń i uzgodnień, w tym uzyskaniem w imieniu Zamawiającego prawomocnego/ych pozwoleń na budowę oraz innych niezbędnych czynności określonych w niniejszej Umowie. Zakres obowiązków Architekta został szczegółowo określony w niniejszym paragrafie poniżej oraz w **Załączniku nr 3** do Umowy, oraz

- 1.2 sprawowanie nadzoru autorskiego nad realizacją Inwestycji na podstawie Projektu.
2. Realizacja Przedmiotu Umowy będzie następować etapowo, według poniższego schematu („**Etapy**”) przy czym każdy z Etapów mogą zostać podzielone na Fazy zgodnie z ust. 3:
 - 2.1 **Etap I** - koncepcja wielobranżowa,
 - 2.2 **Etap II** – wykonanie projektu budowlanego wraz z przygotowaniem kompletnego wniosku o wydanie pozwolenia na budowę oraz uzyskanie ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę (decyzji, co do której upłynął termin do jej zaskarżenia w trybie kontroli sądowo-administracyjnej),
 - 2.3 **Etap III** - projekt wykonawczy - przygotowanie wielobranżowej dokumentacji projektowej niezbędnej do prawidłowej realizacji Inwestycji, który stanowić będzie podstawę do przeprowadzenia przetargu na wykonawstwo robót budowlanych, w zależności od Zlecenia,
 - 2.4 **Etap Nadzoru Autorskiego** – Nadzór Autorski będzie pełniony w czasie realizacji Inwestycji (rozumianej jako wykonywanie prac przygotowawczych i budowlanych) zasadniczo począwszy od Etapu III do momentu oddania Inwestycji do użytkowania (rozumianej jako uzyskanie ostatecznej decyzji administracyjnej pozwolenia na użytkowanie dla zrealizowanej Inwestycji) i finalnego odbioru prac budowlanych od wykonawcy/wykonawców.
3. Czynności Architekta wykonywane w ramach Etapów (za wyjątkiem Etapu 1, który zostanie zrealizowany w całości dla całej Inwestycji), mogą zostać podzielone, decyzją Zamawiającego, na 4 (cztery) Fazy – i będą wykonywane po uprzednim wyraźnym zleceniu realizacji tych Faz przez Inwestora na podstawie poszczególnych Zleceń.
4. Wykonawca w ramach zlecenia opisanego w ust. 1 powyżej i swoich obowiązków wynikających z niniejszej Umowy zobowiązuje się wykonać wszelkie czynności niezbędne do wykonania projektu(ów) stanowiącego wyczerpującą podstawę do realizacji Inwestycji oraz wykonać inne wymienione w treści Umowy czynności a w szczególności zobowiązuje się do:
 - a. zapoznania się z wymaganiami Zamawiającego dotyczącymi Inwestycji, zapoznanie się z Nieruchomością, zapoznanie się z obowiązującym dla Nieruchomości MPZP (o ile istnieje lub będzie istniał), Decyzją WZ, przeprowadzenie wymaganych konsultacji z ekspertami, władzami i innymi jednostkami, mającymi lub mogącymi mieć w przyszłości wpływ na realizację Inwestycji, uzyskanie opinii, zgód i opracowań niezbędnych do realizacji Przedmiotu Umowy,
 - b. wykonania kompletnych wielobranżowych projektów koncepcyjnych, projektów budowlanych i projektów wykonawczych z detalami dla Inwestycji umożliwiającymi realizację Inwestycji w pełnym zakresie, umożliwiającym uzyskanie dla Inwestycji

- pozwolenia na budowę, realizacji Inwestycji oraz uzyskania ostatecznej decyzji administracyjnej pozwolenia na użytkowanie, a także wizualizacji zgodnie z wytycznymi zawartymi w **Załączniku nr 3** „Zakres prac projektowych”,
- c. wykonania wszelkich analiz, ekspertyz oraz uzgodnień niezbędnych do prawidłowego przygotowania i wykonania Projektu dla Inwestycji (w tym m. in. dokumentacji geologiczno-inżynierskiej wraz z projektem odwodnienia wykopu, opracowań pożarowych, matryc i scenariuszy pożarowych, ekspertyz akustycznych, opracowań środowiskowych, komunikacyjnych, uzyskania decyzji na wycięcie drzew wraz z rekompensacją, analiz zanieczyszczenia gruntu, uzyskanie opinii archeologa itp.), w szczególności wykonanie raportu środowiskowego (jeżeli konieczne) i uzyskanie Decyzji Środowiskowej (jeśli konieczne),
 - d. przeprowadzenia wszelkich koniecznych czynności, związanych z uzyskaniem decyzji administracyjnej/ych pozwolenia/pozwoleń na budowę (w tym zamiennych pozwoleń na budowę) dla Inwestycji, określeniem lokalizacji budynków/ budowli/urządzeń infrastruktury na terenie Nieruchomości, prowadzenie i koordynacja dialogu z właściwymi organami administracji publicznej, złożenie wniosku i uzyskanie na rzecz Zamawiającego ostatecznej/ych decyzji – pozwolenie/a na budowę dla Inwestycji, co do której upłynął termin do jej zaskarżenia w trybie kontroli administracyjnej i sądowno-administracyjnej, w ścisłej współpracy z Zamawiającym oraz uczestniczenie, w niezbędnym zakresie, w przekazaniu i odbiorze Inwestycji przez właściwe organy administracji, w tym w szczególności w procedurze uzyskania ostatecznej decyzji administracyjnej pozwolenia na użytkowanie Inwestycji oraz procedurze odbioru Inwestycji z wykonawcą (bezusterkowym odbiorze Inwestycji),
 - e. pozyskania dla Inwestycji, własnym staraniem i kosztem (za wyjątkiem kosztów wynikających z opłat przyłączeniowych na rzecz gestorów mediów, które obciążają Zamawiającego) warunków technicznych przyłączenia i dostawy mediów,
 - f. uzyskania mapy do celów projektowych ze skanem cyfrowym oraz informacji z ewidencji gruntu dla Nieruchomości i działek sąsiednich zgodnie z wytycznymi zawartymi w **Załączniku nr 3** „Zakres prac projektowych”,
 - g. wykonania inwentaryzacji istniejącej zieleni wraz z wykonaniem projektu gospodarki zielenią,
 - h. uzyskania ewentualnych odstępstw od przepisów techniczno-budowlanych wraz z dodatkowymi opracowaniami do tego celu potrzebnymi,
 - i. uzyskania innych uzgodnień niezbędnych do uzyskania decyzji pozwolenia na budowę (w tym uzgodnień z sąsiadami mające na celu zminimalizowanie ryzyka zaskarżenia decyzji o pozwoleniu na budowę),
 - j. wykonania dokumentacji przetargowej i specyfikacji technicznych (zgodnie z wytycznymi Zamawiającego) dla wyboru wykonawcy prac budowlanych niezbędnych dla realizacji Inwestycji w tym: (i) przygotowanie planów, danych i parametrów, (ii) wykonanie przedmiarów i kosztorysów inwestorskich (iii) wykonanie wszelkiej dokumentacji, w formie i szczególności niezbędnej do przeprowadzenia przetargu na wykonawcę/wykonawców

- Inwestycji, (iv) wsparcie Zamawiającego w trakcie procedury przetargowej, w tym udzielanie wszelkich wyjaśnień i uszczegółowień, dotyczących Projektu w trakcie trwania przetargu, (v) udział w negocjacjach przetargowych w zakresie niezbędnym dla wyjaśnienia wątpliwości i nieścisłości w Projekcie, (vi) pomoc w przygotowaniu materiałów, pytań, odpowiedzi i wyjaśnień dotyczących Projektu w trakcie trwania przetargu,
- k. przygotowanie planów, danych i parametrów, w tym wykonanie przedmiarów i kosztorysów inwestorskich oraz wszelkiej dokumentacji, w formie i szczegółowości niezbędnej do przeprowadzenia przetargu na wykonawcę/wykonawców Inwestycji, wsparcie Zamawiającego w trakcie procedury przetargowej zmierzającej do wyboru wykonawcy, w tym udzielanie wszelkich wyjaśnień i uszczegółowień, dotyczących Projektu w trakcie trwania przetargu, udział w negocjacjach przetargowych w zakresie niezbędnym dla wyjaśnienia wątpliwości i nieścisłości w Projekcie, pomoc w przygotowaniu materiałów, pytań, odpowiedzi i wyjaśnień dotyczących Projektu w trakcie trwania przetargu., Proponowane materiały budowlane będą opisane parametrami technicznymi. Wykonawca przedstawi listę minimum 3 producentów lub dostawców każdego z nich,
- l. wykonania zbiorczego zestawienia kosztów inwestycji (z rozbiciem na zakresy zgodnie z wytycznymi Zamawiającego),
- m. koordynacji prac projektowych wszystkich projektantów branżowych i wykonawców opracowań dodatkowych, świadczących swoje usługi, celem przygotowania i nadzoru podczas realizacji Inwestycji oraz sprawowanie nad nimi nadzoru i kontroli, w tym koordynacja wykonawców opracowań i działań konsultantów wychodzących poza zakres Umowy, a dotyczących realizacji Inwestycji; w celu zapewnienia powyższego Architekt będzie brał udział w spotkaniach koordynacyjnych nie rzadziej niż raz na 2 tygodnie,
- n. przedstawienia, na życzenie Zamawiającego, propozycji dokonania oszczędności w kwestiach dotyczących rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych i technicznych i/lub propozycji projektów zamiennych, oraz wprowadzenie odpowiednich zmian we wszystkich dokumentach i projektach, w tym w projektach branżowych,
- o. opiniowania i doradztwa na rzecz Zamawiającego przy ocenie rozwiązań zamiennych, proponowanych przez wykonawcę lub inne podmioty, w odniesieniu do Inwestycji lub każdej jej części, oraz opiniowanie i zatwierdzanie materiałów użytych/przeznaczonych do użycia na budowie i materiałów zamiennych, w tym opiniowanie projektów wykonawczych i warsztatowych, będących rozwinięciem opracowań Architekta, zachowując zasadę, że wszelkie rozwiązania zwiększające koszty realizacji Inwestycji w stosunku do nieprzekraczalnego budżetu inwestycji określonego w Wytycznych Zamawiającego wymagają pisemnej akceptacji Zamawiającego. po przedstawieniu pisemnego uzasadnienia przez Architekta. Architekt zobowiązuje się niniejszym do zaopiniowania każdego takiego rozwiązania zamiennego w stosunku do części Projektu stanowiącej Etap 3 wykonanej przez Architekta lub do przedstawienia własnej propozycji w terminie 3 dni roboczych od otrzymania zapytania od Zamawiającego poprzez akceptację przedstawionego rozwiązania lub jego odrzucenie z podaniem powodów takiego odrzucenia. Jednocześnie, jeżeli kompletność i jakość materiałów przedstawionych do

