

*PROJEKT UMOWY
NA WYKONANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ*

UMOWA NA WYKONANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ

Zawarta w • w dniu •

POMIĘDZY:

- (1) • z siedzibą w •, ul. • (kod pocztowy: •), wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez •, • Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS •, o kapitale zakładowym • PLN, oznaczoną numerami NIP • i REGON • reprezentowaną przez: • („Zamawiający”),

a:

- (2) • z siedzibą w •, ul. • (kod pocztowy: •), wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez •, • Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS •, o kapitale zakładowym • PLN, oznaczoną numerami NIP • i REGON • reprezentowaną przez: • („Architekt”).

W dalszej części niniejszej Umowy Zamawiający oraz Architekt będą łącznie zwani „Stronami”, zaś pojedynczo „Stroną”.

§ 1. Preambuła

1. W związku z przeprowadzeniem przez Zamawiającego przetargu na opracowanie Koncepcji Przetargowej na przy ul. Stawki 2 w Warszawie (Inwestycja), celem wyłonienia Architekta do wykonania kompletnego projektu wielobranżowego dla Inwestycji i pełnienia nadzoru autorskiego podczas realizacji Inwestycji, Architekt przedstawił ostateczną ofertę swoich usług („Oferta”), stanowiącą Załącznik nr do niniejszej Umowy.
2. Inwestycja zostanie zrealizowana na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Stawki 2 na dz. nr ew. 21 z obrębu 5-01-03, dla której Sąd Rejonowy w Warszawie • Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr • (dalej: „Nieruchomość”),
3. Nieruchomość jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu Dworca Gdańskiego, przyjętym Uchwałą Rady m.st. Warszawy nr VIII/138/2011 z dnia 27.01.2011 r. (dalej „MPZP”).
4. Zamawiający zdecydował, iż w ramach Inwestycji zostanie zrealizowany, wykorzystujący uwarunkowania wynikające z ustaleń MPZP, przeprowadzonych analiz oraz wykonanej, w ramach przetargu, koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

§ 2. 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

na wybór biura architektonicznego, które opracuje projekt budowlany, uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę oraz wykona pełną dokumentację przetargową i wykonawczą umożliwiającą zabudowę biurową z usługami na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Stawki 2, na działce nr 21 obręb 5-01-03, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

Projekt umowy

	środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353)
„Dodatkowe Prace dla Najemców”	oznaczają prace projektowe dotyczące aranżacji przestrzeni przeznaczonej do wynajmu (ang: „fit out”) i prace związane z weryfikacją projektów wielobranżowych aranżacji, wykonywanych samodzielnie przez najemców lub przyszłych użytkowników, nieobjęte zakresem Przedmiotu Umowy oraz Wynagrodzeniem;
„Etap” lub „Etapy”	oznaczają poszczególne części Przedmiotu Umowy, które będą realizowane przez Architekta w kolejności określonej w Umowie;
„Etap 1”	oznacza opracowanie koncepcji wielobranżowej wraz ze wstępnym kosztorysem (elementy scalone) prac budowlanych;
„Etap 2”	oznacza opracowanie projektu budowlanego i uzyskanie ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę; dokumentacja projektowa będzie uzupełniona o kosztorys opracowany na poziomie kosztów współczynnikowych w oparciu o ceny rynkowe;
„Etap 3”	oznacza opracowanie projektu wykonawczego wraz z kosztorysem inwestorskim;
„Etap Nadzoru Autorskiego”	oznacza okres, w którym Architekt będzie pełnił nadzór autorski nad Inwestycją;
„Inwestycja”	oznacza, który zostanie zlokalizowany na Nieruchomości;
„Kaucja”	oznacza kaucję przedkładaną przez Architekta na zabezpieczenie należytego wykonania Umowy zgodnie z § 11 ust. 3;
„Koncepcja Przetargowa”	Koncepcja projektowa, wybrana przez Zamawiającego w wyniku przeprowadzenia przedmiotowego przetargu na przy ul. Stawki 2 w Warszawie (Inwestycja). Koncepcja wraz z opisem wymogów i wskazówek oraz z dalszymi zaleceniami Zamawiającego stanowi „Wytyczne Zamawiającego”
„Nieprzekraczalny Budżet Inwestycji” lub „NBI”	oznacza nieprzekraczalny koszt całkowity prac budowlanych, przewidywanych w ramach Inwestycji (odnoszący się do kosztu wybudowania Inwestycji w odniesieniu 1 m ² Powierzchni Najmu Inwestycji - GLA), określony zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy, stanowiący dla Architekta podstawę do doboru rozwiązań funkcjonalnych i materiałowych w ramach wykonywania Przedmiotu Umowy. Nieprzekraczalny Budżet Inwestycji zostanie ustalony na Etapie 2 (do jego zakończenia) w oparciu o dokumentację projektową opracowaną przez Architekta i przy uwzględnieniu rynkowego poziomu cen robót i materiałów budowlanych przy akceptacji Zamawiającego. Punktem wyjścia do opracowania NBI jest koszt wybudowania 1 m ² GLA wynoszący: ● PLN netto). Opóźnienia w ustaleniu NBI nie upoważniają Architekta do żądania przedłużenia czynności

	Projekt umowy
„Powierzchnia Najmu Inwestycji”	objętych Etapem 2 (w szczególności terminowego złożenia wniosku o wydanie pozwolenia na budowę). W ramach Etapu 1 Architekt przedstawi wstępny kosztorys prac budowlanych (elementy scalone) stanowiący podstawę do opracowania NBI. oznacza powierzchnię najmu zaprojektowaną dla Inwestycji, obliczoną w sposób określony w § 10 ust. 5 Umowy i stanowiącą podstawę do obliczenia Wynagrodzenia;
„Projekt”	oznacza kompletną dokumentację projektową dla Inwestycji, która ma powstać na Nieruchomości, której zakres został szczegółowo określony w § 3, § 7 i § 8 ust. 1 Umowy oraz w Załączniku nr 5 do Umowy;
„Usługi”	oznaczają wszelkie usługi wykonywane przez Architekta w ramach Przedmiotu Umowy, określone szczegółowo w § 3 Umowy;
„Umowa”	oznacza niniejszą umowę wraz załącznikami;
„Wynagrodzenie”	oznacza całkowite Wynagrodzenie należne Architektowi z tytułu prawidłowego wykonania Przedmiotu Umowy określone w § 10;
„Wytyczne Zamawiającego”	oznacza opis wymogów i wskazówek Zamawiającego, odnoszących się do sposobu realizowania przez Architekta Przedmiotu Umowy, które zostały zawarte w Załączniku nr 4 do Umowy, określone ostatecznie przez Zamawiającego po wykonaniu Koncepcji Przetargowej;
„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 sądowo-administracyjnej;
„Zlecenie”	oznacza pisemne oświadczenie wystosowane do Architekta przez Zamawiającego, w którym Zamawiający zleca Architektowi rozpoczęcie prac nad daną częścią Przedmiotu Umowy, lub w zakresie Dodatkowych Prac zgodnie z postanowieniami Umowy.