- akceptacji nie pozwala na wydanie przez Architekta opinii, Architekt zobowiązuje się do poinformowania Zamawiającego o tym fakcie w terminie 2 dni roboczych od otrzymania zapytania od Zamawiającego z informacją o koniecznych poprawkach lub uzupełnieniach, aby takie zaopiniowanie było możliwe,
- p. na wniosek Zamawiającego opiniowania wykonanych robót na etapie odbiorów,
 - q. udziału we wszystkich naradach koordynacyjnych członków Zespołu Architekta we wszystkich branżach, z częstotliwością dostosowaną do intensywności i zakresu prac na danym etapie, umożliwiającą niezwłoczne rozwiązywanie zagadnień tego wymagających,, nie rzadziej niż raz na dwa tygodnie,
 - r. pełnienia wielobranżowego nadzoru autorskiego na placu budowy do momentu oddania Inwestycji do użytkowania i finalnego odbioru prac budowlanych od wykonawcy/wykonawców, przy udziale członków Zespołu Architekta we wszystkich branżach („**Nadzór Autorski**”), z częstotliwością dostosowaną do intensywności prac na danym Etapie, umożliwiającą niezwłoczne rozwiązywanie zagadnień tego wymagających z bieżącym, pisemnym raportowaniem do Zamawiającego wszystkich działań podejmowanych w trakcie takiego nadzoru. Czynności Nadzoru Autorskiego będą obejmowały także kontrolę prac budowlanych, dotyczących wprowadzania rozwiązań zamiennych w stosunku do części Projektu stanowiącej Etap II, które wymagają zgłoszenia i akceptacji Zamawiającego. Czynności Nadzoru Autorskiego zostaną dodatkowo udokumentowane kartami nadzoru autorskiego oraz odpowiednimi wpisami do dziennika budowy,
 - s. w ramach Nadzoru Autorskiego, w przypadku stwierdzenia kolizji, Wykonawca jest zobowiązany do zrewidowania projektu wykonawczego w odpowiednim zakresie,
 - t. doradztwa w przypadkach sporów z osobami trzecimi w zakresie projektowania Inwestycji,
 - u. analizy i akceptacji przedłożonej przez wykonawcę dokumentacji powykonawczej, pod względem zgodności z Projektem oraz obowiązującymi przepisami prawnymi, w szczególności ustawą Prawo Budowlane,
 - v. przekazywania Zamawiającemu, w formie pisemnej, okresowych sprawozdań dotyczących postępu prac projektowych, biegu procedur urzędowych i innych zagadnień wpływających na harmonogram czasowy, funkcjonalność, jakość i koszty Inwestycji, w tym problemów wynikających z prowadzonego Nadzoru Autorskiego, takich jak zgodność realizacji z Projektem itp., Sprawozdania będą sporządzane zgodnie z wytycznymi Zamawiającego i poziomem zaawansowania projektu,
 - w. opracowywania, na wniosek Zamawiającego, informacji i materiałów wyjaśniających zastosowane rozwiązania projektowe,
 - x. opiniowania materiałów proponowanych do wykorzystania przez wykonawcę robót budowlanych realizującego obiekt/y na podstawie Projektu ,
 - y. akceptacja jednostkowych dopuszczeń materiałów,
 - z. przygotowanie prezentacji Projektu dla potencjalnych organów administracji, klientów i/lub inwestorów, w formie prezentacji wizualnych na potrzeby spotkań, plansz i broszur, weryfikacja takich materiałów przygotowywanych przez inne podmioty lub zapewnienie do

nich materiałów merytorycznych w ilości: 4 wizualizacje dzienne, 3 wizualizacje nocne całego projektu, 2 wizualizacje aranżacji przykładowego mieszkania, charakterystyczne elementy osiedla, 2 mapki przedstawiające zagospodarowanie terenu.

5. Szczegółowy zakres dokumentacji projektowej stanowiącej przedmiot niniejszej Umowy, która powinna zostać wykonana przez Architekta określa **Załącznik nr 3** do niniejszej Umowy - Zakres prac projektowych.
6. Terminy i płatności dotyczące wykonania poszczególnych zakresów dokumentacji projektowej, stanowiące odrębne przedmioty odbioru, jak i całej Umowy oraz wysokość wynagrodzenia za każdy przedmiot odbioru (w szczególności w rozbiciu na poszczególne Etapy i ich Fazy), określa **Załącznik nr 4** do niniejszej Umowy – Harmonogram finansowo-rzeczowy.
7. W ramach uzgodnionego wynagrodzenia Projektant przygotowuje i uzyska wszystkie, wymagane przepisami prawa uzgodnienia niezbędne do wykonania projektu i jego realizacji.
8. Wykonawca będzie uzgadniał z Zamawiającym wszelkie przyjmowane w projekcie rozwiązania pisemnie.

III. Termin wykonania

§ 3

1. Realizacja Przedmiotu Umowy będzie zorganizowana i nastąpi z uwzględnieniem podziału Inwestycji na Etapy.
2. Architekt zobowiązuje się wykonać Przedmiot Umowy w określonych poniżej terminach (przy czym terminem określającym rozpoczęcie kolejnego Etapu jest jeden dzień po dniu wskazanym jako ostatni dzień wykonania bezpośrednio poprzedzającego Etapu):
 - a) **Etap I** (koncepcja wielobranżowa) – zostanie przedstawiony do akceptacji Zamawiającemu w terminie [●] miesięcy od rozpoczęcia tego Etapu I, będącego dniem zawarcia niniejszej Umowy,
 - b) **Etap II** (projekt budowlany) – projekty dla każdej z Faz zostaną przedstawione (dla każdej z Faz oddzielnie lub łącznie w zależności od zakresu Zlecenia) do akceptacji Zamawiającego w terminie [●] miesięcy od rozpoczęcia tego Etapu (zlecenia poszczególnych Faz), przy czym złożenie przez Architekta odpowiednich wniosku/ów o wydanie decyzji pozwolenia na budowę (w stosunku do jednej lub kilku Faz łącznie) nastąpi w terminie 14 dni od przyjęcia przez Zamawiającego dokumentacji Etapu II (dla konkretnej Fazy lub Faz) bez uwag,
 - c) **Etap III** (projekt wykonawczy) - zostanie przedstawiony do akceptacji Zamawiającego (dla każdej z Faz oddzielnie lub łącznie w zależności od zakresu Zlecenia) w terminie [●] miesięcy od rozpoczęcia tego Etapu dla jednej lub kilku Faz, której będzie dotyczyło Zlecenie,
 - d) **Nadzór Autorski** – pełniony będzie przez czas realizacji Inwestycji tj. w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, na podstawie pisemnego potwierdzenia, do dnia podpisania protokołu odbioru końcowego robót z wykonawcą/wykonawcami, zgodnie z harmonogramem prac ustalonym z wykonawcą/wykonawcami Inwestycji. Terminy rozwiązywania problemów projektowych wynosić będą do 3 dni roboczych od dnia

otrzymania informacji o potrzebie rozwiązań problemów/kolizji, chyba, że zachodzi uzasadniona obawa lub niebezpieczeństwo wstrzymania prac budowlanych lub niebezpieczeństwo dla mienia, życia, zdrowia ludzi, lub zachodzi niebezpieczeństwo poniesienia szkody przez Zamawiającego (np. konieczność zapłaty za tzw. przestój), wówczas problemy lub kolizje powinny być rozwiązywane niezwłocznie. Nadzór Autorski może być prowadzony w stosunku do jednej lub kilku Faz na raz.

3. W przypadku wezwania Architekta lub Zamawiającego przez właściwy organ administracji do uzupełnienia, zmiany lub poprawy jakiejkolwiek dokumentacji projektowej, wykonywanej w ramach Przedmiotu Umowy, Architekt uzupełni lub zmieni taką dokumentację projektową w terminie wyznaczonym przez ten organ. Architekt ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za ewentualne wyniki z tego tytułu opóźnienia, o ile wykonany projekt okaże się niezgodny z ustawą Prawo Budowlane i innymi mającymi zastosowanie przepisami techniczno-budowlanymi.
4. Zamawiający może w każdym czasie zawiesić prace nad Inwestycją, o czym niezwłocznie powiadomi Architekta na zasadach określonych w § 8 ust. 6 Umowy poniżej.
5. Wydłużenie okresu oczekiwania na procedury administracyjne w stosunku do terminów obowiązujących uprawnia Architekta do przesunięcia terminu przekazania dokumentacji o okres tego opóźnienia o ile opóźnienie to nie wynika z okoliczności, za które Architekt ponosi odpowiedzialność (np. złożenie kompletu wymaganych dokumentów).
5. Realizacja każdego z Etapów w całości lub w części (w ramach poszczególnych Faz) może rozpocząć się jedynie na wyraźne zlecenie Zamawiającego na piśmie w formie Zlecenia, zaś Projektant rozpocznie prace nad kolejnymi Etapami lub ich poszczególnymi Fazami w terminie 7 dni (siedmiu dni) od otrzymania Zlecenia od Zamawiającego. Każde Zlecenie będzie określać, czy jego przedmiotem jest jeden Etap, czy więcej Etapów (i/ lub poszczególnych Faz w ich ramach). Wykonawcy nie przysługuje prawo domagania się zapłaty Wynagrodzenia za dany Etap (lub Fazę/ Fazy) w przypadku, rozpoczęcia wykonywania prac pomimo braku wyraźnego Zlecenia. Zamawiający może zlecić Wykonawcy rozpoczęcie danego Etapu lub Fazy, pomimo faktu, iż część prac w ramach wcześniejszego Etapu względnie Fazy nie została jeszcze ukończona. Zawarcie niniejszej Umowy oznacza zlecenie Projektantowi rozpoczęcia prac nad koncepcją urbanistyczną i architektoniczną wraz z koncepcyjnym projektem zagospodarowania terenu dla całej Inwestycji (Etap I dla wszystkich Faz) jak również wykonanie Etapu II dla Fazy 1 (projekt budowlany i uzyskanie pozwolenia na budowę oraz pozostałe czynności określone w § 2 w odniesieniu do Etapu II Fazy 1).
6. W szczególności Architekt przyjmuje do wiadomości i akceptuje, że Etap III (w zakresie wszystkich Faz), pozostałe Fazy dla Etapu II (tj. Fazy 2, 3 i 4) oraz etap nadzoru autorskiego może zostać zlecony (lub też może nie zostać zlecony w ogóle) nie później niż w terminie 4 (czterech) lat od dnia zawarcia niniejszej Umowy. Wykonanie dokumentacji w ramach: (a) Etapu II dla pozostałych Faz (tj. Fazy 2, 3 i 4) nastąpi w terminie [●] miesięcy od dnia zlecenia przez Zamawiającego wykonania tego Etapu (b) Etapu III nastąpi w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia zlecenia przez Zamawiającego wykonania tego Etapu (dla jednej lub kilku Faz). Niezależnie od powyższego Strony potwierdzają, że ustalone przez Strony wynagrodzenie za tę część zlecenia będzie niezmiennie.

7. Zamawiający może odstąpić od Umowy w niewykonanej części w terminie 4 (czterech) lat od dnia jej zawarcia (jednak nie później niż do 31.12.2022 roku) w zakresie nierozpoczętych Etapów lub ich Faz. Odstąpienie wykonane w ramach niniejszego postanowienia nie będzie traktowane jako zawinione przez którąkolwiek ze Stron w związku z tym nie będą miały zastosowania jakiegokolwiek postanowienia dotyczące kar umownych za odstąpienie.. Nie zwalnia to Zamawiającego z obowiązku rozliczenia się z Architektem za poprzednio prawidłowo wykonany Etap, Etapy lub ich poszczególne Fazy. Pomimo odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego w mocy pozostają postanowienia § 19 i 21 niniejszej Umowy.
8. Termin końcowy i terminy pośrednie dla wykonania poszczególnych Etapów i Faz oraz innych czynności zostały określone w **Załączniku nr 4** do niniejszej Umowy – Harmonogram finansowo-rzeczowy.
9. Przekazanie wielobranżowych projektów budowlanych i prawomocnych pozwoleń na budowę nastąpi na podstawie protokołów przekazania dokumentacji.
10. Dokumentem potwierdzającym przyjęcie wykonania przedmiotu Umowy jest protokół odbioru końcowego bez zastrzeżeń, który zostanie podpisany przez obie strony Umowy.
11. Projektant może przesunąć termin wykonania swoich zadań w przypadku:
 - a) udokumentowanego opóźnienia w dostarczeniu przez Zamawiającego materiałów lub informacji niezbędnych do projektowania, jeżeli to miałyby wpływ na dotrzymanie terminów umownych,
 - b) niezawinionego przez Projektanta, przy dołożeniu najwyższej staranności, udokumentowanego opóźnienia w dostarczeniu przez instytucje władne do wydawania wymaganych zezwoleń, zatwierdzeń, uzgodnień bądź opinii dotyczących tych części przedmiotu Umowy, o czas tego opóźnienia (przy założeniu, że te zezwolenia, zatwierdzenia bądź opinie wydawane będą w terminie 21 dni od daty złożonego wniosku).

IV. Wynagrodzenie/ odbiór Projektu

§ 4

1. Za wykonanie Przedmiotu Umowy określonego w § 2 ust. 1 powyżej (z wyjątkiem § 2 ust 1 ppkt. r) – Nadzór Autorski), Wykonawca otrzyma wynagrodzenie w kwocie netto _____ zł (słownie: _____ zł i _____ /100), plus należny podatek VAT zgodnie z zasadami i stawkami określonymi w przepisach podatkowych _____ zł (słownie: _____ zł _____ /100) i zgodnie ze szczegółowymi wyliczeniami zawartymi w **Załączniku nr 4** do niniejszej Umowy – Harmonogram finansowo-rzeczowy. Wynagrodzenie określone powyżej jest wynagrodzeniem ryczałtowym za całość prac, zaś określenie wynagrodzenia za poszczególne Etapy i Fazy (i stanowiące podstawę ich rozliczenia) zostało zawarte w **Załączniku nr 4** oraz w ustępie 2 niniejszego paragrafu poniżej. Wynagrodzenie powyższe uwzględnia cały zakres Przedmiotu Umowy obejmujący poszczególne Etapy i Fazy oraz inne czynności określone w niniejszej Umowie. W przypadku rezygnacji przez Zamawiającego z części czynności w ramach poszczególnych Etapów lub Faz (zgodnie z postanowieniami § 3 ust. 5, 6 i 7) należne jest wyłącznie wynagrodzenie za zrealizowane Etapy

- lub ich części. Wynagrodzenie za pełnienie Nadzoru Autorskiego określa ust. 3 niniejszego paragrafu poniżej.
2. Architekt będzie uprawniony do otrzymania Wynagrodzenia za poszczególne Etapy i Fazy w częściach, według poniższych zasad przy czym w zakresie poszczególnych Etapów rozliczeniu będą podlegały wyłącznie wykonane Fazy a szczegółowe rozbiecie Wynagrodzenia zawarte jest w **Załączniku nr 4:**
 - a) • % Wynagrodzenia – po przyjęciu przez Zamawiającego bez uwag części Projektu odpowiadającego Etapowi I;
 - b) • % Wynagrodzenia– po przyjęciu przez Zamawiającego bez uwag części Projektu odpowiadającego Etapowi II;
 - c) • % Wynagrodzenia – po uzyskaniu ostatecznej decyzji administracyjnej pozwolenia na budowę Inwestycji,
 - d) • % Wynagrodzenia– po przyjęciu przez Zamawiającego bez uwag części Projektu odpowiadającego Etapowi III;
 3. Ponadto, Projektant będzie uprawniony do otrzymania wynagrodzenia z tytułu pełnienia Nadzoru Autorskiego nad realizacją Inwestycji z dołu w kwocie wynoszącego • PLN + VAT złotych za każdy miesiąc sprawowania takiego nadzoru. Strony przewidują, że długość trwania Nadzoru Autorskiego będzie wynosiła [•] miesięcy. W przypadku przedłużenia się robót budowlanych Inwestycji ponad ilość miesięcy ustaloną na dzień przekazania budowy, wynagrodzeni Architekta z tytułu pełnienia Nadzoru Autorskiego będzie przedmiotem dalszych ustaleń pomiędzy Stronami (przy czym miesięczna stawka wynagrodzenia Architekta w tym zakresie nie może być wyższa niż stawka określona w zdaniu pierwszym). Wynagrodzenie za dodatkowe miesiące sprawowania Nadzoru Autorskiego nie przysługuje jeżeli opóźnienie w tych robotach budowlanych nastąpi na skutek błędów projektowych i innych powodów leżących po stronie Wykonawcy.
 4. Wykonawca oświadcza, że Wynagrodzenie obejmuje wszystkie koszty niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu Umowy, w tym również koszty uzyskania niezbędnych danych, opinii, uzgodnień zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa a także za pełnienie nadzoru autorskiego.
 5. Wykonawca oświadcza, że Wynagrodzenie obejmuje wykonanie zmian lokatorskich na etapie wykonywania Projektu Wykonawczego, m.in. przesunięcie ścian działowych, drobne zmiany instalacji w obrysie pomieszczeń (lokali). Za wszelkie zmiany lokatorskie dokonywane w późniejszym terminie Projektant będzie uprawniony do otrzymania wynagrodzenia w wysokości określonej w **Załączniku nr 9.**
 6. Procedura wprowadzania zmian lokatorskich stanowi **Załącznik nr 9** do Umowy.
 7. Strony ustalają, że wynagrodzenie za ewentualne Prace Dodatkowe, będzie ustalane w sposób ryczałtowy i o ile nie zostało ono ustalone w Załączniku nr 9 i strony dołożą należytej staranności celem osiągnięcia porozumienia, co do kosztów i terminów ich wykonania. Przez Prace Dodatkowe rozumie się rozszerzenie zakresu prac projektowych nie ujętych w niniejszej Umowie, lub wprowadzenie przez Zamawiającego innych istotnych zmian o charakterze zmieniającym przedmiot lub zakres Umowy, określony w § 2 ust. 1.

8. Zakres, terminy i wynagrodzenie z tytułu Prac Dodatkowych, o których mowa w ust. 5 powyżej, zostaną uzgodnione pomiędzy Stronami w formie pisemnej przy uwzględnieniu niezbędnego nakładu pracy Architekta oraz zapisane do protokołu konieczności, podlegającemu zatwierdzeniu przez Zamawiającego aneksem do Umowy przed ich wykonaniem.

§ 5

1. Strony ustalają następującą procedurę akceptacji propozycji poszczególnych Etapów Projektu:
 - a) po uznaniu przez Projektanta, że przygotowywana przez niego część Projektu, która ma być wykonana w ramach danego Etapu (lub jego Fazy) jest gotowa, Projektant niezwłocznie przedstawi tę dokumentację Zamawiającemu, a Zamawiający będzie miał dwadzieścia (20) dni roboczych na przyjęcie przedłożonej części Projektu dla danego Etapu bez uwag, przyjęcie jej z uwagami lub odrzucenie. Projektant uwzględni uwagi Zamawiającego i przedstawi poprawioną część Projektu dla danego Etapu/ Fazy w terminie wspólnie ustalonym z Zamawiającym jednak nie dłuższym niż czternaście (14) dni, o ile takie uwagi lub wskazówki nie będą sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, zasadami sztuki budowlanej, z postanowieniami Decyzji WZ lub (w przypadku Etapu III) ostatecznego pozwolenia na budowę dla Inwestycji;
 - b) jeżeli jakkolwiek element Projektu zawierać będzie błędy, braki, niejednoznaczności wątpliwości lub nieścisłości, bądź innego rodzaju istotne wady, świadczące o realizacji Projektu niezgodnie z niniejszą Umową, zostaną one poprawione przez Projektanta w odpowiednim terminie, nie dłuższym jednak niż czternaście (14) dni od dnia zawiadomienia go o powyższych uchybieniach przez Zamawiającego, a poprawiony Projekt zostanie ponownie przedstawiony Zamawiającemu zgodnie z punktem powyżej,
 - c) podstawą przedstawienia przez Projektanta części Projektu dotyczącej konkretnego Etapu/ Fazy są Wytyczne Zamawiającego aktualne na dany dzień rozpoczęcia Etapu lub jego Fazy.
2. Strony postanawiają, że rozliczenie Zamawiającego z Projektantem za wykonane prace projektowe następować będzie fakturami częściowymi po wykonaniu i przekazaniu dokumentacji dotyczącej każdego Etapu i Fazy wykonania niniejszej Umowy. Prace uznaje się za wykonane w przypadku kiedy obie Strony Umowy potwierdzą fakt ich wykonania protokolarnie, bez uwag.
3. Podstawą do wystawienia faktury przez Architekta będzie protokół odbioru bez zastrzeżeń prac projektowych i czynności stanowiących Przedmiot Umowy. W przypadku zgłoszenia w protokole odbioru robót projektowych zastrzeżeń przez Zamawiającego odnośnie wad oraz braków, podstawą wystawienia faktury będzie protokół odbioru robót po usunięciu wad oraz braków. Szczegółowa procedura odbioru dokumentacji zawarta jest w Załączniku nr 5.
4. W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego ewentualnych wad w dokumentacji tj. wykonania dokumentacji w sposób niezgodny z Umową (gdy dokumentacja zawierać będzie wady takie jak braki, niejasności lub nieścisłości), lub gdy dokumentacja będzie niezgodna z prawem budowlanym, odpowiednimi przepisami techniczno-budowlanymi lub wcześniejszymi ustaleniami (o czym Zamawiający zobowiązany jest poinformować na piśmie Projektanta) płatność za fakturę, która obejmuje wadliwą dokumentację zostanie wstrzymana do czasu usunięcia stwierdzonych wad i przekazania Zamawiającemu poprawionej wersji dokumentacji.

5. Wszystkie faktury wystawione przez Projektanta prawidłowo i w sposób zgodny z niniejszą Umową będą płatne w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od złożenia ich przez Projektanta w siedzibie Zamawiającego, na rachunek bankowy prowadzony w Polsce w PLN wskazany na fakturze, z zastrzeżeniem zatrzymania przez Zamawiającego Kaucji, zgodnie z postanowieniami § 13 poniżej. Za dzień dokonania płatności będzie uważany dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.
6. Zamawiający ponosi koszty i opłaty administracyjne wynikające z orzeczeń i decyzji administracyjnych. Powyższe dotyczy wyłącznie zakresu niezbędnego do realizacji Przedmiotu Umowy. W przypadku uzgodnień dodatkowych, których Wykonawca mógł uniknąć przy dołożeniu należytej staranności, koszty te będą ponoszone wyłącznie przez Wykonawcę.
7. Wykonawca oświadcza, że wynagrodzenie obejmuje wszystkie koszty niezbędne do prawidłowego wykonania przedmiotu Umowy, w tym również koszty uzyskania niezbędnych danych, opinii, uzgodnień zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa a także za pełnienie nadzoru autorskiego.

V. Prawa i obowiązki Stron Umowy

§ 6

1. Dokumentacja projektowa, o której mowa w § 1 zostanie wykonana na podstawie sporządzonej przez Projektanta koncepcji architektoniczno-urbanistycznej, o której mowa w § 2 ust. 1 i **Załączniku nr 3** do niniejszej Umowy - Zakres prac projektowych (z uwzględnieniem uwag i zmian dokonanych przez Zamawiającego i uzgodnionych z Projektantem koniecznych do wprowadzenia do projektu budowlanego po uprzedniej akceptacji kosztów przez Zamawiającego). Zmiany wprowadzone do koncepcji wielobranżowej nie są traktowane przez Strony jako prace dodatkowe.
2. W przypadku, gdy nastąpi konieczność wykonania poza granicami działki (ponad 100 m od zewnętrznej granicy Nieruchomości) objętej przedmiotem Umowy, dodatkowego opracowania projektowego nakazanego w warunkach wydanych przez dostawców mediów lub organy administracji (np. zarządcę drogi), to Projektant uzyska zlecenie od Zamawiającego na ten dodatkowy zakres opracowań projektowych, lub Zamawiający zleci jego opracowanie innemu projektantowi we własnym zakresie.
3. Projektant w trakcie swych prac projektowych będzie współpracował z projektantami branżowymi działającymi na bezpośrednie zlecenie Zamawiającego oraz dokonywał stosownych koordynacji i uzgodnień w zakresie dostosowania projektowanego budynku i instalacji wewnętrznych oraz sieci do projektowanej zewnętrznej infrastruktury towarzyszącej, sieci mediów.
4. Projektant upoważniony jest do refakturowania na Zamawiającego po wcześniejszym pisemnym uzgodnieniu dodatkowych kosztów związanych bezpośrednio z uzyskaniem dokumentów formalnych, opinii technicznych, uzgodnień potrzebnych do wykonania przedmiotu Umowy. Płatności refaktur będą dokonywane w terminie 21 dni po udokumentowaniu Zamawiającemu zasadności poniesionych kosztów. Zamawiający rości sobie prawo w uzasadnionych przypadkach do odmowy poniesienia kosztów.