§ 3. Przedmiot Umowy

1. Zamawiający zamawia, a Architekt przyjmuje do wykonania na rzecz Zamawiającego następujące czynności („**Przedmiot Umowy**”):
 - 1.1 wykonanie Projektu, to znaczy kompletnej, wielobranżowej dokumentacji projektowej dla Inwestycji, obejmującej na Nieruchomości, którego zakres został szczegółowo określony w ustępie 3 i 5 poniżej, w § 7 ust. 1 Umowy oraz w Załączniku nr 5 do Umowy oraz
 - 1.2 sprawowanie nadzoru autorskiego nad realizacją Inwestycji na podstawie Projektu oraz wykonywanie Usług, których zakres został szczegółowo określony w § 7 Umowy.
2. Realizacja Przedmiotu Umowy będzie następować etapowo, według poniższego schematu („**Etapy**”):
 - 2.1 **Etap 1** - koncepcja wielobranżowa
 - 2.2 **Etap 2** – uzyskanie (ew.) Decyzji Środowiskowej oraz wykonanie projektu budowlanego wraz z przygotowaniem kompletnego wniosku o wydanie Decyzji pozwolenia na budowę

Projekt umowy

- oraz uzyskanie ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę (decyzji, co do której upłynął termin do jej zaskarżenia w trybie kontroli sądowo-administracyjnej),
- 2.3 **Etap 3** - 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) począwszy od Etapu 3 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. Projekt dla Etapu 2 będzie obejmował również sporządzenie dokumentacji umożliwiającej wybór wykonawcy i realizację prac rozbiórkowych, oraz uzyskanie decyzji administracyjnej o pozwoleniu na rozbiórkę, bez konieczności pozyskiwania dodatkowych opracowań i uzgodnień.

§ 4 Podstawa wykonania Umowy

1. Przez cały okres wykonywania Przedmiotu Umowy Architekt będzie świadczył swoje usługi w zgodzie z obowiązującymi w danym momencie wytycznymi Zamawiającego („**Wytyczne Zamawiającego**”), które stanowią **Załącznik nr 4** do niniejszej Umowy i mogą podlegać zmianom, uszczegółowieniom przez Zamawiającego (także na wniosek Architekta) na każdym Etapie Projektu. Wszystkie zmiany zakresu Przedmiotu Umowy wynikające ze zmiany Wytycznych Zamawiającego, które nastąpią po zakończeniu realizacji Etapu 1 będą wymagały uzgodnień związanych z ewentualną korektą wynagrodzenia umownego. W całym okresie obowiązywania Umowy, Zamawiający ma prawo przekazywać Architektowi 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 Architekta wiążące, jeżeli nie będą sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, lub ograniczeniami prawa zabudowy gruntu, wynikającymi z postanowień MPZP lub ostatecznej decyzji administracyjnej pozwolenia na budowę, wydanej dla Inwestycji na Nieruchomości.
2. Jednym z elementów składowych Wytycznych Zamawiającego jest Koncepcja Przetargowa oraz Wytyczne Zamawiającego, stanowiące **Załącznik nr 4** do niniejszej Umowy), będące dla Architekta podstawą do doboru rozwiązań funkcjonalnych i materiałowych, w tym rozwiązań zapewniających ograniczenie kosztów budowy do wartości określonej w planowanym, a następnie w Nieprzekraczalnym Budżecie Inwestycji.
3. Architekt niezwłocznie zawiadomi Zamawiającego o każdej pojawiającej się niezgodności wnioskowanych przez Zamawiającego zmian i uszczegółowień zawartych w Wytycznych Zamawiającego z jakimikolwiek postanowieniami Umowy, po czym Strony doprowadzą do usunięcia takiej niezgodności poprzez zmianę Umowy lub weryfikację zmian i uszczegółowień wnioskowanych przez Zamawiającego.

§ 5 Oświadczenia Stron

1. Architekt niniejszym oświadcza wobec Zamawiającego, co następuje:
 - a) znajduje się w dobrej sytuacji finansowej, nie zagrażającej ciągłości i jakości funkcjonowania Architekta 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 Architekta**”). Skład Zespołu Architekta został przedstawiony i

Projekt umowy

- zaakceptowany przez Zamawiającego przed podpisaniem niniejszej Umowy i został określony w **Załącznik nr 3** do niniejszej Umowy. Zmiana składu Zespołu Architekta 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. Znane mu są warunki planowania miasta, w tym postanowienia MPZP, 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.
2. Architekt zobowiązuje się wykonać Projekt zgodnie ze standardami uznanymi na lokalnym rynku inwestycji komercyjnych, przepisami prawa oraz w zgodzie z wszelkimi wymaganiami lokalnych organów administracji publicznych i w porozumieniu z Zamawiającym.
3. Architekt 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 Architektem.
4. 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.

§ 6 Upoważnienie Architekta

1. Architektowi 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. Architekt zobowiązuje się także nie podejmować czynności, które wskazywałyby na to, że może podejmować finansowe zobowiązania, o których mowa powyżej.
2. W sytuacji, gdy w związku z wykonywaniem Przedmiotu Umowy przez Architekta powstanie potrzeba lub możliwość dokonania czynności faktycznych lub prawnych w imieniu i na rzecz Zamawiającego, Architekt niezwłocznie wystąpi do Zamawiającego z pisemnym wnioskiem o udzielenie Architektowi bądź odpowiedniemu członkowi Zespołu Architekta odpowiedniego pełnomocnictwa (wraz z przedłożeniem projektu takiego pełnomocnictwa). Zamawiający może odmówić udzielenia takiego pełnomocnictwa w sytuacji, gdy w ocenie Zamawiającego prawidłowe wykonanie przez Architekta Przedmiotu Umowy nie wymaga udzielenia pełnomocnictwa, bądź, gdy podejmie decyzję o samodzielnym dokonaniu danej czynności.
3. Architekt będzie informował na bieżąco o postępach w uzyskiwaniu poszczególnych pozwoleń i uzgodnień ze strony organów administracji. Każde pismo wysyłane do właściwych urzędów administracji związane z realizacją Projektu, Architekt przekaże Zamawiającemu do akceptacji i wiadomości a pismo otrzymane - do wiadomości Zamawiającego.

§ 7 Zakres obowiązków Stron

1. Zakres obowiązków Architekta w ramach Przedmiotu Umowy obejmuje:
- 1.1 zapoznanie się Architekta z wymaganiami Zamawiającego dotyczącymi Inwestycji, w szczególności z Wytycznymi Zamawiającego, zapoznanie się z Nieruchomością, zapoznanie się z obowiązującym dla Nieruchomości MPZP, przeprowadzenie wymaganych konsultacji z ekspertami, władzami i innymi jednostkami, mającymi lub mogącymi mieć w przyszłości

na wybór biura architektonicznego, które opracuje projekt budowlany, uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę oraz wykona pełną dokumentację przetargową i wykonawczą umożliwiającą zabudowę biurową z usługami na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Stawki 2, na działce nr 21 obręb 5-01-03, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