VI. Prawa i obowiązki Projektanta

§ 7

1. Projektant zobowiązuje się wykonać i dostarczyć do siedziby Zamawiającego dokumentację projektową stanowiącą przedmiot Umowy wykonaną z należytą starannością, w sposób zgodny z warunkami zawartymi w zatwierdzonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wymaganiami ustaw (w szczególności Ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane, tekst jedn. Dz.U. z 2016 poz. 290), przepisami oraz zasadami współczesnej wiedzy technicznej. Właściwa dokumentacja dostarczana będzie w terminach określonych w Załączniku nr 4 - Harmonogramie finansowo-rzeczowym. Zakres dokumentacji określa § 2 ust. 8 oraz poniższe postanowienia.
2. Projektant zobowiązany jest do uzyskania w imieniu i dla Zamawiającego wszelkich niezbędnych do wykonania Przedmiotu Umowy decyzji, warunków, opinii i uzgodnień branżowych (dawniej „ZUDP”), , oraz uzyskania innych niezbędnych dokumentów dla należytego wykonania Umowy lub wymaganych odrębnymi przepisami prawa, w tym decyzji o pozwoleniu na budowę Inwestycji (dotyczy także zamiennych pozwoleń na budowę, o ile wystąpi taka konieczność), decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 i następnych ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353).
3. Opracowana dokumentacja będzie wzajemnie skoordynowana technicznie we wszystkich branżach, kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć. Zawierać będzie wymagane sprawdzenia rozwiązań projektowych w zakresie wynikającym z przepisów, wymagane opinie, uzgodnienia, zgody i pozwolenia, a także spis opracowań i dokumentacji składających się na komplet przedmiotu Umowy, który stanowi integralną część przekazanej dokumentacji.
4. Przekazana do realizacji dokumentacja projektowa winna posiadać tabelę uzgodnień międzybranżowych z podpisami projektantów wszystkich branż – na rysunku nr 1 danego opracowania.
5. Opracowania projektowe wykonywane przez podmioty działające na osobne zlecenie Zamawiającego winny być uzgodnione przez Projektanta, w formie pisemnej. Ustala się, że projekty o których mowa wyżej nie mogą spowodować zmian w dokumentacji opracowywanej przez Projektanta na podstawie wcześniej dokonanych z Zamawiającym ustaleń i założeń projektowych dla realizacji przedmiotu Umowy.
6. Projektant nie jest odpowiedzialny za prawidłowość rozwiązań projektowych w dokumentacji wykonanej przez jednostki projektowe działające na osobne zlecenie Zamawiającego, ani za terminowość jej dostarczenia.
7. Projektant dostarczy Zamawiającemu dokumentację stanowiącą przedmiot niniejszej Umowy w 6 (sześciu) egzemplarzach w wersji papierowej (wydrukowanej) oraz jeden (1) egzemplarz w wersji elektronicznej, wraz z oryginałami wszelkich uzgodnień, opinii odstępstw itp. łącznie z pozwoleniami na budowę i oświadczeniem, iż jest wykonana zgodnie z Umową, obowiązującymi przepisami oraz normami, i że zostaje wydana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu jakiemu ma służyć.. Projekty będą składać się z części opisowej oraz załączników graficznych, a

- także będą zawierać kosztorys inwestorski wykonania prac na podstawie przedstawionego projektu. Miejscem dostarczenia dokumentacji jest siedziba Zamawiającego. Wykonawca będzie uzgadniał z Zamawiającym wszelkie przyjmowane w projekcie rozwiązania pisemnie.
8. Projektant zobowiązuje się dostarczyć kopie dokumentacji projektowej lub odpowiednich jej części w formie elektronicznej, dla rysunków w postaci plików elektronicznych w formatach DWG z możliwością edycji, zaś opisy w formie plików w formacie PDF, a katalog mieszkań w formie plików jpg, kosztorysy i przedmiary w formacie ATH. Wszystko zapisane na nośniku CD-R/ DVD-R lub udostępniony w inny zaakceptowany przez Strony Umowy sposób.
 9. Na życzenie Zamawiającego dodatkowe egzemplarze dokumentacji projektowej Projektant wykona odpłatnie, po kosztach wykonania usługi poligraficznej.
 10. Projektant zobowiązuje się do przedstawienia na piśmie Zamawiającemu ewentualnych propozycji zmian w stosunku do rozwiązań materiałowo technologicznych ujętych w dokumentacji projektowej w przypadku, gdy będą one wpływać na obniżenie kosztów realizacji (wykonawstwa) lub eksploatacji projektowanej inwestycji.
 11. Projektant na życzenie Zamawiającego sporządzi opracowania alternatywne jak również porównawczą kalkulację kosztów.
 12. Projektant nie ponosi odpowiedzialności za działania lub zaniechania Zamawiającego mające wpływ na terminy realizacji postanowień niniejszej Umowy o ile Projektant niezwłocznie wskaże Zamawiającemu, iż takie działania lub zaniechania powstały i uzgodni pisemnie z Zamawiającym nowy termin realizacji wynikający z ich powstania.
 13. Projektant zobowiązuje się w razie konieczności z uwagi na zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia do bezzwłocznego wprowadzania zmian w dokumentacji projektowej w czasie realizacji inwestycji. Naniesione zmiany muszą być potwierdzone wpisem do dziennika budowy. Za dokonywanie niniejszych zmian Projektantowi nie przysługuje dodatkowe wynagrodzenie.

VII. Prawa i obowiązki Zamawiającego

§ 8

1. W ciągu 14 dni od zawarcia niniejszej Umowy, Zamawiający przekaze Projektantowi posiadane informacje, materiały, dane wyjściowe, do koncepcji i dokumenty (np. pełnomocnictwo do prowadzenia ustaleń z instytucjami administracji terenowej i dostawcami mediów) potrzebne do wykonania prac projektowych objętych Umową.
2. W ramach niniejszej Umowy Zamawiający zobowiązuje się do współdziałania z Projektantem w celu wykonania przedmiotu Umowy spełniającego cele określone w Umowie.
3. Zamawiający dokona odbioru dokumentacji projektowej. W przypadku, gdy dokumentacja wykonana jest niezgodnie z Umową Zamawiający uzależni jej odbiór od dokonania uzupełnienia lub zmiany. Jeżeli w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia przekazania dokumentacji Zamawiający nie przekaze Projektantowi swego stanowiska do otrzymanego etapu dokumentacji projektowej na piśmie, uznaje się, że dokumentacja została odebrana w dacie protokołu przekazania dokumentacji z zastrzeżeniami § 7 ust. 15.
4. Zamawiający zapłaci Projektantowi wynagrodzenie w wysokości i według zasad określonych w niniejszej Umowie i **Załączniku nr 4** - Harmonogramie finansowo-rzeczowym.

5. W przypadku stwierdzenia ewentualnych wad w przekazanej dokumentacji, Zamawiający zobowiązany jest każdorazowo na piśmie poinformować Projektanta i wezwać go do ich usunięcia. Projektant każdorazowo usunie stwierdzone wady na własny koszt w terminie nie przekraczającym 14 dni od dnia zgłoszenia ich na piśmie przez Zamawiającego.
6. Zamawiający może wstrzymać (zawiesić) prowadzenie prac projektowych na okres do 90 dni, o czym musi poinformować Projektanta pisemnie, z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem. Wstrzymanie prac automatycznie przedłuża termin przekazania dokumentacji oraz wykonania innych czynności przewidzianych w Umowie o ilość dni, w ciągu których Zamawiający wstrzymał prowadzenie prac projektowych. Za okres wstrzymania prac nie należą się żadne kary i nie wpływa to na wysokość ustalonego Wynagrodzenia.
7. Zamawiający i Projektant zastrzegają sobie prawo do zlecenia weryfikacji dokumentacji projektowej niezależnej jednostce, pod względem merytorycznym, przyjętej technologii, kompletności, zgodności z obowiązującymi przepisami.
8. O zauważonych wadach i brakach w dokumentacji projektowej w każdym czasie realizacji Umowy oraz trwania okresu gwarancji i rękojmi, Zamawiający będzie zawiadamiał Projektanta na piśmie, wyznaczając nie dłuższy niż 14-dniowy termin usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

VIII. Nadzór autorski

§ 9

1. Zakres nadzoru autorskiego Projektanta obejmuje wszystkie czynności wynikające z treści art. 20 ust.1 pkt. 4) Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jedn. Dz.U. 2016 poz. 290) w zakresie odnoszącym się do opracowań będących przedmiotem niniejszej Umowy, w tym:
 - a) opiniowania materiałów proponowanych do wykorzystania przez wykonawcę robót budowlanych realizującego obiekt/y na podstawie Projektu oraz akceptacja tych materiałów w formie karty zatwierdzeń materiałów,
 - b) akceptacja jednostkowego dopuszczenia materiałów,
 - c) akceptacja projektów warsztatowych wykonawcy.
2. Dodatkowo, w ramach sprawowania nadzoru autorskiego, Projektant będzie w razie potrzeby brał udział w komisjach i naradach technicznych organizowanych przez Zamawiającego.
3. Żądanie Zamawiającego dotyczące obecności projektanta na budowie ma być przesłane e-mailem, nie później niż 3 dni robocze przed terminem pełnienia nadzoru, z wyłączeniem sytuacji wyjątkowych, w których obecność projektanta na budowie jest konieczna następnego dnia lub w tym samym dniu.
4. Projektant zobowiązuje się do sprawowania funkcji technicznej nadzoru autorskiego w ramach uzgodnionego w Umowie wynagrodzenia za prace projektowe. W ramach nadzoru autorskiego zawartych w niniejszej Umowie zawarte są również wizyty projektantów branżowych oraz obecności opisane ust. 2 powyżej.
5. Strony ustalają, że osobą upoważnioną do wezwania projektanta na budowę w ramach sprawowanego nadzoru autorskiego będzie upoważniony przedstawiciel Zamawiającego.
6. Czynności Nadzoru Autorskiego wykonywane będą w okresie od dnia pisemnego potwierdzenia rozpoczęcia Nadzoru przez Zamawiającego do dnia zakończenia budowy.

7. Projektant zobowiązuje się do wykonywania czynności nadzoru autorskiego, z częstotliwością uzależnioną od Harmonogramu prac opisanego w Załączniku nr 4 „Harmonogram rzeczowo-finansowy”.
8. Dokumentem potwierdzającym sprawowanie Nadzoru Autorskiego będzie karta nadzorów sporządzona przez Projektanta, potwierdzona przez przedstawiciela Zamawiającego.
9. Zamawiający nie będzie płacił za wykonanie nadzoru autorskiego związanego z usunięciem wad i braków w dokumentacji projektowej ujawnionych w trakcie realizacji inwestycji.

§ 10

1. Wykonawcy nie przysługuje prawo do zaciągania jakichkolwiek zobowiązań w imieniu Zamawiającego bez jego zgody, w żadnej formie, ani do składania oświadczeń woli w imieniu Zamawiającego względem dostawców, wykonawców, projektantów, urzędów oraz innych stron trzecich, związanych z Inwestycją – z wyłączeniem wniosków i innych czynności określonych w pełnomocnictwie, które zostanie udzielone Architektowi. Architekt zobowiązuje się także nie podejmować czynności, które wskazywałyby na to, że może podejmować finansowe zobowiązania, o których mowa powyżej;
2. Wykonawca będzie informował na bieżąco o postępach w uzyskiwaniu poszczególnych pozwoleń i uzgodnień organów administracji. Każde pismo wysyłane do właściwych urzędów administracji związane z realizacją Projektu, Wykonawca przekaże Zamawiającemu do wiadomości, bez zbędnej zwłoki. W przypadku pism lub wniosków o kluczowych dla Inwestycji znaczeniu (np. Wniosek o wydanie Decyzji Środowiskowej, Pozwolenia na Budowę itp.) powinien zostać przed wysłaniem przedstawiony do konsultacji przez Zamawiającego.

IX. Podwykonawcy

§ 11

1. Projektant zastrzega, a Zamawiający wyraża zgodę na zlecenie części prac projektowych i usług objętych niniejszą Umową odpowiednim, wyspecjalizowanym jednostkom projektowym, pod następującymi warunkami, iż:
 - a) nie zmieni to terminu wykonania Umowy i nie spowoduje wzrostu kosztów jej wykonania,
 - b) nie ulegnie zmniejszeniu zakres dokumentacji projektowej.
2. Projektant odpowiada za dobór podwykonawców pod względem wymaganych kwalifikacji oraz jakości i terminowości wykonanych prac, jak za działania własne.
3. Projektant podzlecając wykonanie usług lub prac projektowych innej jednostce zobowiązuje się w Umowie z tą jednostką zastrzec pełnienie przez nią nadzoru autorskiego, spełnienie wymagań związanych z okresem gwarancji i rękojmi oraz spełnienie wymogów Zamawiającego obowiązujących Projektanta a wynikających z niniejszej Umowy.
4. Projektant zobowiązuje się przenieść wszelkie prawa autorskie Podwykonawców na Zamawiającego zgodnie z postanowieniami § 21.

X. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy

§ 12

1. Zamawiający oświadcza, że Wykonawca wniósł na etapie postępowania przetargowego mającego na celu wyłonienie projektanta zabezpieczenie należytego wykonania Umowy, w wysokości [●] PLN (słownie: złotych) na wypadek roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy. Zabezpieczenie jest nieoprocentowane.
2. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy zostało wniesione w formie pieniężnej przed podpisaniem Umowy, przelewem na rachunek Zamawiającego: [●] lub w postaci gwarancji bankowej.
3. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy, o którym mowa w niniejszym paragrafie Kaucja zostanie zwrócona na wniosek Wykonawcy w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy jednak nie wcześniej niż w terminie 3 miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie Inwestycji, w każdym wypadku po potrąceniu ewentualnych roszczeń Inwestora.
4. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy, o którym mowa w niniejszym paragrafie zostanie zwrócona po potrąceniu ew. kar umownych należnych Zamawiającemu.
5. [Kaucja może zostać zastąpiona nieodwołalną, bezwarunkową i płatną na pierwsze żądanie gwarancją bankową, której treść powinna zostać zaakceptowana przez Zamawiającego przed jej wystawieniem]. Jeżeli gwarancja bankowa zostanie wydana na okres krótszy niż czas trwania Inwestycji, Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć nową gwarancję bankową minimum 30 dni przed upływem ważności gwarancji obowiązującej pod rygorem realizacji tej ostatniej. Gwarancja zostanie zwrócona na warunkach zwrotu zabezpieczenia, o którym mowa powyżej.

§ 13

Kaucja gwarancyjna

1. Niezależnie o zabezpieczenia określonego w § 12 Architekt zobowiązuje się wpłacić Zamawiającemu kaucję gwarancyjną. Kaucja gwarancyjna zostanie utworzona przez potrącenie **2 (dwóch) %** należności netto z każdej wystawionej przez Wykonawcę faktury za wykonanie przedmiotu Umowy. Kaucja jest nieoprocentowana.
2. Kaucja gwarancyjna zostanie wypłacona (zwrócona) Projektantowi na podstawie pisemnego wniosku o zwolnieniu przedmiotowej kaucji, w następujących częściach i terminach:
 - a) 50 % kwoty kaucji gwarancyjnej - w terminie do 21 dni po uzyskaniu prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę w zakresie danego Etapu / Fazy budowy (w części kaucji gwarancyjnej pobranej dla danego Etapu oraz wynagrodzenia za koncepcję),
 - b) 50 % kwoty kaucji gwarancyjnej - w terminie 3 miesięcy licząc od dnia uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie dla budynków ostatniej z Faz.
3. Kaucja gwarancyjna może zostać zastąpiona nieodwołalną, bezwarunkową i płatną na pierwsze żądanie gwarancją bankową, której treść powinna zostać zaakceptowana przez Zamawiającego przed jej wystawieniem. Jeżeli gwarancja bankowa zostanie wydana na okres krótszy niż czas trwania Inwestycji, Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć nową gwarancję bankową minimum

30 dni przed upływem ważności gwarancji obowiązującej pod rygorem realizacji tej ostatniej.
Gwarancja zostanie zwrócona na warunkach zwrotu kaucji o której mowa powyżej.

XI. Polisa OC

§ 14

1. Projektant oświadcza, że projektanci wykonujący przedmiot niniejszej Umowy posiadają polisy ubezpieczeniowe w zakresie odpowiedzialności cywilnej, zawodowej architekta - projektanta i inżyniera - projektanta z tytułu przynależności do właściwej Izby samorządu zawodowego
2. Stosowne zaświadczenia o przynależności do właściwej Izby samorządu zawodowego Projektant przekaże Zamawiającemu w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej Umowy.
3. W przypadku niedostarczenia stosownego zaświadczenia Zamawiający ma prawo do odstąpienia od Umowy, z zastosowaniem postanowienia § 17 ust.1.
4. Projektant przedstawił aktualną polisę OC, której suma gwarancyjna na jedno i wszystkie wydarzenia w okresie ubezpieczenia wynosi nie mniej niż 1.200.000 złotych i zobowiązuje się do posiadania aktualnej polisy OC przez cały okres trwania Umowy.
5. Dokumenty potwierdzające posiadanie aktualnej polisy OC stanowią **Załącznik nr 8** do niniejszej Umowy.

XII. Rękojnia za wady i gwarancja jakości

§ 15

1. Projektant udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na przedmiot niniejszej Umowy, która to gwarancja trwać będzie od momentu odbioru przedmiotu Umowy do czasu upływu terminu rękojmi z tytułu umowy o roboty budowlane związane z przedmiotem niniejszej Umowy, nie dłużej jednak niż przez okres 36 (trzydziestu sześciu) miesięcy (liczonej oddzielnie dla każdej z Faz) od dnia oddania budynków tej Faz/ Faz do użytkowania. Termin gwarancji dla Inwestycji realizowanej Fazami zaczyna biec w chwili zakończenia (pozwolenia na użytkowanie) dla danej Fazy.
2. Niezależnie od uprawnień przysługujących Zamawiającemu z tytułu udzielonej gwarancji jakości, Zamawiającemu służyć będą uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne lub prawne dokumentacji projektowej przy czym Projektant wydłuża okres rękojmi do końca terminu wynikającego z gwarancji określonego w ust. 1 powyżej.
3. Projektant odpowiada za wady dokumentacji projektowej również po upływie okresu rękojmi, jeżeli Zamawiający zawiadomił Projektanta o wadzie przed upływem okresu rękojmi (art. 568 KC).
4. Zamawiający jest uprawniony do dochodzenia na zasadach ogólnych roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne lub prawne dokumentacji projektowej stanowiącej przedmiot Umowy.

XIII. Odpowiedzialność za wady

§ 16

1. Projektant jest odpowiedzialny względem Zamawiającego za wady fizyczne lub prawne zmniejszające jej wartość lub użyteczność ze względu na cel oznaczony w Umowie, w szczególności odpowiada za rozwiązania niezgodne z ustalonymi w normach i przepisach techniczno- budowlanych.
2. Zamawiającemu, w przypadku otrzymania wadliwej dokumentacji przysługuje – w ramach wykonywania uprawnień z gwarancji lub odpowiednio rękojmi – prawo do:
 - a) żądania bezpłatnego usunięcia wad w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego lub żądać usunięcia wad projektowych osobie trzeciej na koszt i ryzyko Projektanta;
 - b) obniżenia wynagrodzenia w odpowiednim stosunku jeżeli:
 - i) wady nie są istotne,
 - ii) Projektant nie usunął wad w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego,
 - iii) wady nie dadzą się usunąć,
 - iv) gdy z okoliczności wynika, że Projektant nie zdoła usunąć wad w odpowiednim czasie wyznaczonym przez Zamawiającego;
 - c) odstąpienie od Umowy w ciągu 5 (pięciu) lat od dnia zawarcia niniejszej Umowy, jeżeli stwierdzone wady są istotne co oznacza w szczególności, że wady dokumentacji uniemożliwiają lub znacznie utrudniają realizację robót budowlanych prowadzonych na podstawie wadliwej dokumentacji lub gdy wady te spowodują nieplanowane zwiększenie kosztów realizacji Inwestycji lub jej znaczne opóźnienie.
3. Nieusunięcie wad przez Projektanta w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego umożliwia powierzenie przez Zamawiającego ich wykonanie osobie trzeciej na koszt Projektanta bez konieczności uzyskiwania sądowego upoważnienia – na podstawie art. 480 § 1 KC.
4. Strony uzgadniają, że przyjęcie przez Zamawiającego bez uwag którejkolwiek części Projektu bądź Usług nie wyłącza odpowiedzialności Projektanta z tytułu ewentualnych błędów i wad przekazanej przez Zamawiającego części Projektu lub Usług. W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego, na jakimkolwiek etapie wykonywania niniejszej Umowy, wad w wykonanej dokumentacji projektowej lub nieprawidłowego zrealizowania Usług, pomimo wcześniejszego przyjęcia przez Zamawiającego Projektu lub Usług bez uwag, Projektant usunie takie wady w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie w ramach uzgodnionego Wynagrodzenia.
5. Projektant zobowiązuje się pokryć wszelkie koszty niezbędne do naprawy wszelkich szkód poniesionych przez Zamawiającego z tytułu błędów i uchybień Projektanta w związku z realizacją niniejszej Umowy, w szczególności z tytułu stwierdzonych wad w Projekcie, nienależytego wykonywania Usług lub opóźnienie, do których przyczynił się Projektant, w tym szkód poniesionych przez Zamawiającego z tytułu powodu odstąpienia przez Zamawiającego od Umowy z winy Projektanta.

XIV. Odstąpienie od Umowy

§ 17

1. Niezależnie od innych postanowień niniejszej Umowy lub bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, Zamawiający może odstąpić od Umowy w niewykonanej części w terminie 4

(czterech) lat od dnia zawarcia Umowy jednak nie później niż do 31.12.2021 roku w przypadku naruszenia przez Projektanta jej istotnych postanowień, a w szczególności:

- a) opóźnienia w przekazaniu dokumentacji projektowej powyżej 21 (dwudziestu jeden) dni w stosunku do terminów określonych w **Załączniku nr 4** wynikłych z przyczyn leżących po stronie Projektanta,
- b) opóźnienia w pracach projektowych lub w uzyskaniu wymaganych decyzji (na skutek błędów projektowych lub konieczności uzupełnienia dokumentacji) w stosunku do przyjętego harmonogramu trwających dłużej niż 30 (trzydzieści) dni (po wyznaczeniu dodatkowego 14 dniowego terminu na usunięcie naruszeń),
- c) w przypadku gdy przyjęte przez Architekta w koncepcji wielobranżowej założenia do projektowania okazały się błędne, zaś projekt będzie nierealizowalny w tym znaczeniu, że niemożliwa będzie realizacja koncepcji w kształcie zaprezentowanym Zamawiającemu przez Architekta poprzez błędnie przyjęte założenia lub interpretację Decyzji WZ (np. ilości możliwych do osiągnięcia PUM).

Przyczyny określone w niniejszym ustępie są uznane jako zawinione przez Architekta.

2. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w przypadkach określonych w ust. 1 a) i c) powyżej, bez konieczności wyznaczania dodatkowego terminu.
3. Zamawiający może odstąpić od Umowy w niewykonanej części w terminie 4 (czterech) lat od dnia zawarcia Umowy jednak nie później niż do dnia 31.12.2022 roku również w przypadku, gdy otrzymanie prawomocnego pozwolenia na budowę dla Inwestycji okaże się niemożliwe ze względu na wydane decyzje administracyjne (jednak z wyłączeniem przypadku opisanego w ust. 1 c) lub w przypadku wystąpienia Siły Wyższej. W tej sytuacji Zamawiający zapłaci Projektantowi ustalone w Umowie wynagrodzenie za wykonaną część przedmiotu Umowy (Etapu lub Fazy). Wysokość wynagrodzenia określi komisja składająca się z przedstawicieli Stron. W przypadku gdy pozwolenie na budowę nie zostanie uzyskane z przyczyn leżących po stronie Projektanta, Zamawiający jest uprawniony do nałożenia na Projektanta kary umownej w wysokości określonej w § 19 ust. 1 pkt c).
4. Przez Siłę Wyższą w rozumieniu niniejszej Umowy ustala się wszelkie okoliczności i zdarzenia zewnętrzne które nastąpiły po dniu zawarci niniejszej Umowy, będące poza racjonalną kontrolą Strony, niemożliwe do przewidzenia przy dołożeniu należytej staranności i którym Strona (powołująca się na okoliczność Siły Wyższej) nie mogła racjonalnie przewidzieć ani zapobiec, ani też uniknąć i którego skutkiem jest niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania przez Stronę. Siła wyższa obejmuje w szczególności takie zdarzenia jak klęski żywiołowe (pożary, powódzie, wichury), strajki, działania wojenne lub inne nadzwyczajne zdarzenia lub działania.
5. Projektant może odstąpić od Umowy w terminie 4 (czterech) lat od dnia zawarcia Umowy jednak nie później niż do dnia 31.12.2022 roku, jeśli Zamawiający pozostaje w zwłoce z zapłatą wymagalnego wynagrodzenia powyżej 30 (trzydziestu) dni od dnia wymagalności, pomimo wyznaczenia przez Architekta na piśmie dodatkowego terminu na zapłatę (z zawartym zagrożeniem o odstąpieniu) – nie krótszego niż 14 (czternaście) dni. Postanowienia § 19 ust. 2 w zakresie rozliczenia stosuje się odpowiednio.

§ 18

1. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego, Projektant przekaze całą dotychczas wykonaną dokumentację projektową i wszelkie materiały związane z jej wykonaniem Zamawiającemu oraz nastąpi automatycznie przeniesienie na niego nieodpłatnie autorskich praw majątkowych do projektu architektoniczno – budowlanego lub jego wykonanych części. Przeniesienie autorskich praw majątkowych obejmuje pola eksploatacji określone z art. 50 ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych i szczegółowo opisane w § 21 niniejszej Umowy) oraz zgodę na kontynuację prac projektowych przez innego projektanta (zmiany i opracowanie) wybranego przez Zamawiającego oraz na nanoszenie przez niego wszelkich niezbędnych zmian (w szczególności wykonanie dokumentacji wykonawczej na podstawie projektu budowlanego wykonanego w ramach Etapu II). W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Zamawiającego z winy Wykonawcy, Strony uzgadniają, że prawo własności opisane powyżej przechodzi na Zamawiającego z chwilą otrzymania przez niego jakiegokolwiek dokumentacji lub jej części wykonanej, bądź wykonywanej na podstawie niniejszej Umowy. Postanowienia niniejszego ustępu stosuje się także dla określenia momentu przejścia autorskich praw majątkowych i praw zależnych oraz prawa do zezwalania na wykonywanie praw zależnych na Zamawiającego.
2. Projektant nie ponosi odpowiedzialności względem Zamawiającego za ewentualne opóźnienie zatwierdzenia projektu budowlanego lub odmowę jego zatwierdzenia, o ile to opóźnienie lub odmowa zatwierdzenia wynikają z okoliczności, za które Projektant nie odpowiada, lub na zaistnienie których nie ma wpływu, lub gdy zaistnieją okoliczności uważane za siłę wyższą.
3. Projektant nie jest odpowiedzialny za czynności i opracowania projektowe związane z organizacją placu budowy.

XV. Kary umowne

§ 19

1. Zamawiającemu przysługuje prawo naliczenia kar umownych w następujących przypadkach:
 - a) opóźnienia Projektanta w wykonaniu przedmiotu Umowy lub jego etapu dla którego, ustalono odrębny termin odbioru - w wysokości 1 (jeden) % wynagrodzenia netto za wykonany Etap lub Fazę Przedmiotu Umowy za każdy dzień opóźnienia licząc od terminu wykonania określonego w **Załączniku nr 4** lub terminu ustalonego na podstawie tego załącznika,
 - b) opóźnienia Projektanta w usunięciu wad opracowania - w wysokości 1 (jeden) % wynagrodzenia netto za wadliwe wykonany etap przedmiotu Umowy za każdy dzień opóźnienia licząc od ustalonego przez Strony terminu na usunięcie wad;
 - c) odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Projektanta (w tym z jego winy) w szczególności określonych w § 17 ust. 1 i ust. 3 - w wysokości 10 % wynagrodzenia netto, określonego w § 4 ust.1;
 - e) przekroczenie Nieprzekraczalnego Budżetu Inwestycji w kosztorysie inwestorskim o więcej niż 3 (trzy) %, sporządzonym przez Projektanta na Zlecenia Zamawiającego, po

wcześniejszym bezskutecznym wezwaniu Projektanta do usunięcia błędu w kosztorysie lub Projekcie. Wezwanie powinno zawierać termin – nie krótszy niż 21 dni - na podjęcie przez Projektanta rzeczywistych i realnych środków zaradczych umożliwiających zmianę projektu i kosztorysu. W przypadku odstąpienia przez Zamawiającego na tej podstawie Projektant zapłaci karę umowną w wysokości określonej w ust. 3 poniżej.

2. W przypadku odstąpienia przez Projektanta od Umowy z wyłącznej winy Zamawiającego, Zamawiający zapłaci karę umowną w wysokości 10 (dziesięciu) % od sumy wynagrodzenia za zlecone lecz niewykonane prace projektowe (niewykonany lecz uprzednio zlecony Etap lub jego część - Fazy), od wykonania których odstąpiono z wyłączeniem Etapu Nadzoru Autorskiego .
3. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Zamawiającego z winy Projektanta, spowodowanej przekroczeniem Nieprzekraczalnego Budżetu Inwestycji w kosztorysie inwestorskim sporządzonym przez Projektanta na Zlecenia Zamawiającego w Projekcie Wykonawczym, Zamawiającemu przysługuje prawo do naliczenia Projektantowi kary umownej w wysokości **30 (trzydziestu) %** wynagrodzenia netto, należnego za wykonanie Etapu I i Etapu II łącznie.
4. Strony niniejszej Umowy niezwłocznie poinformują się wzajemnie o sytuacji wynikającej z Siły Wyższej, która uniemożliwia kontynuowanie prac projektowych na warunkach ustalonych Umową oraz wspólnie uzgodnią właściwe środki działania w celu zminimalizowania skutków wystąpienia siły wyższej.
5. Wysokość wynagrodzenia Projektanta w przypadku wystąpienia okoliczności uzasadniających odstąpienie (wraz z obowiązkiem rozliczenia), określone zostanie jako procent wartości wykonanych prac projektowych w stosunku do prac wykonanych i nie opłaconych na dzień odstąpienia od Umowy na podstawie stopnia zaawansowania tych prac. Ocena stopnia zaawansowania prac projektowych zostanie dokonana poprzez powołaną w tym celu komisję składającą się z przedstawiciela Zamawiającego i Projektanta. Stopień zaawansowania prac określony zostanie w spisany i podpisany obustronnie protokole stanowiącym podstawę do wystawienia Zamawiającemu faktury. Strony Umowy zobowiązują się do sporządzenia protokołu, o którym mowa w terminie 14 dni licząc od dnia odstąpienia od Umowy.

§ 20

Niezależnie od kar umownych określonych w Umowie w szczególności w § 19 Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych za niewykonanie albo nienależyte wykonanie obowiązków Architekta wynikających z niniejszej Umowy.

XVI. Prawa autorskie

§ 21

1. Projektant oświadcza i zobowiązuje się, że w chwili przeniesienia praw majątkowych opisanych w niniejszym § 21 na Zamawiającego:
 - 1.1 będzie w stosunku do Przedmiotu Praw Autorskich jedynym uprawnionym z tytułu autorskich praw majątkowych i osobistych oraz praw zależnych do mającego powstać Przedmiotu Praw Autorskich oraz że prawa te nie będą zajęte lub obciążone

jakimkolwiek prawami osób trzecich.

- 1.2 Projektant oświadcza i zobowiązuje się, że w wypadku, gdyby jakiekolwiek majątkowe prawa autorskie lub prawa zależne do Przedmiotu Praw Autorskich przysługiwały osobom trzecim, w tym, w szczególności, podwykonawcom Projektanta, Projektant spowoduje, żeby takie osoby trzecie niezwłocznie przeniosły przysługujące im prawa na Zamawiającego w zakresie niezbędnym do realizacji zobowiązań Projektanta wskazanym w niniejszym § 21 Umowy.
- 1.3 Projektant zapewnia, iż osoby, które będą opracowywały Przedmiot Praw Autorskich, a którym będą w związku z tym przysługiwały osobiste prawa autorskie, nie będą podnosić w stosunku do Zamawiającego żadnych roszczeń w wypadku dokonywania jakichkolwiek zmian, adaptacji i przeróbek Przedmiotu Praw Autorskich.
2. W ramach uzgodnionego Wynagrodzenia należnego proporcjonalnie do zaawansowania wykonania Przedmiotu Umowy, z zastrzeżeniem zdania następnego, Zamawiający nabywa prawo własności wszystkich nośników, na których zapisane będą dokumenty, plany, projekty, rysunki, obliczenia, szkice, wyniki testów i dane kontrolne, modele, badania i tym podobne dotyczące lub odnoszące się do niniejszej Umowy, od chwili ich przekazania Zamawiającemu i zapłaty odpowiedniej części Wynagrodzenia należnej za określony Etap. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Zamawiającego z winy Projektanta, Strony uzgadniają, że prawo własności opisane w zdaniu poprzedzającym przechodzi na Zamawiającego z chwilą otrzymania przez niego jakiejkolwiek dokumentacji lub jej części wykonanej, bądź wykonywanej na podstawie niniejszej Umowy. Postanowienia niniejszego ustępu stosuje się także dla określenia momentu przejścia autorskich praw majątkowych i praw zależnych oraz prawa do zezwalania na wykonywanie praw zależnych na Zamawiającego.
3. W ramach uzgodnionego Wynagrodzenia należnego proporcjonalnie do zaawansowania prac projektowych, Projektant, przenosi na Zamawiającego nieograniczone czasowo i terytorialnie, prawa autorskie majątkowe do wykorzystania Projektu, wszelkich planów, rysunków, opracowań, koncepcji, obliczeń i dokumentów powstałych w ramach realizacji niniejszej Umowy (**„Przedmiot Praw Autorskich”**) a także prawo do rozwiązań konstrukcyjnych, informacji i wykazów oraz specyfikacji związanych z Przedmiotem Praw Autorskich i tym samym wyraża zgodę na korzystanie i rozporządzanie przez Zamawiającego autorskimi prawami majątkowymi do Przedmiotu Praw Autorskich na rzecz osób trzecich, na następujących polach eksploatacji:
 - 3.1 korzystanie z Przedmiotu Praw Autorskich w dowolny sposób, w szczególności zrealizowanie Inwestycji na podstawie Przedmiotu Praw Autorskich a także w celu dokonywania zmian, napraw, remontów, rozbudowy lub przebudowy oraz renowacji, rekonstrukcji oraz eksploatacji Inwestycji i innego korzystania z Przedmiotu Praw Autorskich zgodnie z jego przeznaczeniem. Prawo do dokonywania zmian, rozbudowy lub przebudowy Zamawiający nabywa po oddaniu do użytkowania budynków zaprojektowanych w ramach niniejszej Umowy, chyba że którakolwiek ze Stron odstąpi od niniejszej Umowy po wykonaniu Etapu II – wtedy prawo do dokonywania zmian, rozbudowy lub przebudowy Zamawiający nabywa po wykonaniu projektu budowlanego. Prawa do dokonywania zmian, rozbudowy lub przebudowy w zakresie aranżacji przestrzeni najemców (aranżacji wewnętrznej powierzchni najemców) Zamawiający

nabywa po wykonaniu projektu budowlanego.