Projekt umowy

- wpływ na realizację Inwestycji, uzyskanie opinii, zgód i opracowań niezbędnych do realizacji Przedmiotu Umowy,
- 1.2 wykonanie kompletnych wielobranżowych projektów koncepcyjnych, projektów budowlanych i projektów wykonawczych dla Inwestycji (wraz z ew. przekładką instalacji na Nieruchomości oraz projektem dróg wewnętrznych oraz wjazdów/zjazdów z Nieruchomości, a także projektem przebudowy drogi publicznej), umożliwiających realizację Inwestycji w pełnym zakresie, z wykończeniem i wyposażeniem ruchomym (umeblowaniem) części wspólnych, z pozostawieniem przestrzeni najmu bez elementów wykończeniowych, umożliwiającym uzyskanie dla Inwestycji pozwolenia na budowę, realizacji Inwestycji oraz uzyskania ostatecznej decyzji administracyjnej pozwolenia na użytkowanie w zakresie zgodnym z **Załącznikiem nr 5** do niniejszej Umowy,
 - 1.3 wykonanie wszelkich analiz, ekspertyz oraz uzgodnień niezbędnych do prawidłowego przygotowania i wykonania Projektu dla Inwestycji (w tym m. in. dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, opracowań pożarowych, ekspertyz akustycznych, opracowań środowiskowych, komunikacyjnych itp.), w szczególności wykonanie raportu środowiskowego (jeżeli konieczne) i uzyskanie Decyzji Środowiskowej (jeżeli konieczna) lub, w przypadku braku konieczności uzyskania Decyzji Środowiskowej, uzyskanie stosownego urzędowego potwierdzenia,
 - 1.4 przeprowadzenie wszelkich koniecznych czynności, związanych z uzyskaniem decyzji administracyjnej pozwolenia/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/yh 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),
 - 1.5 pozyskanie dla Inwestycji, własnym staraniem i kosztem (za wyjątkiem kosztów wynikających z opłat przyłączeniowych na rzecz gestorów mediów, które obciążają Zamawiającego):
 - a) warunków technicznych przyłączenia i dostawy mediów,
 - b) mapy do celów projektowych oraz informacji z ewidencji gruntu dla Nieruchomości i działek sąsiednich,
 - c) inwentaryzacji istniejącej zieleni wraz z wykonaniem projektu gospodarki zielenią,
 - d) ewentualnych odstępstw od przepisów techniczno-budowlanych wraz z dodatkowymi opracowaniami do tego celu potrzebnymi,
 - e) innych uzgodnień niezbędnych do uzyskania decyzji pozwolenia na budowę.
 - 1.6 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, 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,
 - 1.7 koordynacja prac projektowych wszystkich projektantów branżowych i wykonawców opracowań dodatkowych, świadczących swoje usługi, celem przygotowania i nadzoru

na wybór biura architektonicznego, które opracuje projekt budowlany, uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę oraz wykona pełną dokumentację przetargową i wykonawczą umożliwiającą zabudowę biurową z usługami na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Stawki 2, na działce nr 21 obręb 5-01-03, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

Projekt umowy

- 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,
- 1.8 przedstawienie, 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,
- 1.9 opiniowanie i doradztwo na rzecz Zamawiającego przy ocenie rozwiązań zamiennych, proponowanych przez wykonawcę lub inne podmioty, w odniesieniu do Inwestycji, 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 Koncepcji Wielobranżowej 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,
- 1.10 na wniosek Zamawiającego opiniowanie wykonanych robót na etapie odbiorów,
- 1.11 udział 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,
- 1.12 pełnienie 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 2, które wymagają zgłoszenia i akceptacji Zamawiającego. Czynności Nadzoru Autorskiego zostaną dodatkowo udokumentowane kartami nadzoru autorskiego oraz odpowiednimi wpisami do dziennika budowy,
- 1.13 doradztwo w przypadkach sporów z osobami trzecimi w zakresie projektowania Inwestycji,
- 1.14 analiza i akceptacja przedłożonej przez wykonawcę dokumentacji powykonawczej, pod względem zgodności z Projektem oraz obowiązującymi przepisami prawnymi, w szczególności ustawą Prawo Budowlane,
- 1.15 przekazywanie Zamawiającemu, w formie pisemnej, miesięcznych 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.,

na wybór biura architektonicznego, które opracuje projekt budowlany, uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę oraz wykona pełną dokumentację przetargową i wykonawczą umożliwiającą zabudowę biurową z usługami na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Stawki 2, na działce nr 21 obręb 5-01-03, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

Projekt umowy

- 1.16 opracowywanie, na wniosek Zamawiającego, informacji i materiałów wyjaśniających zastosowane rozwiązania projektowe,
- 1.17 opracowanie wytycznych projektowych aranżacji wnętrz dla najemców i/lub potencjalnych najemców, w razie konieczności indywidualnie dla każdego najemcy,
- 1.18 przygotowanie prezentacji Projektu dla potencjalnych organów administracji, najemców 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.
2. Strony będą współpracować w dobrej wierze, aby Projekt dla każdego Etapu uwzględniał wszystkie wymagania Zamawiającego dotyczące parametrów technicznych i komercyjnych Inwestycji. Strony będą w szczególności niezwłocznie kontaktować się w przypadku zaistnienia zagadnień wymagających zmian w Projekcie, prowadzić uzgodnienia i konsultacje (w tym na naradach), przekazywać dokumenty, uwagi i zastrzeżenia.
3. Zakres obowiązków Zamawiającego obejmuje:
 - a) zapłatę Architektowi umówionego wynagrodzenia w kwotach i terminach zgodnych z Umową,
 - b) dostarczenie Architektowi posiadanych materiałów dotyczących Nieruchomości w odpowiednim terminie, nie dłuższym niż 7 (siedem) dni od dnia podpisania Umowy,
 - c) współdziałanie w bieżącym wykonywaniu Umowy,
 - d) zatwierdzanie w ciągu dwudziestu (20) dni roboczych lub we wspólnie ustalonym terminie przyjętych do dalszej realizacji rozwiązań projektowych wraz z odpowiednim dla danego Etapu kosztorysem,
 - e) uczestniczenie, w miarę konieczności wraz z Architektem, w spotkaniach związanych z realizacją Inwestycji,
 - f) dostarczenie stosownych pełnomocnictw do reprezentowania Zamawiającego przed organami administracji publicznej i samorządowej oraz jednostkami organizacyjnymi nieposiadającymi osobowości prawnej i przed gestorami mediów we wszelkich sprawach związanych z uzgadnianiem projektowanej Inwestycji, dostaw i przyłączy mediów oraz uzyskaniem decyzji pozwolenia na budowę Inwestycji.

§ 8 Odbiór Projektu

1. Architekt zobowiązuje się dostarczyć dokumentację projektową objętą postanowieniami niniejszej Umowy w całości w zakresie spełnienia celu jakiego ma służyć: jeden (1) egzemplarz sporządzony na nośniku elektronicznym w formacie pdf, dwg, ath, doc, xls i w metodyce BIM oraz sześć (6) egzemplarzy papierowych. W zakresie metodyki BIM Projekt zostanie sporządzony w oparciu o model 3D w systemie certyfikacji CV 2.0 (pliki w formacie IFC 2x3) przy poziomie szczegółowości co najmniej LOD 300. Poszczególne elementy Projektu będą składać się z części opisowej (w tym obliczeń) oraz załączników graficznych, a także będą zawierać adekwatny do Etapu kosztorys prac budowlanych (kosztorys wstępny/ kosztorys inwestorski wykonania prac na podstawie przedstawionego Projektu). Wykonawca będzie uzgadniał z Zamawiającym wszelkie przyjmowane w projekcie rozwiązania pisemnie.
2. Strony ustalają następującą procedurę akceptacji propozycji poszczególnych Etapów Projektu:
 - a) po uznaniu przez Architekta, że przygotowywana przez niego część Projektu, która ma być wykonana w ramach danego Etapu jest gotowa, Architekt 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. Architekt uwzględni uwagi Zamawiającego i przedstawi poprawioną część Projektu dla danego Etapu 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 MPZP lub ostatecznego pozwolenia na budowę dla Inwestycji;
- b) jeżeli jakikolwiek 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 Architekta 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 Architekta części Projektu dotyczącej konkretnego Etapu są Wytyczne Zamawiającego aktualne na dany dzień Rozpoczęcia Etapu.

§ 9 Terminy realizacji Etapów

1. Realizacja każdego z Etapów rozpocznie się jedynie na pisemne zlecenie Zamawiającego („**Zlecenie**”). Architekt zobowiązany jest podjąć czynności dotyczące danego Etapu w terminie uzgodnionym pomiędzy Stronami zaś w przypadku braku takiego uzgodnienia – w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia Zlecenia przez Zamawiającego. Każde Zlecenie będzie określać, czy jego przedmiotem jest jeden Etap, czy więcej Etapów. Architektowi nie przysługuje prawo domagania się zapłaty Wynagrodzenia za dany Etap w przypadku, gdyby Architekt rozpoczął ich wykonywanie pomimo braku Zlecenia. Zamawiający może zlecić Architektowi Rozpoczęcie Etapu, za jego zgodą, pomimo faktu, iż część prac w ramach wcześniejszego Etapu nie została jeszcze ukończona.
2. Architekt zobowiązuje się wykonać Przedmiot Umowy, z podziałem na Etapy, 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 1** (koncepcja wielobranżowa) – zostanie przedstawiony do akceptacji Zamawiającemu w terminie [●] miesięcy od rozpoczęcia tego Etapu I, będącego dniem zawarcia niniejszej Umowy,
 - b) **Etap 2** (projekt budowlany) - zostanie przedstawiony do akceptacji Zamawiającego w terminie [●] miesięcy od rozpoczęcia tego Etapu, przy czym złożenie przez Architekta odpowiednich wniosków o wydanie decyzji pozwolenia na budowę nastąpi w terminie 14 dni od przyjęcia przez Zamawiającego dokumentacji Etapu 2 bez uwag,
 - c) **Etap 3** (projekt wykonawczy) - zostanie przedstawiony do akceptacji Zamawiającego w terminie [●] miesięcy od rozpoczęcia tego Etapu,
 - d) **Nadzór Autorski** – pełniony będzie przez czas realizacji Inwestycji tj. 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.
2. 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.
3. Zamawiający może w każdym czasie zawiesić prace nad Inwestycją, o czym niezwłocznie powiadomi Architekta na zasadach określonych w § 13 ust. 3 Umowy.

na wybór biura architektonicznego, które opracuje projekt budowlany, uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę oraz wykona pełną dokumentację przetargową i wykonawczą umożliwiającą zabudowę biurową z usługami na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Stawki 2, na działce nr 21 obręb 5-01-03, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

Projekt umowy

4. W przypadku, gdy Zamawiający zawiesi prace nad Projektem na okres dłuższy niż:
 - a) w okresie do zakończenia Etapu 2 – 12 miesięcy oraz
 - b) w okresie po zakończeniu Etapu 2 – 24 miesiące,
 Architekt może odstąpić od umowy z winy Zamawiającego.
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).

§ 10 Wynagrodzenie i terminy płatności Wynagrodzenia

1. Z tytułu wykonania Przedmiotu Umowy Zamawiający zapłaci Architektowi wynagrodzenie („**Wynagrodzenie**”) ustalone zgodnie z poniższymi zasadami.
2. Strony uzgadniają, że kwota netto Wynagrodzenia będzie obliczona jako iloczyn, wyrażonej w metrach kwadratowych, powierzchni najmu zaprojektowanej dla Inwestycji obliczonej w sposób określony w ust. 5 poniżej („**Powierzchnia Najmu Inwestycji**”) i stawki za 1 m² Powierzchni Najmu Inwestycji wynoszącej ● PLN netto.
3. Strony uzgadniają, że Powierzchnia Najmu Inwestycji, zostanie docelowo określona na podstawie projektu budowlanego, zatwierdzonego ostateczną decyzją administracyjną pozwolenia na budowę, w stosunku do której upłynął termin do jej zaskarżenia w trybie kontroli sądowo-administracyjnej („**Zatwierdzony Projekt Budowlany**”).
4. Na potrzeby wstępnego wyliczenia Wynagrodzenia, należnego za podstawie niniejszej Umowy, Powierzchnia Najmu Inwestycji (wynikająca z Koncepcji Konkursowej Architekta) wynosi ● m². Ostateczna kwota należnego Architektowi Wynagrodzenia zostanie ustalona po uzyskaniu ostatecznej decyzji administracyjnej pozwolenia na budowę, co do której upłynął termin do jej zaskarżenia w trybie kontroli administracyjnej i sądowo-administracyjnej, na podstawie Powierzchni Najmu Inwestycji wynikającej z Zatwierdzonego Projektu Budowlanego. Kwota stanowiąca różnicę pomiędzy wstępnym Wynagrodzeniem określonym powyżej a ostatecznym Wynagrodzeniem, zostanie ujęta (dodana/odjęta) w fakturze wystawionej przez Architekta po uzyskaniu ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę, co do której/których upłynął termin do jej zaskarżenia w trybie kontroli sądowo-administracyjnej.
5. Powierzchnię Najmu Inwestycji oblicza się w oparciu o metodologię ANSI/BOMA Z65.1 – 2010A.
6. Wynagrodzenie ustalone w niniejszym paragrafie zostanie powiększone o podatek od towarów i usług VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
7. Dla uniknięcia wątpliwości przy obliczaniu należnego Wynagrodzenia, z Przedmiotu Umowy wyłączone są prace projektowe dotyczące aranżacji przestrzeni przeznaczonej do wynajmu i prace związane z weryfikacją projektów wielobranżowych aranżacji, wykonywanych samodzielnie przez najemców („**Dodatkowe Prace dla Najemców**”), jednakże Architekt rozszerzy Przedmiot Umowy o Dodatkowe Prace dla Najemców, na dowolnym etapie jego realizacji, za dodatkowym wynagrodzeniem netto, określonym w **Załączniku nr 6**.
8. Architekt nie otrzyma żadnego dodatkowego wynagrodzenia za usługi wykraczające poza zakres Przedmiotu Umowy określony w niniejszej Umowie.
9. Poza otrzymaniem Wynagrodzenia Architektowi nie przysługuje zwrot kosztów poniesionych w związku z wykonaniem niniejszej Umowy.
10. W przypadku wezwania przez właściwy organ administracji do uzupełnienia, zmiany lub poprawy dokumentacji projektowej, Architekt uzupełni lub zmieni dokumentację projektową bez obciążania Zamawiającego kosztami takiej pracy.
11. Architekt nie będzie zgłaszał jakichkolwiek roszczeń wobec Zamawiającego w związku ze zmniejszeniem powierzchni do zaprojektowania określonej w § 10 ust. 4 Umowy.

na wybór biura architektonicznego, które opracuje projekt budowlany, uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę oraz wykona pełną dokumentację przetargową i wykonawczą umożliwiającą zabudowę biurową z usługami na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Stawki 2, na działce nr 21 obręb 5-01-03, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

Projekt umowy

12. Architekt w ramach Wynagrodzenia, zobowiązuje się, aby wyznaczeni przez niego pracownicy, podwykonawcy lub konsultanci brali udział w postępowaniach wyjaśniających, wynikających z roszczeń prawnych lub sporów z osobami trzecimi a dotyczących dokumentacji realizowanej lub zrealizowanej w ramach niniejszej Umowy, wyjaśnianiu wszelkich roszczeń i spraw spornych dotyczących w jakikolwiek sposób takiej dokumentacji, wyjaśnianiu - na etapie wyboru wykonawcy prac budowlanych - wątpliwości i pytań potencjalnych wykonawców prac budowlanych, planowania, lub wykonywania usług z nim związanych, składania ustnych lub pisemnych oświadczeń.
13. Architekt będzie uprawniony do otrzymania Wynagrodzenia za poszczególne Etapy w częściach, według poniższych zasad:
 - a) ● % Wynagrodzenia – po przyjęciu przez Zamawiającego bez uwag części Projektu odpowiadającego Etapowi 1;
 - b) ● % Wynagrodzenia – po przyjęciu przez Zamawiającego bez uwag części Projektu odpowiadającego Etapowi 2;
 - c) ● % Wynagrodzenia – po uzyskaniu ostatecznej decyzji administracyjnej o pozwoleniu na budowę Inwestycji,
 - d) ● % Wynagrodzenia – po przyjęciu przez Zamawiającego bez uwag części Projektu odpowiadającego Etapowi 3;
 - e) ● % Wynagrodzenia – z tytułu pełnienia Nadzoru Autorskiego nad realizacją Inwestycji - miesięcznie z dołu w kwocie obliczonej według następującego wzoru:

$$WA = A/B$$
, gdzie:
 - i. WA - oznacza wskazaną powyżej część Wynagrodzenia z tytułu sprawowania Nadzoru Autorskiego (które będzie wypłacane w miesięcznych ratach);
 - ii. A – oznacza określoną procentowo część Wynagrodzenia z tytułu sprawowania Nadzoru Autorskiego;
 - iii. B – oznacza czas trwania budowy Inwestycji w miesiącach do planowanego uzyskania decyzji pozwolenia na użytkowanie i podpisania protokołu odbioru końcowego robót z wykonawcą/wykonawcami, aktualny na dzień przekazania placu budowy przez wykonawcę/wykonawców.

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, chyba że opóźnienie w tych robotach nastąpi na skutek błędów projektowych.
14. Nie przewiduje się częstszych płatności częściowych poza harmonogramem ustalonym powyżej w ust. 12.
15. Wszystkie faktury wystawione przez Architekta prawidłowo i w sposób zgodny z niniejszą Umową będą płatne w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od złożenia ich przez Architekta w siedzibie Zamawiającego, na rachunek bankowy prowadzony w Polsce w PLN wskazany na fakturze, z zastrzeżeniem zatrzymania przez Zamawiającego Kaucji, zgodnie z postanowieniami § 11 ustęp 3 poniżej. Za dzień dokonania płatności będzie uważany dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

§ 11 Odpowiedzialność i kary umowne

1. Strony uzgadniają, że przyjęcie przez Zamawiającego bez uwag którejkolwiek części Projektu bądź Usług nie wyłącza odpowiedzialności Architekta 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

na wybór biura architektonicznego, które opracuje projekt budowlany, uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę oraz wykona pełną dokumentację przetargową i wykonawczą umożliwiającą zabudowę biurową z usługami na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Stawki 2, na działce nr 21 obręb 5-01-03, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

Projekt umowy

- Zamawiającego Projektu lub Usług bez uwag, Architekt usunie takie wady w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie w ramach uzgodnionego Wynagrodzenia.
2. Architekt zobowiązuje się pokryć wszelkie koszty niezbędne do naprawy wszelkich szkód poniesionych przez Zamawiającego z tytułu błędów i uchybień Architekta w związku z realizacją niniejszej Umowy, w szczególności z tytułu stwierdzonych wad w Projekcie, nienależytego wykonywania Usług lub opóźnień, do których przyczynił się Architekt, w tym szkód poniesionych przez Zamawiającego z tytułu powodu odstąpienia przez Zamawiającego od Umowy z winy Architekta.
 3. Strony uzgadniają, że w celu zabezpieczenia należytego wykonania niniejszej Umowy przez Architekta, Architekt wniesie na rzecz Zamawiającego kaucję gotówkową w łącznej wysokości **5 (pięciu) %** Wynagrodzenia netto („Kaucja”). Kaucja będzie płatna na rzecz Zamawiającego częściami, w proporcjach określonych dla wypłaty Wynagrodzenia i opisanych w § 10 ust. 12 Umowy i w terminach przewidzianych dla płatności poszczególnych części Wynagrodzenia. Płatność Kaucji będzie następować jednocześnie z wypłatą na rzecz Architekta poszczególnych części Wynagrodzenia, poprzez zatrzymanie (potrącenie) przez Zamawiającego kwot stanowiących **5 (pięć) %** kwoty każdej faktury netto wystawianej przez Architekta i płatnej przez Zamawiającego tytułem Wynagrodzenia.
 4. Zamawiający ma prawo pokryć z Kaucji wszelkie kwoty należne Zamawiającemu od Architekta w związku z niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem obowiązków Architekta na podstawie niniejszej Umowy.
 5. Kaucja ta zostanie zwrócona Architektowi 1 rok po uzyskaniu przez Zamawiającego ostatecznej w administracyjnym toku instancji decyzji pozwolenia na użytkowanie Inwestycji, zrealizowanej na podstawie sporządzonego przez Architekta Projektu i po podpisaniu protokołu końcowego odbioru robót pomiędzy Zamawiającym a generalnym wykonawcą, o czym Zamawiający niezwłocznie poinformuje Architekta.
 6. Polisa ubezpieczeniowa potwierdzająca zawarcie przez Architekta umowy odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie prac projektowych wraz z dowodem opłacenia składki ubezpieczeniowej stanowi **Załącznik nr 2** do niniejszej Umowy. Architekt zobowiązuje się do utrzymywania powyższego ubezpieczenia o sumie gwarancyjnej nie niższej niż 3 000 000 (trzy miliony) PLN dla każdej poszczególnych szkody i dla wszystkich szkód objętych umową ubezpieczenia przez cały okres prac projektowych i Nadzoru Autorskiego. Na każde wezwanie Zamawiającego, Architekt okaże dowód zapłaty stosownej składki ubezpieczeniowej zgodnie z wymaganiami Umowy.
 7. Architekt zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Zamawiającego kar umownych w następujących przypadkach:
 - 7.1 opóźnienia Architekta w wykonaniu którejkolwiek z części Przedmiotu Umowy, a także w przypadku opóźnienia w usunięciu wad lub błędów, braków, niejednoznaczności, nieścisłości Projektu lub poszczególnych jego części - w wysokości **0,2 (zero przecinek dwa) %** kwoty Wynagrodzenia netto należnej za Etap, którego takie opóźnienie dotyczyło, za każdy dzień opóźnienia;
 - 7.2 w przypadku odstąpienia przez Zamawiającego od niniejszej Umowy z przyczyn, za które Architekt ponosi odpowiedzialność – **10 (dziesięć) %** kwoty Wynagrodzenia netto.
 8. Kary umowne, o których mowa powyżej, mogą być potrącane przez Zamawiającego z dowolnej części Wynagrodzenia, na co Architekt wyraża nieodwołalną zgodę.
 9. W przypadku poniesienia szkody przewyższającej kwotę kary umownej, Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
 10. Architekt odpowiada za działania i zaniechania swoich pracowników i podwykonawców jak za własne działania i zaniechania.

na wybór biura architektonicznego, które opracuje projekt budowlany, uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę oraz wykona pełną dokumentację przetargową i wykonawczą umożliwiającą zabudowę biurową z usługami na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Stawki 2, na działce nr 21 obręb 5-01-03, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

Projekt umowy

11. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Architekta z winy Zamawiającego, w przypadku określonym w § 9 ust. 4 niniejszej Umowy, Zamawiający będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Architekta kary umownej w wysokości **10 (dziesięć) %** kwoty Wynagrodzenia netto obniżonego o kwotę Wynagrodzenia dla Etapu, wypłaconego (lub wymagalnego) do dnia rozwiązania Umowy na skutek wykonania przez Architekta prawa odstąpienia. W celu uniknięcia wątpliwości Strony postanawiają, że rezygnacja z realizacji poszczególnych Etapów, zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy (§ 13 ust. 1), nie uprawnia Architekta do odstąpienia od niniejszej Umowy. Pomimo odstąpienia od Umowy przez Architekta w mocy pozostają postanowienia § 12 i 14 niniejszej Umowy.
12. Niezależnie od powyższych postanowień Zamawiający ma prawo odstąpienia od Umowy w terminie do 12 (dwunastu) miesięcy od dnia zawarcia Umowy w przypadku, w którym Koncepcja Przetargowa będzie niemożliwa do realizacji w toku dalszych prac projektowych (w kształcie wynikającym z tej koncepcji) tzn. będzie posiadała błędy projektowe lub niezgodności z obowiązującymi przepisami lub niezgodności z MPZP. Odstąpienie na tej podstawie będzie traktowane jako odstąpienie z przyczyn za które Architekt ponosi odpowiedzialność. W przypadku odstąpienia przez Zamawiającego od Umowy na tej podstawie Architekt zapłaci Zamawiającemu – niezależnie od kary umownej przewidzianej w ust. 5.2 niniejszego paragrafu - karę umowną w wysokości 80% kosztów poniesionych przez Zamawiającego na prace projektowe (wynagrodzenia wypłaconego lub należnego Architektowi) wykonane przez Architekta do momentu odstąpienia.

§ 12 Rękojnia

1. Architekt udziela Zamawiającemu rękojmi za wady fizyczne i prawne Przedmiotu Umowy. Z tytułu udzielonej rękojmi Architekt jest odpowiedzialny wobec Zamawiającego za wady w/w dokumentacji zmniejszające jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w Umowie określony lub wynikający z ich przeznaczenia, a w szczególności za rozwiązania niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa i obowiązującymi normami technicznymi oraz za wszelkie wady prawne związane z prawami autorskimi do Projektu („Rękojnia”). Rękojnia wiąże Architekta od dnia przekazania poszczególnych części Projektu wykonanej na podstawie niniejszej Umowy oraz wykonania poszczególnych Usług.
2. W przypadku ujawnienia się wad Przedmiotu Umowy wymienionych w ustępie powyżej w okresie Rękojmi, Zamawiający ma prawo żądać ich nieodpłatnego usunięcia w wyznaczonym terminie.
3. Strony zmieniają odpowiedzialność Architekta z tytułu Rękojmi poprzez wydłużenie okresu Rękojmi określonego w art. 568 § 1 k.c. Strony postanawiają, że okres rękojmi za wady Przedmiotu Umowy rozpocznie się z dniem przekazania Zamawiającemu poszczególnych części Projektu lub z dniem wykonania poszczególnych Usług, a kończy się z upływem 60 (sześćdziesięciu) miesięcy od dnia uzyskania ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie Inwestycji.
4. Architekt odpowiada za wady również po upływie okresu Rękojmi, o ile Zamawiający zawiadomił Architekta o wadzie przed upływem okresu Rękojmi.
5. Zamawiający w ramach Rękojmi ma prawo:
 - 5.1 żądać usunięcia wad, wyznaczając w tym celu Architektowi odpowiedni termin z zagrożeniem, że po bezskutecznym jego upływie odstąpi od Umowy, jeżeli wady są istotne (przez co rozumie się, między innymi koszty spowodowane opóźnieniami w realizacji Inwestycji w stosunku do harmonogramu lub nieplanowanym zwiększeniem kosztów Inwestycji), lub obniżenia Wynagrodzenia w odpowiednim stosunku, jeżeli wady nie są istotne, lub zleci usunięcie wad projektowych osobie trzeciej na koszt i ryzyko Architekta,
 - 5.2 odstąpić od Umowy, gdy wady nie dadzą się usunąć lub gdy z okoliczności wynika, że Architekt nie zdoła ich usunąć w odpowiednim czasie lub Architekt nie usunął wad w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, – jeżeli wady są istotne, przy czym

na wybór biura architektonicznego, które opracuje projekt budowlany, uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę oraz wykona pełną dokumentację przetargową i wykonawczą umożliwiającą zabudowę biurową z usługami na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Stawki 2, na działce nr 21 obręb 5-01-03, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

Projekt umowy

- Zamawiający nie może odstąpić od Umowy po uzyskaniu ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie;
- 5.3 żądać obniżenia Wynagrodzenia w odpowiednim stosunku, gdy wady nie dadzą się usunąć albo, gdy z okoliczności wynika, że Architekt nie zdoła ich usunąć w odpowiednim czasie lub Architekt nie usunął wad w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, – jeżeli wady nie są istotne.
6. Architekt oświadcza, że wszelkie zmiany w dokumentacji, opracowaniach, projektach i rysunkach spowodowane usuwaniem w/w wad przez osobę trzecią, nie będą naruszać autorskich praw osobistych i majątkowych.

§ 13 Zmiana zakresu, etapowanie, zawieszenie i odstąpienie od Umowy

1. Architekt akceptuje, że Zamawiający może nie zlecić Architektowi rozpoczęcia realizacji Projektu dla Etapu 2 i 3. Architekt nie będzie zgłaszał żadnych roszczeń względem Zamawiającego w szczególności roszczeń z tytułu utraconych korzyści.
2. Zamawiający ma prawo, na każdym Etapie realizacji Umowy, do zmiany zakresu prac Architekta opisanego w niniejszej Umowie i jej Załącznikach, w szczególności poprzez zmianę Wytycznych Zamawiającego, przy czym zmiana Wytycznych Zamawiającego przed zatwierdzeniem Etapu 1 nie powoduje konieczności zapłaty dodatkowego wynagrodzenia dla Architekta z tego tytułu. W terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania takiego żądania, Architekt poinformuje Zamawiającego o swoim stanowisku w sprawie ewentualnego wpływu żądania na Wynagrodzenie i czasie realizacji prac określonych niniejszą Umową. W przypadku, gdy Strony w terminie dwóch (2) miesięcy od otrzymania przez Zamawiającego stanowiska Architekta, nie osiągną porozumienia w sprawie zmiany Umowy w powyższym zakresie, w związku z żadaną zmianą i stanowiskiem Architekta, każda ze Stron będzie miała prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy bez określania winy którejkolwiek ze Stron. Powyższe prawo do odstąpienia od Umowy będzie mogło być wykonane w terminie 2 miesięcy od upływu terminu do uzgodnienia zmian w Umowie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym. Architekt zobowiązuje się do wprowadzania wymaganych wyżej zmian lub uzupełnień do Projektu, wynikających ze zmian żądanych przez Zamawiającego, w Projekcie wykonanym przez Architekta w ramach niniejszej Umowy. Ewentualne dodatkowe wynagrodzenie za takie usługi zostanie ustalone pomiędzy Stronami, z uwzględnieniem dodatkowego nakładu pracy wykonanej przez Architekta, o ile takie zmiany będą dotyczyć dokumentacji już wykonanej oraz/lub części dokumentacji, której realizację Architekt już rozpoczął, a która wcześniej była uzgodniona lub zaakceptowana przez Zamawiającego w innej formie.
3. Zamawiający ma prawo, na każdym Etapie realizacji Umowy, zawiesić realizację niniejszej Umowy w całości lub w zakresie któregośkolwiek Etapu. Ewentualne wznowienie prac spowoduje przedłużenie terminów realizacji niniejszej Umowy o czas zawieszenia. Zawieszenie realizacji Umowy nastąpi na podstawie pisemnego oświadczenia Zamawiającego. Po zawieszeniu umowy na okres ponad 30 dni, Architektowi przysługuje okres 30 dni na ponowne uruchomienie prac.
4. Niezależnie od postanowień § 13 ust. 1 przez cały okres trwania Umowy Zamawiający ma prawo, na każdym etapie realizacji Umowy (w trakcie realizacji któregośkolwiek z Etapów), odstąpić od Umowy bez podawania przyczyny w całości albo w części obejmującej którykolwiek Etap. Odstąpienie może nastąpić w terminie 24 (dwudziestu czterech) miesięcy od dnia zawarcia Umowy i będzie skuteczne po upływie 30-dni liczonych od początku miesiąca następującego po miesiącu, w którym Zamawiający przekazał Architektowi pisemne oświadczenie o odstąpieniu od Umowy. W przypadku skorzystania przez Zamawiającego z jego prawa do odstąpienia od Umowy, na podstawie niniejszego postanowienia, Zamawiający będzie zobowiązany do zapłaty Architektowi części Wynagrodzenia za wykonane części Przedmiotu Umowy w kwocie stanowiącej **5 (pięć) % netto** tej części Wynagrodzenia Etapu, którego dotyczy odstąpienie, która jest należna za niewykonane jeszcze prace, w ramach danego Etapu. W przypadku odstąpienia od niniejszej

na wybór biura architektonicznego, które opracuje projekt budowlany, uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę oraz wykona pełną dokumentację przetargową i wykonawczą umożliwiającą zabudowę biurową z usługami na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Stawki 2, na działce nr 21 obręb 5-01-03, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

Projekt umowy

- Umowy przez Zamawiającego, Architekt niezwłocznie, po zakończeniu ww. okresu lub w wyznaczonym przez Zamawiającego dniu, przekaże Zamawiającemu wszystkie części Projektu sporządzone do dnia wygaśnięcia Umowy oraz wszystkie inne wszystkie opracowania, rysunki i dokumenty związane z Inwestycją. Pomimo odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego w mocy pozostają postanowienia § 12 i 14 niniejszej Umowy. Rezygnacja z usług na podstawie § 13 ust. 1 nie będzie traktowana, jako odstąpienie na podstawie niniejszego ustępu.
5. Odstąpienie Zamawiającego będzie uznane za zaistniałe z winy Architekta w przypadku wystąpienia którejkolwiek z poniższych okoliczności:
- 5.1 naruszenia przez Architekta obowiązków umownych, pomimo uprzedniego pisemnego wezwania do zaprzestania naruszeń i braku skutecznej reakcji Architekta w terminie 14 dni od otrzymania takiego wezwania,
 - 5.2 w przypadku nieusunięcia przez Architekta wad lub błędów dokumentacji, wykonanej na podstawie niniejszej Umowy, w terminie przewidzianym Umową, po wcześniejszym wezwaniu z czternastodniowym wyprzedzeniem do usunięcia tych wad lub błędów albo
 - 5.3 zwłoki Architekta w realizacji któregośkolwiek z etapów niniejszej Umowy, przekraczającej 14 dni w stosunku do terminów określonych w niniejszej Umowie lub określonych przez Zamawiającego zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy,
6. Odstąpienie Zamawiającego od Umowy będzie również uznane za zaistniałe z winy Architekta w przypadku przekroczenia o ponad 3 (trzy) % Nieprzekraczalnego Budżetu Inwestycji w kosztorysie inwestorskim, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu Architekta do usunięcia błędów w kosztorysie lub Projekcie. Wezwanie powinno zawierać termin nie krótszy niż 21 dni na usunięcie naruszeń i na podjęcie przez Architekta rzeczywistych i realnych środków zaradczych umożliwiających zmianę Projektu w celu dostosowania kosztorysu do ustalonego NBI. W przypadku odstąpienia przez Zamawiającego na tej podstawie, Architekt zapłaci karę umowną w wysokości określonej w ust. 10 poniżej. Przekroczenie NBI nie zostanie uznane za zawinione przez Architekta o ile zmiana NBI nastąpi wyłącznie w wyniku zmiany czynników cenotwórczych (koszt materiałów i robót budowlanych) pomiędzy dniem ustalenia NBI a dniem sporządzenia kosztorysu inwestorskiego na Etapie 3, których Architekt nie mógł przewidzieć pomimo dołożenia należytej staranności.
7. W wyżej wymienionych przypadkach Zamawiający będzie miał prawo do odstąpienia od Umowy ze skutkiem natychmiastowym, z chwilą złożenia oświadczenia woli o odstąpieniu. Pomimo odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego w mocy pozostają postanowienia § 12 i 14 niniejszej Umowy.
8. W przypadku rozwiązania Umowy wskutek odstąpienia od niej przez jedną ze Stron, z wyłączeniem sytuacji, w których do odstąpienia od Umowy doszło z przyczyn, za które Architekt ponosi odpowiedzialność, Architekt wystawi na rzecz Zamawiającego faktury dotyczące części Wynagrodzenia należnych za realizację części Przedmiotu Umowy, która została wykonana przez Architekta, zaakceptowana przez Zamawiającego i przez niego przyjęta do dnia doręczenia Architektowi oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej Umowy. Strony w dobrej wierze zobowiązują się współpracować przy ocenie stopnia zaawansowania prac Architekta i wysokości należnej z tego tytułu części Wynagrodzenia, a w przypadku braku zgody, oceny stopnia zaawansowania prac i wysokości należnego Architektowi wynagrodzenia dokona niezależny ekspert wspólnie wybrany przez Strony („**Ekspert**”). W przypadku braku porozumienia w tym zakresie - każda ze stron wybierze jednego Eksperta, a następnie Eksperti wybrani przez strony wybiorą wspólnie i dokooptują do swojego grona trzeciego Eksperta i tak utworzony zespół dokona oceny stopnia zaawansowania prac i wysokości należnej Architektowi części Wynagrodzenia. Koszty Eksperta lub ekspertów poniesie strona winna odstąpieniu od umowy. Architekt nie może uzależniać wydania Zamawiającemu jakichkolwiek dokumentów związanych z Inwestycją od otrzymania jakiegokolwiek zapłaty od Zamawiającego.

na wybór biura architektonicznego, które opracuje projekt budowlany, uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę oraz wykona pełną dokumentację przetargową i wykonawczą umożliwiającą zabudowę biurową z usługami na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Stawki 2, na działce nr 21 obręb 5-01-03, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

Projekt umowy

9. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Zamawiającego z winy Architekta, Zamawiający ma prawo przekazać wykonanie, dokończenie, zmodyfikowanie lub adaptację dokumentacji przygotowanej przez Architekta w ramach Przedmiotu Umowy osobie bądź osobom trzecim i wykorzystać wszystkie plany, projekty i inne dokumenty zgromadzone i opracowane przez Architekta do momentu odstąpienia od niniejszej Umowy, na co Architekt wyraża zgodę. Architekt oświadcza, że takie dokończenie, zmiana lub adaptacja nie będzie naruszało jego autorskich praw osobistych i majątkowych do dokumentacji lub jej części.
10. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Zamawiającego z winy Architekta, spowodowanej przekroczeniem Nieprzekraczalnego Budżetu Inwestycji w kosztorysie inwestorskim sporządzonym przez Architekta na Zlecenie Zamawiającego w Projekcie Wykonawczym, Zamawiającemu przysługuje prawo do naliczenia Architektowi kary umownej w wysokości 20% wynagrodzenia netto, należnego za wykonanie (łącznie) Etapu 1 i 2. Kara umowna określona w niniejszym ustępie jest niezależna od innych kar należnych Zamawiającemu na podstawie niniejszej Umowy i nie ma do niej zastosowania postanowienie o łącznym limicie kar.
11. W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez Zamawiającego z jakiegokolwiek powodu, Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za utracone korzyści przez Architekta.

§ 14 Prawa autorskie

1. Architekt oświadcza i zobowiązuje się, że w chwili przeniesienia praw majątkowych opisanych w niniejszym § 14 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 jakimikolwiek prawami osób trzecich.
 - 1.2 Architekt oświadcza i zobowiązuje się, że w wypadku, gdyby jakiejkolwiek majątkowe prawa autorskie lub prawa zależne do Przedmiotu Praw Autorskich przysługiwały osobom trzecim, w tym, w szczególności, podwykonawcom Architekta, Architekt spowoduje, żeby takie osoby trzecie niezwłocznie przeniosły przysługujące im prawa na Zamawiającego w zakresie niezbędnym do realizacji zobowiązań Architekta wskazanym w niniejszym § 14 Umowy.
 - 1.3 Architekt 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 Architekta, 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, Architekt, 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**

na wybór biura architektonicznego, które opracuje projekt budowlany, uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę oraz wykona pełną dokumentację przetargową i wykonawczą umożliwiającą zabudowę biurową z usługami na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Stawki 2, na działce nr 21 obręb 5-01-03, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

Projekt umowy

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 2 – 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 § 14, w ramach Wynagrodzenia, przysługuje prawo do dokonywania, bez dodatkowej zgody Architekta, 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 Architekt 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 Architekt udziela Zamawiającemu zgody na dokonywanie, rozporządzanie i korzystanie z wszelkich

na wybór biura architektonicznego, które opracuje projekt budowlany, uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę oraz wykona pełną dokumentację przetargową i wykonawczą umożliwiającą zabudowę biurową z usługami na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Stawki 2, na działce nr 21 obręb 5-01-03, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

Projekt umowy

- 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 Architekt 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. Architekt 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 Architekt oświadcza i potwierdza, że nie odwoła niniejszej zgody w myśl artykułu 2 ust. 3 ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych.
 9. Wynagrodzenie należne Architektowi 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. Architekt 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. Architekt 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. Architekt 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. Architekt 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 Architekta 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 Architekta opracowaniami i kontynuowania prac projektowych z użyciem tych opracowań w wybranych przez siebie biurach projektowych, jedynie na potrzeby realizacji Inwestycji.

na wybór biura architektonicznego, które opracuje projekt budowlany, uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę oraz wykona pełną dokumentację przetargową i wykonawczą umożliwiającą zabudowę biurową z usługami na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Stawki 2, na działce nr 21 obręb 5-01-03, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

Projekt umowy

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 Architekta, a Architekt – 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 Architekta opisane w niniejszym § 14 pozostaną wiążące niezależnie od wykonywania przez Strony pozostałych obowiązków umownych, a przeniesienie praw oraz udzielenie zgód i zezwoleń wymienionych w niniejszym § 14 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 Architektowi 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.

§ 15 Zakaz konkurencji

Architekt zapewnia, że do momentu złożenia wniosku o pozwolenie na budowę dla Inwestycji nie będzie angażował się, bez pisemnej zgody Zamawiającego, w jakiejkolwiek usługi związane z budową lub aranżacją powierzchni handlowych lub biurowych o powierzchni całkowitej większej niż 5 000 m² w promieniu 1000 metrów w linii prostej od granicy Nieruchomości.

§ 16 Zachowanie poufności

1. Architekt, jego pracownicy, wszystkie podmioty związane z Projektem oraz wszystkie osoby działające na zlecenie Architekta, 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 Architekta, czy inne podmioty. W szczególności Architekt zobowiązuje się, że nie będzie ujawniać oraz zapewnia, że osoby i firmy z nim powiązane oraz jego pracownicy lub podwykonawcy nie będą ujawniali jakiegokolwiek 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.

na wybór biura architektonicznego, które opracuje projekt budowlany, uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę oraz wykona pełną dokumentację przetargową i wykonawczą umożliwiającą zabudowę biurową z usługami na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Stawki 2, na działce nr 21 obręb 5-01-03, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

Projekt umowy

2. Po zakończeniu realizacji niniejszej Umowy, Architekt przekaze Zamawiającemu wszystkie materiały własne i materiały opracowane przez jakiekolwiek inne podmioty, a dotyczące Inwestycji, w formie papierowej, elektronicznej lub na jakimkolwiek innym nośniku, niezależnie od okoliczności, w jakich Architekt wszedł w posiadanie tych materiałów.

§ 17 Postanowienia końcowe

1. Zamawiający będzie miał prawo do przeniesienia praw i/lub obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na osobę trzecią, bez konieczności uzyskiwania na to zgody Architekta, przy czym Zamawiający oświadcza, iż nie jest jego intencją przeniesienie praw i obowiązków z Umowy na podmiot niewypłacalny celem uniknięcia realizacji swoich zobowiązań.
2. Architektowi nie przysługuje prawo do przeniesienia praw i/lub obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na osobę trzecią.
3. Architekt 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 Architekta 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 figuruje 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) Architekta – ●, 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 Architekt 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 Architekta – ● lub poprzez odpowiednio upoważnionego kierownika projektu,
8. Strony ustalają następujący sposób roboczego komunikowania się w ramach realizacji niniejszej Umowy:

na wybór biura architektonicznego, które opracuje projekt budowlany, uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę oraz wykona pełną dokumentację przetargową i wykonawczą umożliwiającą zabudowę biurową z usługami na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Stawki 2, na działce nr 21 obręb 5-01-03, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

Projekt umowy

- a) wymiana materiałów projektowych (opisy, rysunki, specyfikacje) – poprzez serwer ftp ustanowiony przez Architekta,
- b) komunikacja bieżące 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 Architekta w ramach postępowania konkursowego opisanego w Preambule Umowy).
11. Wszelkie zmiany i uzupełnienia do niniejszej Umowy lub któregośkolwiek 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.

Zamawiający

Architekt

Lista załączników:

1. Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu na dzień podpisania Umowy z Rejestru Przedsiębiorców pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym Stron.
2. Polisa ubezpieczeniowa Architekta.
3. Zespół Architekta.
4. Wytyczne Zamawiającego.
5. Zakres projektu dla poszczególnych Etapów.

na wybór biura architektonicznego, które opracuje projekt budowlany, uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę oraz wykona pełną dokumentację przetargową i wykonawczą umożliwiającą zabudowę biurową z usługami na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Stawki 2, na działce nr 21 obręb 5-01-03, wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.

Projekt umowy

6. Wycena Dodatkowych Prac dla Najemców.
7. Koncepcja Przetargowa.