- 3.2 w zakresie utrwalania lub zwielokrotniania Przedmiotu Praw Autorskich, wytwarzanie dowolną techniką egzemplarzy całości lub części Przedmiotu Praw Autorskich techniką drukarską, reprograficzną, fotograficzną, kserograficzną, zapisu magnetycznego, techniką cyfrową, techniką filmową, wprowadzania do pamięci komputera, wykonywania odbitek itp.,
- 3.3 w zakresie obrotu oryginałem albo egzemplarzami Projektu - wprowadzanie do obrotu, użyczenie lub najem oryginału Przedmiotu Praw Autorskich lub egzemplarzy, na których Przedmiot Praw Autorskich został utrwalony, w tym dalsza sprzedaż całości lub części Inwestycji zrealizowanej na podstawie Przedmiotu Praw Autorskich, a także pozostałych egzemplarzy określonych w punkcie b) powyżej,
- 3.4 w zakresie rozpowszechniania Projektu w sposób inny niż określony powyżej - publiczne i udostępnienie Przedmiotu Praw Autorskich (w szczególności wystawienie na ogólnodostępnych wystawach, przy prezentacji i reklamie w mediach, utrwalaniu na nośnikach elektronicznych, publikacji w takich formach wydawniczych jak książki, albumy, broszury, foldery reklamowe zawierających zwielokrotnioną techniką drukarską jakąkolwiek część lub całość Przedmiotu Praw Autorskich, a także, wyświetlenie, odtwarzanie oraz nadawanie i reemitowanie w każdej możliwej formie urzeczywistnienia, w taki sposób, aby każdy mógł mieć do niego dostęp w miejscu i w czasie przez siebie wybranym, w tym poprzez udostępnienie egzemplarza Przedmiotu Praw Autorskich w formie cyfrowej w Internecie.
4. Przeniesienie praw, o którym mowa w niniejszym § 14 następuje każdorazowo wraz z przekazaniem Zamawiającemu nośników, na których jest utrwalona odpowiednia część Przedmiotu Praw Autorskich i po zapłacie odpowiedniej części Wynagrodzenia.
5. Zamawiającemu (lub osobie trzeciej działającej w jego imieniu) i innym osobom, na które przeniesie prawa określone w niniejszym § 21, w ramach Wynagrodzenia, przysługuje prawo do dokonywania, bez dodatkowej zgody Projektanta, zmiany każdej z części Przedmiotu Praw Autorskich, poprzez jego - tak w części jak i w całości - opracowywanie, tłumaczenie, przeróbkę/zmianę, przebudowę, adaptację, łączenie z innymi projektami w odniesieniu do wewnętrznej przestrzeni budynków, w tym do wykonywania zależnych praw autorskich opracowań powstałych w ramach realizacji Umowy i korzystania z opracowania takiej dokumentacji, na co Projektant wyraża zgodę i oświadcza, że nie będzie traktował takich działań jako naruszających jego praw autorskich osobistych oraz majątkowych.
6. Wraz z przeniesieniem majątkowych praw autorskich do Przedmiotu Praw Autorskich Projektant udziela Zamawiającemu zgody na dokonywanie, rozporządzanie i korzystanie z wszelkich opracowań Przedmiotu Praw Autorskich, a także przenosi na Zamawiającego wyłączne prawo do zezwalania na korzystanie z przedmiotu zależnych praw autorskich do opracowań Przedmiotu Praw Autorskich na polach eksploatacji wymienionych w ust. 4 powyżej. Zamawiający będzie uprawniony do przeniesienia prawa do udzielania zgody, o której mowa w zdaniu poprzedzającym na inne osoby, w tym na dalszych nabywców Praw do Przedmiotu Praw Autorskich lub egzemplarzy Przedmiotu Praw Autorskich. Tym samym Projektant zrzeka się prawa na zezwalanie i dokonywanie zmian i adaptacji Przedmiotu Praw Autorskich

- dokonywanych przez inne osoby w rozumieniu art. 46 ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych.
7. Strony potwierdzają, że prawa autorskie do takich aranżacji, zmian, adaptacji, przeróbek lub tłumaczeń będą stanowiły wyłączną własność Zamawiającego, na wszystkich polach eksploatacji, o których mowa w ustępie 4 powyżej. Projektant wyraża zgodę na dysponowanie, rozporządzanie i wykorzystanie aranżacji, zmian, adaptacji, przeróbek lub tłumaczeń Przedmiotu Praw Autorskich na wszystkich tych polach eksploatacji, wedle własnego uznania Zamawiającego, w celu realizacji Inwestycji.
 8. W związku z powyższym Projektant oświadcza i potwierdza, że nie odwoła niniejszej zgody w myśl artykułu 2 ust. 3 ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych.
 9. Wynagrodzenie należne Projektantowi z tytułu przeniesienia majątkowych praw autorskich do Przedmiotu Praw Autorskich obejmuje korzystanie przez Zamawiającego z Przedmiotu Praw Autorskich na wszystkich wymienionych polach eksploatacji oraz z tytułu przeniesienia zależnego prawa autorskiego do Przedmiotu Praw Autorskich i prawa do udzielenia zgody na wykonywanie zależnych praw przez osoby trzecie.
 10. Projektant wyraża zgodę na przekazywanie przez Zamawiającego autorskich praw majątkowych, nabytych na podstawie niniejszej Umowy, osobom trzecim.
 11. Niezależnie od pozostałych postanowień niniejszej Umowy, od daty jej zawarcia Zamawiający ma prawo wykorzystywania wizualizacji Inwestycji, jej publicznego wystawiania, wyświetlania, nadawania, także w taki sposób, aby każdy mógł mieć do niej dostęp w miejscu i czasie przez siebie wybranym, w tym poprzez udostępnianie wizualizacji Inwestycji w formie cyfrowej w Internecie, publikację folderów reklamowych lub prospektów zawierających zwielokrotnioną techniką drukarską jakąkolwiek część lub całość wizualizacji Inwestycji.
 12. Projektant zobowiązuje się do niewykonywania autorskich praw osobistych do Przedmiotu Praw Autorskich i zapewni, że twórcy posiadający autorskie prawa osobiste do danej części Przedmiotu Praw Autorskich sporządzonej na podstawie Umowy, nie będą wykonywać przysługującym im, w stosunku do Przedmiotu Praw Autorskich, autorskich praw osobistych, w szczególności w zakresie nienaruszalności formy i treści, decydowania o pierwszym udostępnieniu utworu publiczności oraz nadzoru nad sposobem korzystania z utworu. Projektant będzie ponosił pełną odpowiedzialność względem Zamawiającego za wykonywanie autorskich praw osobistych w sposób mogący spowodować szkodę dla realizacji Inwestycji lub normalnego niezakłóconego funkcjonowania Inwestycji.
 13. Projektant będzie mieć prawo do publikowania i załączania wizerunku projektu oraz fragmentów projektu budowlanego, załączonych do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę w swych materiałach publikowanych. Publikacja jakichkolwiek innych materiałów wymaga zgody Zamawiającego wyrażonej na piśmie. Materiały Projektanta nie będą zawierać poufnych ani prawnie zastrzeżonych informacji Zamawiającego.
 14. W razie rozwiązania Umowy lub odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron Zamawiający, jego następcy prawni oraz osoby przez niego wskazane mają prawo do swobodnego dysponowania otrzymanymi od Projektanta opracowaniami i kontynuowania prac projektowych z użyciem tych opracowań w wybranych przez siebie biurach projektowych, jedynie na potrzeby realizacji Inwestycji.

15. W wypadku wniesienia jakiegokolwiek powództwa lub wszczęcia jakiegokolwiek innego postępowania przeciwko Zamawiającemu w związku z zarzucanym naruszeniem przez Zamawiającego jakichkolwiek praw osób trzecich w wyniku korzystania z przedmiotu Praw Autorskich, Spółka zawiadomi o tym Projektanta, a Projektant – na żądanie Spółki – weźmie na swój koszt udział w postępowaniu w zakresie niezbędnym do ochrony Zamawiającego przed odpowiedzialnością wobec danej osoby trzeciej.
16. Wszystkie zobowiązania Projektanta opisane w niniejszym § 21 pozostaną wiążące niezależnie od wykonywania przez Strony pozostałych obowiązków umownych, a przeniesienie praw oraz udzielenie zgód i zezwoleń wymienionych w niniejszym § 21 pozostanie skuteczne niezależnie od wszelkich okoliczności mogących wpływać na ważność lub skuteczność niniejszej Umowy w pozostałym zakresie. W wypadku rozwiązania niniejszej Umowy z jakiegokolwiek przyczyny, w tym jej wypowiedzenia lub odstąpienia w całości lub w części przez którąkolwiek ze Stron, Strony ustalą wysokość wynagrodzenia należnego Projektantowi z tytułu samego przeniesienia tych praw oraz udzielenia wszystkich zgód i zezwoleń, o których mowa powyżej, tj. z wyłączeniem wynagrodzenia za pozostałe świadczenia umowne nienależne wskutek wygaśnięcia Umowy.
17. Dla uniknięcia wątpliwości, Strony potwierdzają, że wynagrodzenie przewidziane niniejszą Umową obejmuje łączne przeniesienie praw wymienionych w niniejszym paragrafie na wszystkich wymienionych polach eksploatacji oraz udzielenie wszystkich wyżej wymienionych zgód i zezwoleń, jak również przeniesienie własności egzemplarzy Przedmiotu Praw Autorskich na Zamawiającego.
18. Na żądanie Zamawiającego, Architekt lub także osoby będące współtwórcami/ twórcami dzieła lub dzieł powstałych na podstawie Umowy złożą niezwłocznie odrębne oświadczenie w formie i treści zaproponowanej przez Zamawiającego potwierdzające przeniesienie (korzystanie) z praw autorskich w zakresie objętym niniejszą Umową po każdym wykonanym Etapie/ Fazie. .

XVII. Postanowienia końcowe

§ 22

1. Zamawiający będzie miał prawo do przeniesienia praw i/lub obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na osobę trzecią, bez konieczności uzyskiwania na to zgody Projektanta, przy czym Zamawiający oświadcza, iż nie jest jego intencją przeniesienie praw i obowiązków z Umowy na podmiot niewypłacalny celem uniknięcia realizacji swoich zobowiązań.
2. Projektantowi nie przysługuje prawo do przeniesienia praw i/lub obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na osobę trzecią.
3. Projektant oraz jego pracownicy oraz konsultanci nie będą angażować się w żaden sposób w przygotowanie przez wykonawców oraz dostawców ofert przetargowych, służyć konsultacją, dostarczać obliczeń, przygotowywać faktur lub/ oraz analizować ich, ani wykonywać żadnych czynności dotyczących Inwestycji bez wcześniejszej pisemnej zgody Zamawiającego.
4. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia Stron przewidziane w niniejszej Umowie lub składane w związku z niniejszą Umową będą sporządzane w formie pisemnej oraz doręczane osobiście, za pośrednictwem kuriera lub wysyłane listem poleconym za potwierdzeniem odbioru (oraz dodatkowo pocztą elektroniczną) na podane poniżej adresy Stron (do wiadomości Przedstawicieli

- odpowiednio Zamawiającego lub Projektanta lub osób uprawnionych do reprezentacji poszczególnych Stron). Zawiadomienie będzie uznane za doręczone z chwilą faktycznego otrzymania korespondencji lub odmowy jej przyjęcia przez adresata na adresy podane poniżej lub adresy figurujące w rejestrze przedsiębiorców KRS na dzień składania oświadczenia przez drugą Stronę. Doręczenia na wyższej określone adresy uznaje się za skutecznie doręczone, chyba że druga Strona wcześniej powiadomiła o innym adresie do korespondencji. Adresy e-mail mogą być również używane jako adresy w sytuacjach niecierpiących zwłoki (chyba, że ta forma komunikacji jest przewidziana wyraźnie w niniejszej Umowie dla innych celów):
- a) Zamawiającego – ●, e-mail: ●, do wiadomości ● tel. ● (Przedstawiciel Zamawiającego),
 - b) Projektanta – ●, e-mail: ● do wiadomości ● tel. ● (Przedstawiciel Zamawiającego).
5. Strony niniejszej Umowy zobowiązują się do wzajemnego powiadamiania na piśmie o każdej zmianie adresu lub osób kontaktowych wskazanych w ust. 4. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego otrzymania przez Stronę, do której jest adresowane. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo złożone na ostatnio określony adres lub adres wskazany w rejestrze przedsiębiorców KRS uznaje się za doręczone.
6. Zamawiający oraz Projektant wyznaczy w odrębnym piśmie skierowanym do drugiej Strony swojego przedstawiciela („**Przedstawiciel**”). Przedstawiciele będą upoważnieni do udzielania w imieniu każdej ze Stron drugiej Stronie wszelkich informacji, wskazówek, poleceń i wyjaśnień. Zmiana osoby Przedstawiciela następuje bez zmiany postanowień Umowy, na podstawie pisemnego zawiadomienia przesłanego drugiej Stronie. Osoby wskazane w ust. 4 niniejszego paragrafu są wyznaczonymi przez Strony Przedstawicielami w dniu zawarcia Umowy.
7. Osobami wskazanymi do kierowania pracami związanymi z wykonywaniem niniejszej Umowy, prowadzenia komunikacji bieżącej oraz dokonywania uzgodnień roboczych (nie zmieniających reguł doręczeń oraz reprezentacji Stron) ustanowionych w niniejszej Umowie, są:
- a) ze strony Zamawiającego – [●] lub poprzez odpowiednio upoważnionego kierownika projektu,
 - b) ze strony Projektanta – [●] lub poprzez odpowiednio upoważnionego kierownika projektu,
8. Strony ustalają następujący sposób roboczego komunikowania się w ramach realizacji niniejszej Umowy:
- a) wymiana materiałów projektowych (opisy, rysunki, specyfikacje) – poprzez serwer ftp ustanowiony przez Projektanta lub Zamawiającego,
 - b) komunikacja bieżąca i uzgodnienia robocze – na aktualny adres email.
9. Wszelkie określone w Umowie kary umowne będą płatne przez stronę zobowiązaną do jej zapłaty na pierwsze żądanie Strony wzywającej – w terminie 14 dni od wezwania. W każdym przypadku gdy niniejsza Umowa przewiduje kary umowne zastrzeżone na rzecz Zamawiającego, Zamawiający będzie miał prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej na zasadach ogólnych.
10. Umowa znosi wszelkie wcześniejsze porozumienia Stron związane z przedmiotem Umowy oraz stanowi ona kompletne porozumienie między Stronami w zakresie jej przedmiotu(z uwzględnieniem zobowiązań i zapewnień Projektanta w ramach postępowania konkursowego opisanego w Preambule Umowy).

11. Wszelkie zmiany i uzupełnienia do niniejszej Umowy lub któregoś z dokumentów stanowiących Załączniki do niej wymagają zachowania formy pisemnej i podpisów prawidłowo upoważnionych przedstawicieli Stron pod rygorem nieważności.
12. Niniejsza Umowa została zawarta zgodnie z przepisami prawa polskiego i zgodnie z nim będzie wykonywana. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
13. Wszystkie nagłówki w niniejszej Umowie zostały użyte dla celów porządkowych i nie mają wpływu na interpretację postanowień niniejszej Umowy.
14. Jeżeli którekolwiek z postanowień Umowy stałoby się lub zostanie uznane za sprzeczne z prawem, nieważne lub niewykonalne według właściwego sądu, sądu arbitrażowego lub organu administracji publicznej, pozostałe postanowienia Umowy zachowają w pełni moc obowiązującą. W przypadku opisanym w zdaniu poprzedzającym, Strony niniejszym zobowiązują się, na wniosek którejkolwiek z nich, do zmiany Umowy poprzez zastąpienie tych nieważnych, niezgodnych z prawem lub niewykonalnych postanowień – postanowieniami mającymi moc prawną i skutek ekonomiczny możliwie najbardziej zbliżony do zastępowanego postanowienia.
15. Wszelkie kwestie sporne, jakie mogą wynikać z niniejszej Umowy lub w związku z nią, będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.
16. Niniejsza Umowa została sporządzona w języku polskim w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach - każda ze Stron otrzymuje po jednym egzemplarzu tej Umowy. Każdy z egzemplarzy został parafowany przez przedstawicieli Stron na każdej karcie dokumentu. Egzemplarz nieposiadający tej cechy nie może być dowodem ustaleń zawartych w Umowie.

§ 23

Przeniesienie (cesja) uprawnień i zobowiązań Projektanta na osobę trzecią dopuszczalne jest tylko po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Zamawiającego. Zamawiający może dokonać cesji praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy (w szczególności w zakresie przeniesienia Praw Autorskim lub uprawnień do ich wykonywania) bez zgody Projektanta przy czym Zamawiający oświadcza, iż nie jest jego intencją przeniesienie praw i obowiązków z Umowy na podmiot niewypłacalny celem uniknięcia realizacji swoich zobowiązań.

§ 24

1. Projektant, jego pracownicy, wszystkie podmioty związane z Projektem oraz wszystkie osoby działające na zlecenie Projektanta, zobowiązują się do zachowania tajemnicy w zakresie wszelkich informacji dotyczących dokumentów pośrednio i bezpośrednio związanych z Umową, z Zamawiającym, Nieruchomością i Inwestycją, jej zaprojektowaniem, wybudowaniem i uruchomieniem, oraz w stosunku do wszelkich kwestii dotyczących niniejszej Umowy, bez względu na to, czy rzeczone informacje lub dokumenty zostały opracowane przez Projektanta, czy inne podmioty. W szczególności Projektant zobowiązuje się, że nie będzie ujawniać oraz zapewnia, że osoby i firmy z nim powiązane oraz jego pracownicy lub podwykonawcy nie będą ujawniali jakichkolwiek informacji dotyczących terminu i warunków Umowy informacji dotyczących umowy i tajemnic handlowych w rozumieniu art. 11 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993

- r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz.U. z 2003 r. Nr 153 poz. 1503), uzyskanych w ramach wykonania niniejszej Umowy, poza przewidzianymi przez przepisy prawa lub koniecznymi w celu wykonania zobowiązań wynikających z Umowy lub w przypadku, gdy takie ujawnienie zostało wcześniej zaaprobowane w formie pisemnej przez Zamawiającego. Zamawiający zobowiązuje się do zachowania w tajemnicy warunków niniejszej Umowy, z tym, że powyższe nie dotyczy ujawnienia faktu zawarcia niniejszej Umowy (bez wskazywania warunków umowy) w szczególności w raporcie okresowym spółki Polski Holding Nieruchomości Spółka Akcyjna. Zamawiający uprawniony będzie ponadto do ujawnienia potencjalnym inwestorom warunków niniejszej Umowy, których ujawnienie okaże się niezbędne w ramach II etapu prywatyzacji spółki dominującej, w stosunku do Zamawiającego.
2. Po zakończeniu realizacji niniejszej Umowy, Projektant prześle Zamawiającemu wszystkie materiały własne i materiały opracowane przez jakiegokolwiek inne podmioty, a dotyczące Inwestycji, w formie papierowej, elektronicznej lub na jakimkolwiek innym nośniku, niezależnie od okoliczności, w jakich Projektant wszedł w posiadanie tych materiałów.
 3. Wykonawca zobowiązuje się do nie umieszczania, bez zgody Zamawiającego, na swojej stronie internetowej ani w komunikatach prasowych informacji dotyczących szczegółów Inwestycji oraz Projektu (wraz z materiałami graficznymi), za wyjątkiem podstawowych informacji dotyczących samego faktu – realizowania Inwestycji. Wszelkie informacje dotyczące Projektu i Inwestycji komunikowane na zewnątrz powinny być uprzednio skonsultowane z Zamawiającym.
 4. Postanowienia powyższe będą obowiązywać również przez okres 5 lat po zakończeniu obowiązywania umowy

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA/PROJEKTANT:

Załączniki:

1. Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym dotycząca Zamawiającego.
2. Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym dotycząca Wykonawcy.
3. Zakres prac projektowych.
4. Harmonogram rzeczowo- finansowy.
5. Procedura odbioru dokumentacji projektowej.
6. Wytyczne Zamawiającego.
7. Praca konkursowa z dnia
8. Dokument potwierdzający zawarcie ubezpieczenia OC
9. Schemat procedury wprowadzania zmian lokatorskich
10. Decyzja nr DAR-UA-VII.851.2015 z dnia 11.06.2015 r

Załącznik nr 5

Procedura odbioru dokumentacji projektowej

1. Po uznaniu przez Wykonawcę, że przygotowywana przez niego część projektu, która ma być wykonana w ramach danego Etapu jest gotowa, Wykonawca niezwłocznie przedstawi tę dokumentację Zamawiającemu, a Zamawiający będzie miał 20 (dwadzieścia) dni roboczych na przyjęcie przedłożonej części projektu dla danego Etapu bez uwag, przyjęcie jej z uwagami (tj. wskazując nieprawidłowości) lub odrzucenie. Uwagi do projektu mogą zostać wniesione bądź na piśmie bądź w e-mailem na adresy wskazane w niniejszej Umowie.
2. Przekazanie dokumentacji nastąpi w formie protokołu przekazania,
3. Jeżeli jakkolwiek część Projektu zawierać będzie błędy, braki, niejednoznaczności wątpliwości lub nieścisłości, Wykonawca zobowiązany jest dokonać poprawek i uzupełnień wskazanych przez Zamawiającego odpowiednim terminie, nie dłuższym jednak niż 14 (czternastu) dni roboczych od dnia zawiadomienia go o powyższych uchybieniach przez Zamawiającego.
4. Wykonawca uwzględni uwagi Zamawiającego i przedstawi poprawioną część projektu dla danego Etapu w terminie wspólnie ustalonym z Zamawiającym, o ile takie uwagi lub wskazówki nie będą sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, zasadami sztuki budowlanej, z postanowieniami Decyzji WZ lub ostatecznego pozwolenia na budowę dla Inwestycji.
5. Odebrana przez Zamawiającego dokumentacja stanowi podstawę do wystawienia faktury VAT obejmującej wynagrodzenie umowne za przekazany Zamawiającemu projekt lub jego część.
6. Brak wniesienia uwag do przekazanego przez Wykonawcę Projektu lub jego części w terminie, o którym mowa w ust. 1 powyżej, będzie uznany za odbiór tej dokumentacji (jednostronne odebranie) i upoważnia Wykonawcę do wystawienia faktury VAT obejmującej wynagrodzenie umowne za przekazany Zamawiającemu projekt lub jego część.
7. Wniesienie lub niewniesienie przez Zamawiającego poprawek i uwag do Projektu lub jego części nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności za wykonane dzieło oraz z obowiązku naprawienia szkody, jeżeli okaże się, że dokumentacja była wadliwa.
8. Miejscem przekazania projektów i materiałów jest siedziba Zamawiającego.
9. ostateczne przekazanie projektu lub jego części po dokonaniu poprawek i uzupełnień nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym.