

## 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 ..... 2020 roku w Warszawie, pomiędzy:

**PHN 8 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, 00-124 Warszawa, al. Jana Pawła II 12 lok. V/32**  
z siedzibą w Warszawie, kod pocztowy 00-124, ul. Jana Pawła II 12 lok V/39, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000480399, o kapitale zakładowym 4.726.800,00 zł, całkowicie opłaconym, NIP 5252568010, REGON 146920919,

w imieniu której działa:

*Danuta Żygo – Prezes Zarządu*

zwaną dalej „Zamawiającym” lub „Inwestorem”,

a

.....z siedzibą w ....., kod pocztowy ....., ul. ....,  
wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy ..... Wydział Gospodarczy KRS pod numerem ....., o kapitale zakładowym ....., całkowicie opłaconym, NIP ....., REGON .....,  
zwanym dalej „Wykonawcą”, „Projektantem” lub „Architektem”

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

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców z 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 .

### 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.)
------------------------	--

<b>„Decyzja WZ”</b>	oznacza decyzję ustalającą warunki zabudowy nr 184/2019 z dn.22.08.2019 roku,
<b>„Etap” ” lub „Etapy”</b>	oznaczają prace Architekta w ramach konkretne Fazy u dotyczące wyodrębnionego zdania/części Inwestycji (zgodnie z decyzją Zamawiającego).
<b>„Faza I”</b>	oznacza opracowanie koncepcji architektonicznej i urbanistycznej (rozszerzenie koncepcji przetargowej, dla wszystkich Etapów)
<b>„Faza II”</b>	oznacza opracowanie koncepcji wielobranżowej (dla wszystkich Etapów);
<b>„Faza III”</b>	oznacza opracowanie projektu budowlanego i uzyskanie ostatecznej lub ostatecznych decyzji pozwolenia na budowę dla każdego Etapu oddzielnie.
<b>„Faza IV”</b>	oznacza opracowanie projektu wykonawczego dla każdego Etapu oddzielnie.
<b>„Faza Nadzoru Autorskiego”</b>	oznacza okres, w którym Architekt będzie pełnił nadzór autorski nad każdym Etapem Inwestycji (dla jednej lub kilku Etapów łącznie);
<b>„Etap” lub „Etapy”</b>	oznaczają poszczególne części Przedmiotu Umowy , które będą realizowane przez Architekta w kolejności określonej w Umowie; Strony przewidują realizację całej Inwestycji w 7 (siedmiu) Etapach. Strony uzgadniają, że każdy z Etapów może być realizowana przez różne spółki celowe. Spółki celowe, które wskaże Zamawiający (i na które Zamawiający w odpowiednim zakresie dokona przeniesienia praw i obowiązków z niniejszej Umowy (w odpowiednich częściach dotyczących danych Etapów), zaś zmiana taka nie będzie wymagała zgody Projektanta zgodnie z § 22 Umowy ). W ramach każdej z Faz wyodrębnione są poszczególne Etapy opisane szczegółowo w § 2 ust. 2.
<b>„Inwestycja”</b>	oznacza zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z miejscami parkingowymi lub (w zależności od decyzji Zamawiającego podyktowanych w szczególności okolicznościami związanymi z nieuzyskaniem zgody na rozbiórkę budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków) zespół budynków mieszkaniowych i usługowych. Inwestycja będzie projektowana i realizowana w sposób sukcesywny (w ramach Faz oraz ich poszczególnych Etapów) w zależności od zlecenia Zamawiającego i jego planów inwestycyjnych. Wstępne plany zakładają realizację 7 (siedmiu) Etapów;
<b>„Kaucja”</b>	oznacza kaucję ustanowioną przez Architekta na zabezpieczenie należytego wykonania Umowy zgodnie z § 12;
<b>„Prace zaniechane”</b>	oznacza pierwotnie ujęte zakresem Wynagrodzenia, które decyzją Inwestora zostały wyłączone z zakresu Wynagrodzenia.
<b>„Projekt”</b>	oznacza kompletną dokumentację projektową dla Inwestycji, która

	ma powstać na Nieruchomości wraz z rysunkami i dokumentami formalnoprawnymi oraz wykonanie niezbędnych czynności towarzyszących, których zakres został określony w § 2 Umowy oraz w <b><u>Załączniku nr 3</u></b> do Umowy (z ewentualnymi wyraźnymi włączeniami wynikającymi z tego załącznika) ;
<b>„Umowa”</b>	oznacza niniejszą umowę wraz załącznikami;
<b>„Wynagrodzenie”</b>	oznacza całkowite Wynagrodzenie należne Architektowi z tytułu prawidłowego wykonania Przedmiotu Umowy określone w § 4;
<b>„Wytyczne Zamawiającego”</b>	oznacza opis wymogów i wskazówek Zamawiającego, odnoszących się do sposobu realizowania przez Architekta Przedmiotu Umowy , które zostały zawarte w <b><u>Załączniku nr 6</u></b> do Umowy oraz w Koncepcji;
<b>„Zatwierdzony Projekt Budowlany”</b>	oznacza projekt budowlany, zatwierdzony przez właściwy organ ostateczną decyzją administracyjną i zatwierdzeniu projektu budowlanego i wydaniu pozwolenia na budowę, w stosunku do której upłynął termin do jej zaskarżenia w trybie kontroli administracyjnej i sądowo-administracyjnej (ostateczność decyzji);
<b>„Zlecenie”</b>	oznacza pisemne oświadczenie wystosowane do Architekta przez Zamawiającego, w którym Zamawiający zleca Architektowi rozpoczęcie prac nad daną częścią Przedmiotu Umowy (w zakresie poszczególnych Faz lub ich Etapów) lub w zakresie Dodatkowych Prac zgodnie z postanowieniami Umowy .;
<b>„Nieprzekraczalny Budżet Inwestycji” lub „NBI”</b>	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 jednak nie wyższy niż 4500 PLN. Nieprzekraczalny Budżet Inwestycji zostanie ustalony dla całej Inwestycji lub jego poszczególnych Etapów na etapie koncepcji wielobranżowej (Faza I) przy akceptacji Zamawiającego. NBI będzie podlegał sprawdzeniu w Fazie IV dla poszczególnych Etapów będących w danym momencie przedmiotem prac Architekta. Projektant będzie na bieżąco monitorował czynniki cenotwórcze i okoliczności mogących wpływać na wzrost NBI oraz sygnalizował je niezwłocznie Zamawiającemu jak również zaproponuje rozwiązania projektowe/ optymalizacyjne mające na celu utrzymanie założonego NBI. NBI będzie opierać się na cenach rynkowych. Zamawiający określi stały poziom marży Generalnego Wykonawcy i kosztów ogólnych.

## 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: Annę Braciszewską.
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 złożoności i 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 (kompetencje) 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 10** do niniejszej Umowy. Zmiana kluczowych osób wchodzących w skład 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 postępowania przetargowego. Zna mu są warunki planowania miasta, w tym postanowienia Decyzji WZ zabudowy, wymagania władz dotyczące Inwestycji oraz innych okoliczności związanych z Nieruchomością (wpis części budynków do gminnej ewidencji zabytków znajdujących się na Części B) 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. Umowa nie jest i 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 przysługuje mu lub będzie mu przysługiwało w stosownym momencie prawo do dysponowania Nieruchomością, na której ma być zrealizowana Inwestycja, na cele budowlane oraz 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 nieruchomości o powierzchni łącznej: 41 141 m<sup>2</sup> stanowiącej niezabudowane działki gruntu nr ew.**
    - a. 25/8, 25/11, 26/1, 26/2, 27/4, 28/4, obręb 0066, (obecnie księga wieczysta nr BY1B/00019781/1), 29/2, obręb 0066, (obecnie księga wieczysta nr BY1B/00019782/8), 30/1, 30/2, 31/3, 31/4, 31/5 i 57/4, obręb 0066 (obecnie księga wieczysta nr BY1B/00013829/8) o łącznej powierzchni 31 783 m<sup>2</sup> (dalej „Część A”);
    - b. 25/10, 27/3 i 28/3, obręb 0066, (księga wieczysta nr BY1B/00019781/1) o łącznej powierzchni 7 996 m<sup>2</sup> (dalej „Część B”)
    - c. 32/2, obręb 0066 (księga wieczysta nr BY1B/00081277/0), o powierzchni 1362 m<sup>2</sup> (dalej „Część C”),  
położone przy ul. Nakielskiej 53 w Bydgoszczy („**Nieruchomość**”), 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,  
przy czym zakres obowiązków Architekta został szczegółowo – jednak nie wyczerpująco - 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 (sukcesywnie) Fazami i, przy czym każda z Faz (z wyjątkiem Fazy I i II) będzie mogła zostać podzielona na Etapy:
  - 2.1 **Faza I** - koncepcja architektoniczna i urbanistyczna (przygotowana dla wszystkich Etapów łącznie),
  - 2.2 **Faza II** - koncepcja wielobranżowa (przygotowana dla wszystkich Etapów łącznie),

- 2.3 **Faza III** – 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) dla wskazanych przez Zamawiającego Etapów,
  - 2.4 **Faza IV** - projekt wykonawczy - przygotowanie wielobranżowej dokumentacji projektowej niezbędnej do prawidłowej realizacji Inwestycji (dla wskazanych przez Zamawiającego Etapów), który stanowić będzie podstawę do przeprowadzenia przetargu na wykonawstwo robót budowlanych, w zależności od Zlecenia,
  - 2.5 **Faza Nadzoru Autorskiego** – Nadzór Autorski będzie pełniony w czasie realizacji Inwestycji (rozumianej jako wykonywanie prac przygotowawczych i budowlanych) zasadniczo poczynając od Fazy IV 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 Faz (za wyjątkiem Fazy I, która zostanie zrealizowana w całości dla całej Inwestycji – to jest dla siedmiu Etapów), będą wykonywane po uprzednim wyraźnym Zleceniu przez Zamawiającego realizacji danej Fazy i Etapów. W tym kontekście możliwe jest równoległe wykonywanie czynności dla poszczególnych Etapów w ramach różnych Faz.
  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 obowiązującą dla Nieruchomości Decyzją WZ lub nową/zamienną decyzją uzyskaną przez Projektanta (w przypadku wymaganej rewitalizacji obiektów zabytkowych dla Części B oraz wprowadzenia funkcji usługowej dla tego terenu), 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 koncepcji architektonicznej i urbanistycznej oraz uzgodnienie jej zgodnie z zapisami zawartymi w decyzji ustalającej warunki zabudowy z MKUA (Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Bydgoszczy) oraz z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Bydgoszczy,
    - c. 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 ścisłej współpracy z Zamawiającym na etapie uzyskiwania ostatecznej decyzji administracyjnej pozwolenia na użytkowanie, a także wizualizacji zgodnie z wytycznymi zawartymi w **Załączniku nr 3** „Zakres prac projektowych”,

- d. wykonania wszelkich analiz, ekspertyz, oraz uzgodnień niezbędnych do prawidłowego przygotowania i wykonania Projektu dla Inwestycji (w tym m. in. projekt odwodnienia wykopu bądź operat wodnoprawny wraz z decyzją o pozwoleniu wodnoprawnym dotyczący odwodnienia wykopu, opracowań pożarowych, matryc i scenariuszy pożarowych, ekspertyz akustycznych, opracowań środowiskowych, komunikacyjnych, uzyskania decyzji na wycięcie drzew wraz z rekompensacją, uzyskanie opinii archeologa itp.), w szczególności wykonanie raportu o oddziaływaniu planowanej inwestycji na środowisko (jeżeli konieczne) wraz z uzyskaniem korekty Decyzji Środowiskowej (jeśli konieczne),
- e. przeprowadzenia wszelkich koniecznych czynności, związanych z uzyskaniem decyzji administracyjnej/ych pozwolenia/pozwoleń na budowę (w tym zamiennych pozwoleń na budowę) dla Inwestycji, wykonaniem niezbędnych projektów na rozbiórki dla istniejących budynków na Części A i C oraz B (o ile zgoda na rozbiórki zostanie uzyskana od uprawnionego organu sprawującego opiekę nad zabytkami), projektów adaptacji budynków zabytkowych, 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 (oraz pozwolenia na rozbiórki w niezbędnym zakresie) 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),
- f. 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,
- g. wykonania 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 i rozbiórkę (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 szczególowości 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.
  - 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 i przy ew. udziale wykonawcy wybranego przez Zamawiającego, propozycji dokonania oszczędności i optymalizacji 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 Fazę IV 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 na wszystkich Etapach („**Nadzór Autorski**”), z częstotliwością dostosowaną do intensywności prac na danym Etapie, umożliwiającą niezwłoczne rozwiązywanie wątpliwości i 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 Fazę IV (w ramach poszczególnych Etapów), 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 wizualizacjeienne, 3 wizualizacje nocne całego projektu, 2 wizualizacje aranżacji przykładowego mieszkania, charakterystyczne elementy osiedla, 2 mapki przedstawiające zagospodarowanie terenu.
5. Szczegółowy lecz niewyczerpujący zakres dokumentacji projektowej stanowiącej przedmiot niniejszej Umowy , która powinna zostać wykonana przez Architekta określa **Załącznik nr 3** do

niniejszej Umowy - Zakres prac projektowych. Niezależnie od postanowień tego załącznika Architekt zobowiązany jest do dokonania wszelkich czynności i wykonania dokumentacji niezbędnej do osiągnięcia zamierzonego celu wynikającego z niniejszej Umowy (celem nadrzędnym jest uzyskanie pozwolenia na budowę dla Inwestycji).

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 Fazy i ich Etapy), określa **Załącznik nr 4** do niniejszej Umowy – Harmonogram finansowo-rzeczowy. Załącznik ten może być aktualizowany przez Zamawiającego w porozumieniu z Architektem w przypadku ewentualnych zmian w zakresie prowadzonego tempa Inwestycji (w ramach poszczególnych Etapów).
7. W ramach uzgodnionego wynagrodzenia Projektant przygotuje 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.
9. W celu uniknięcia wątpliwości Strony uzgadniają, że Przedmiot niniejszej Umowy nie obejmuje projektów sieci, przyłączy i przykanalików (wod-kan, co, gazowego) o ile ich długość od zewnętrznej granicy Nieruchomości wynosić będzie więcej niż 100 metrów (liczona dla każdego rodzaju sieci osobno).
10. Dokumentacja projektowa sporządzona zostanie na podstawie złożonej przez Projektanta w wybranym wariantcie koncepcji przedstawionej w przetargu koncepcji architektoniczno-urbanistycznej (zwanej „Pracą Przetargową”) 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 Wytycznych 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.
11. Przez cały okres realizacji Przedmiotu Umowy Wykonawca będzie świadczył swoje usługi w zgodzie z obowiązującymi Wytycznymi Zamawiającego, które mogą podlegać zmianom i uszczegółowieniom przez Zamawiającego (także na wniosek Wykonawcy w każdej Fazie i w ramach poszczególnych Etapów Projektu (mogących różnić się od Etapów dotychczas zrealizowanych w zależności od zmieniających się warunków ekonomicznych związanych z opłacalnością Inwestycji). Wytyczne Zamawiającego aktualne na dzień zawarcia Umowy stanowią **Załącznik nr 6** do Umowy. Wszystkie zmiany zakresu Przedmiotu Umowy, wynikające ze zmiany Wytycznych Zamawiającego, które nastąpią po zakończeniu realizacji Fazy III 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

decyzji ją zmieniającej/ zastępującej) lub ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej dla Inwestycji na Nieruchomości. Wskazówki te i wytyczne Inwestora nie będą podstawą do roszczeń o zapłatę dodatkowego wynagrodzenia przez Architekta.

12. 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.
13. Z uwagi na planowane a nie wprowadzone w dniu zawarcia niniejszej Umowy zmiany z ustawie Prawo budowlane (ustawa z dnia z dnia 13 lutego 2020 roku o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2020 r. poz. 471) pojęcia użyte w niniejszej Umowie nie odpowiadają lub mogą nie odpowiadać terminologii wynikającej z nowych przepisów. Powyższe nie wpływa jednak na zakres obowiązków Architekta, który zobowiązany jest do wykonania Przedmiotu Umowy - niezależnie od użytej terminologii – w sposób zapewniający w szczególności uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę umożliwiającą realizację Inwestycji.

### III. Termin wykonania

#### § 3

1. Realizacja Przedmiotu Umowy będzie zorganizowana i nastąpi z uwzględnieniem podziału Inwestycji na Fazy i poszczególne Etapy tych Faz.
2. Architekt zobowiązuje się wykonać Przedmiot Umowy w określonych poniżej terminach (przy czym terminem określającym rozpoczęcie kolejnej Fazy jest dzień następujący po dniu wskazanym jako ostatni dzień wykonania bezpośrednio poprzedzającej Fazy):
  - a) **Faza I** dla maksymalnie siedmiu etapów razem (konceptja architektoniczna i urbanistyczna) – zostanie przedstawiona do akceptacji Zamawiającemu **w terminie 6 tygodni** od rozpoczęcia tej **Fazy I**, będącego dniem zawarcia niniejszej Umowy,
  - b) **Faza II** dla maksymalnie siedmiu etapów razem (konceptja wielobranżowa) – zostanie przedstawiony do akceptacji Zamawiającemu **w terminie 6 tygodni** od rozpoczęcia tej Fazy,
  - c) **Faza III** (projekt budowlany) – projekty dla każdego z Etapów zostaną przedstawione (dla każdego z Etapów oddzielnie lub łącznie w zależności od zakresu Zlecenia) do akceptacji Zamawiającego **w terminie 12 tygodni** od rozpoczęcia tej fazy (zlecenia poszczególnych Etapów), przy czym złożenie przez Architekta odpowiednich wniosku/ów o wydanie decyzji pozwolenia na budowę (w stosunku do jednego lub kilku Etapów łącznie) nastąpi w terminie 14 dni od przyjęcia przez Zamawiającego dokumentacji Fazy II (dla konkretnego Etapu lub Etapów) bez uwag,
  - d) **Faza IV** (projekt wykonawczy) - zostanie przedstawiony do akceptacji Zamawiającego (dla każdego z Etapów oddzielnie lub kilku wskazanych przez Zamawiającego Etapów łącznie w zależności od zakresu Zlecenia) w terminie **15 tygodni** od rozpoczęcia tej Fazy dla jednego lub kilku Etapów, której będzie dotyczyło Zlecenie,
  - e) **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 jednego lub kilku Etapów 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 niezwłocznie jednak nie później niż 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).
6. Realizacja każdej z Faz w całości lub w części lub poszczególnych Etapów w ramach tych Faz może rozpocząć się (z wyjątkiem Fazy I i części Fazy II) jedynie na wyraźne zlecenie Zamawiającego na piśmie w formie Zlecenia, zaś Projektant rozpocznie prace nad kolejnymi Fazami lub ich poszczególnymi Etapami w terminie 7 dni (siedmiu dni) od otrzymania Zlecenia od Zamawiającego. Każde Zlecenie będzie określać, czy jego przedmiotem jest jedna Faza, czy więcej Faz (i/ lub jednej lub więcej poszczególnych Etapów w ich ramach). Wykonawcy nie przysługuje prawo domagania się zapłaty Wynagrodzenia za daną Fazę (lub Etap/ Etapy) w przypadku, rozpoczęcia wykonywania prac pomimo braku wyraźnego Zlecenia. Zamawiający może zlecić Wykonawcy rozpoczęcie danej Fazy lub Etapu, pomimo faktu, iż część prac w ramach wcześniejszej Fazy względnie Etapu 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 (Faza I dla siedmiu Etapów) w dwóch wariantach jak również wykonanie Fazy II dla Etapu 1 (projekt budowlany i uzyskanie pozwolenia na budowę oraz pozostałe czynności określone w § 2 w odniesieniu do Fazy II Etap 1) z zastrzeżeniem postanowień w ust 1 niniejszego paragrafu.**
7. Niezależnie od postanowień ust. 6 niniejszego paragrafu powyżej, Zamawiający może odstąpić od Umowy w niewykonanej części w terminie 4 (czterech) lat od dnia jej zawarcia (jednak nie później niż do 31.12.2024 roku) w zakresie nierozpoczętych Faz lub ich Etapów. Odstąpienie wykonane w ramach niniejszego postanowienia nie będzie traktowane jako zawinione przez

- którkolwiek 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 wykonaną Fazę lub Fazy oraz Etapy.
8. Termin końcowy i terminy pośrednie dla wykonania poszczególnych Faz i Etapów 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/rozbiórkę 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 (o czas tego opóźnienia) w dostarczeniu przez Zamawiającego materiałów lub informacji niezbędnych do projektowania, jeżeli to miałyby wpływ na dotrzymanie terminów umownych i o ile Architekt nie mógł pozyskać takich materiałów lub informacji samodzielnie przy dołożeniu należytej staranności,
    - 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 pkt. r) – Nadzór Autorski), Wykonawca otrzyma wynagrodzenie w kwocie netto ..... zł (słownie: .....), plus należny podatek VAT zgodnie z zasadami i stawkami określonymi w przepisach podatkowych ..... zł (słownie: ..... ) 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 Fazy i Etapy (i stanowiące podstawę ich rozliczenia) zostało zawarte w **Załączniku nr 4** oraz w ustępie 2 niniejszego paragrafu poniżej i zostało określone przy założeniu, że stawka jednostkowa za prace projektowe wynosi ..... zł/PUM przy spodziewanej wielkości PUM na poziomie .....m<sup>2</sup>. Wynagrodzenie powyższe uwzględnia cały zakres Przedmiotu Umowy obejmujący poszczególne Fazy i Etapy oraz inne czynności określone w niniejszej Umowie, w szczególności wymienione w Załączniku nr 3. W przypadku rezygnacji przez Zamawiającego z części czynności w ramach poszczególnych Faz lub Etapów (zgodnie z postanowieniami § 3 ust. 5, 6 i 7) należyne jest wyłącznie wynagrodzenie za zrealizowane Fazy, Etapy lub ich części. Wynagrodzenie za pełnienie Nadzoru Autorskiego określa ust. 3 niniejszego paragrafu poniżej.
2. Architekt będzie uprawniony do otrzymania Wynagrodzenia za poszczególne Fazy i Etapy w częściach, według poniższych zasad przy czym w zakresie poszczególnych Faz rozliczeniu będą

podlegały wyłącznie wykonane Etapy a szczegółowe rozbiecie Wynagrodzenia zawarte jest w **Załączniku nr 4**:

3. Ponadto, Projektant będzie uprawniony do otrzymania wynagrodzenia z tytułu pełnienia Nadzoru Autorskiego nad realizacją Inwestycji płatnego z dołu w cyklach miesięcznych w kwocie wynoszącej ..... PLN + VAT złotych za każdą wizytę na budowie (max. 2 dni) – niezależnie od ilości Etapów będących przedmiotem nadzoru. Wynagrodzenie to obejmuje koszty dojazdu, zakwaterowania itp.  
Strony przewidują, że długość trwania Nadzoru Autorskiego będzie wynosiła nie dłużej niż 74 miesiące (liczone od dnia rozpoczęcia prac budowlanych). W przypadku przedłużenia się robót budowlanych Inwestycji ponad ilość miesięcy wskazaną powyżej, wynagrodzenie Architekta z tytułu pełnienia Nadzoru Autorskiego będzie przedmiotem dalszych ustaleń pomiędzy Stronami (przy czym stawka wynagrodzenia Architekta w tym zakresie nie może być wyższa niż stawka określona w zdaniu pierwszym z uwzględnieniem ewentualnej waloryzacji stawek godzinowych w oparciu o wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych GUS). Wynagrodzenie za dodatkowe wizyty w ramach 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 – także nie ujętych wyraźnie w treści Umowy (jednak z punktu widzenia celu Umowy niezbędnych do osiągnięcia jej celu) a także za pełnienie nadzoru autorskiego.
5. Wykonawca oświadcza, że w zakresie jego usług zawarte jest wykonanie zmian lokatorskich zgłaszanych przez nabywców lokali mieszkalnych i/lub usługowych obejmujących w szczególności: przesunięcie ścian działowych, drobne zmiany instalacji w obrysie pomieszczeń (lokali). Za zmiany lokatorskie 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. 7 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.
9. Inwestor może zlecić, a Projektant jest zobowiązany wprowadzić zmiany obejmujące zmniejszenie zakresu Wynagrodzenia (Prace zaniechane), wartości i ceny netto (PLN) zawarte w **Załączniku nr 4** będą stanowiły podstawę do obliczenia zmiany (obniżenia) Ceny Kontraktowej z tytułu robót zaniechanych, podlegającej zaniechaniu całej pozycji lub podpozycji dla której przypisano

określoną wartość w **Załączniku nr 4**, a rozliczenie takich Prac zaniechanych nastąpi poprzez odjęcie wartości przypisanej w **Załączniku nr 4** dla danej pozycji Prac zaniechanych od Wynagrodzenia.

## § 5

1. Strony ustalają następującą procedurę akceptacji propozycji poszczególnych Faz Projektu:
  - a) po uznaniu przez Projektanta, że przygotowywana przez niego część Projektu, która ma być wykonana w ramach danej Fazy (lub jej Etapu) jest gotowa, Projektant niezwłocznie przedstawi tę dokumentację Zamawiającemu, a Zamawiający będzie miał dwadzieścia (20) dni roboczych na przyjęcie przedłożonej części Projektu dla danej Fazy/ 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 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 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) opóźnienie Architekta w zakresie wykonania poszczególnych Faz/ Etapów liczone jest od dnia wskazanego na przekazanie części dokumentacji zgodnie z harmonogramem, chyba że Architekt dokona poprawienia dokumentacji w całości w terminie wskazanym w pkt a) lub odpowiednio b) (jednak już bez konieczności dalszych poprawek),
  - d) 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 protokołarnie, 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 wadiową 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 § 12 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 (to jest 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), korekty 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 dwa (2) egzemplarze 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. Przekazywana dokumentacja będzie poukładana i czytelnie opisana. Projekty będą składać się z części opisowej oraz załączników graficznych, a także będą zawierać kosztorys inwestorski wykonania prac na podstawie przedstawionego projektu. Miejszem 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 zewnętrznym typu *flash*. lub udostępniony w inny zaakceptowany przez Strony Umowy sposób (np. w formie chmury z danymi) przy czym koszt utrzymania takiej chmury obciąża Projektanta.
9. Na życzenie Zamawiającego dodatkowe papierowe 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 przekaże 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 odpowiedniej zmiany. Jeżeli w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia przekazania dokumentacji Zamawiający nie przekaże Projektantowi swego stanowiska do otrzymanego etapu

- dokumentacji projektowej na piśmie, uznaje się, że dokumentacja została odebrana w dacie protokołu przekazania dokumentacji.
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 zostanie uzgodnione w trakcie narady koordynacyjnych bezpośrednio poprzedzających taką wizytę, zaś w przypadku braku takich ustaleń lub przerwy w nadzorach powinno być przesłane e-mailem: (i) w przypadku gdy przerwa w nadzorze trwa dłużej niż jeden miesiąc – nie później niż 5 dni roboczych przed oczekiwanym terminem wizyty na budowie w ramach nadzoru lub (ii) nie później niż 3 dni robocze przed terminem pełnienia nadzoru w pozostałych sytuacjach, 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 dostosowaną do postępu prac – zasadniczo 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. 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 – 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. Architekt 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, Architekt 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, zmiana Decyzji WZ lub nowa decyzja 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 § 20.

## **§ 12**

### **Zabezpieczenie należytego wykonania umowy**

1. W terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy – na zabezpieczenie roszczeń Zamawiającego związanych z należyтым wykonaniem niniejszej Umowy, Architekt zobowiązuje się wpłacić na rachunek bankowy Zamawiającego nieoprocentowaną kaucję gotówkową („**Kaucja**”) w wysokości **20.000 złotych**. Kaucja ta może zostać zastąpiona gwarancją bankową lub ubezpieczeniową w wysokości określonej powyżej; postanowienia ust. 4 stosuje się odpowiednio.
2. Niezależnie od pkt. 1 na zabezpieczenie roszczeń Zamawiającego związanych z należyтым wykonaniem niniejszej Umowy , Architekt zobowiązuje się wpłacić Zamawiającemu kaucję gwarancyjną (dalej: „**Kaucja Gwarancyjna**”). Kaucja Gwarancyjna zostanie utworzona przez potrącenie **2 (dwóch) %** należności netto z każdej wystawionej przez Wykonawcę faktury za wykonanie przedmiotu Umowy . Kaucja Gwarancyjna jest nieoprocentowana. Architekt niniejszym nieodwołalnie wyraża zgodę na dokonanie potrąceń z zgodnie z postanowieniami powyższymi.
3. Kaucja oraz Kaucja Gwarancyjna zostaną wypłacone (zwrócone) Projektantowi na podstawie pisemnego wniosku o zwolnieniu przedmiotowej kaucji, w następujących częściach i terminach:
  - a) całość Kaucji oraz 50 % kwoty Kaucji Gwarancyjnej - w terminie do 21 dni po uzyskaniu prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę w zakresie danego Etapu budowy (w części Kaucji Gwarancyjnej pobranej dla danego Etapu oraz wynagrodzenia za Fazę IV),
  - b) pozostała część Kaucji Gwarancyjnej - w terminach 3 miesięcy licząc od dnia uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie dla ostatniego Etapu planowanego przez Zamawiającego.
4. 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**

### **§ 13**

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 dla projektantów wchodzących w skład Zespołu Projektowego 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 § 16 ust.1.
4. Projektant przedstawił aktualną i dedykowaną dla niniejszej Umowy polisę OC, której suma gwarancyjna na jedno i wszystkie wydarzenia w okresie ubezpieczenia wynosi nie mniej niż 3.000.000 złotych (trzy mln zł) i zobowiązuje się do posiadania aktualnej polisy OC przez cały okres trwania Umowy oraz przedstawiania Zamawiającemu dowodów opłacenia składek na kolejne okres – bez wezwania w terminie 7 dni od dnia wznowienia polisy (lub zawarcia nowej polisy).
5. Dokumenty potwierdzające posiadanie aktualnej polisy OC stanowią **Załącznik nr 8** do niniejszej Umowy .

## **XII. Rękojmia za wady i gwarancja jakości**

### **§ 14**

1. Projektant udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na przedmiot niniejszej Umowy , która to gwarancja obowiązywać będzie od momentu odbioru przedmiotu Umowy (dokumentacji) bez wad - oddzielnie dla każdego z Etapów do czasu: upływu terminu rękojmi z tytułu umowy o roboty budowlane związane z przedmiotem niniejszej Umowy (jej poszczególnymi częściami), nie dłużej jednak niż 6 miesięcy od dnia wygaśnięcia tej rękojmi i w żadnym wypadku nie dłużej niż przez okres 48 (czterdziestu ośmiu) miesięcy od dnia oddania budynków danego Etapu/ Etapów do użytkowania).
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**

### **§ 15**

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 niewykonanej części 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**

##### **§ 16**

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 31.12.2024 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 okażą 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 MPZP (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 31.12.2024 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) powyżej 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 § 18 ust. 1 pkt c).
4. Przez Siłę Wyższą w rozumieniu niniejszej Umowy ustala się wszelkie okoliczności i zdarzenia zewnętrzne, które nastąpiły po dniu zawarcia 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. Siłą Wyższą nie jest w rozumieniu niniejszej Umowy stan epidemii wywołany wirusem Covid-19 oraz wprowadzone przez odpowiednie władze ograniczenia z tym związane.
5. Zamawiający może również odstąpić od niniejszej Umowy w niewykonanej części w terminie 4 (czterech) lat od dnia zawarcia Umowy jednak nie później niż do dnia 31.12.2024 roku w sytuacji gdy Architekt: (i) stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów prawa upadłościowego (ii) Architekt jest niewypłacalny lub zagrożony niewypłacalnością w rozumieniu przepisów prawa restrukturyzacyjnego (iii) Architekt złożył propozycje układowe lub wstępny plan restrukturyzacyjny na potrzeby przeprowadzenia jakiegokolwiek postępowania restrukturyzacyjnego wynikającego z prawa restrukturyzacyjnego (iv) podjęte zostały czynności zmierzające do zakończenia bytu prawnego Architekta (w szczególności przez rozwiązanie spółki Architekta, likwidację lub upływ terminu, na jaki spółka będąca Architektem została zawiązana);
6. Projektant może odstąpić od Umowy w terminie 4 (czterech) lat od dnia zawarcia Umowy jednak nie później niż do dnia 31.12.2024 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 niniejszego § 17 ust. 2 w zakresie rozliczenia stosuje się odpowiednio.

7. Pomimo odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn określonych w niniejszej Umowie w mocy pozostają postanowienia § 17, 18, 20 ust. 9, 10, 15 i 16 niniejszej Umowy.

### **§ 17**

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 § 20 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**

### **§ 18**

1. Zamawiającemu przysługuje prawo naliczenia kar umownych w następujących przypadkach:
  - a) opóźnienia Projektanta w wykonaniu przedmiotu Umowy oddzielnie dla poszczególnych Faz i Etapów dla których ustalono odrębny termin odbioru - w wysokości 0,2 (dwie dziesiąte) % wynagrodzenia netto należnego - zgodnie z Załącznikiem nr 4 - za wykonanie Etap lub Fazy 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 należnego - zgodnie z Załącznikiem nr 4 - za wadliwe wykonaną Fazę lub Etap przedmiotu Umowy za każdy dzień opóźnienia licząc od ustalonego przez Strony terminu na usunięcie wad;

- c) odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego w niewykonanej części z przyczyn leżących po stronie Projektanta (w tym z jego winy) w szczególności określonych w § 16 ust. 1, 3 i 5 - w wysokości 10 % przewidywanego całkowitego 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 zleconą Fazę lub jej część - Etapy), od wykonania których odstąpiono z wyłączeniem spodziewanego wynagrodzenia za Etap 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 Fazy I i Fazy 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 podpisanym 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 .

## § 19

Niezależnie od kar umownych określonych w Umowie w szczególności w § 18 Zamawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych za niewykonanie albo nienależycie wykonanie obowiązków Architekta wynikających z niniejszej Umowy .

## XVI. Prawa autorskie

## § 20

1. Projektant oświadcza i zobowiązuje się, że w chwili przeniesienia praw majątkowych opisanych w niniejszym § 20 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 Projektant 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 Projektanta, Projektant spowoduje, żeby takie osoby trzecie niezwłocznie przeniosły przysługujące im prawa na Zamawiającego w zakresie niezbędnym do realizacji zobowiązań Projektanta wskazanym w niniejszym § 20 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 Fazy III – 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, użyczanie 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 § 20 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 § 20, 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 ust. 3 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 polach eksploatacji wymienionych w ust. 3 powyżej 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 (w szczególności koncepcji urbanistycznej), 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 przysługujących 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 § 20 pozostaną wiążące niezależnie od wykonywania przez Strony pozostałych obowiązków umownych, a przeniesienie praw oraz udzielenie zgód i zezwoleń wymienionych w niniejszym § 20 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**

### **§ 21**

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 – Anna Braciszewska, e-mail: anna.braciszewska@phnsa.pl, Nina Domińczak, e-mail: nina.dominczak@phnsa.pl, Jarosław Kozłowski, e-mail: jaroslaw.kozlowski@phnsa.pl (Przedstawiciel Zamawiającego),
- b) Projektanta – ....., e-mail: ..... do wiadomości ..... tel. .... (Projektant).
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 – Anna Braciszewska, e-mail: anna.braciszewska@phnsa.pl, tel. 607 230 458 lub poprzez odpowiednio upoważnionego kierownika projektu,
- b) ze strony Projektanta –..... e-mail: ..... tel. ....
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 bieżące i uzgodnienia robocze – na aktualny adres email.
9. Przetwarzanie w zakresie udostępnionych Zamawiającemu przez Wykonawcę danych osobowych osoby wskazanej przez Wykonawcę zgodnie z § 21 ust. 4 i 7 powyżej dokonywane będzie przez Zamawiającego jako administratora danych osobowych w celu realizacji przedmiotu Umowy oraz dochodzenia wynikających z niej roszczeń. Osoba wskazana przez Wykonawcę posiada prawo żądania dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, oraz prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych w przypadku uznania, że administrator danych naruszył przepisy o ochronie danych osobowych. Zamawiający informuje, że dane o których mowa powyżej będzie przetwarzał w okresie realizacji Umowy oraz do czasu przedawnienia dochodzenia roszczeń z niej wynikających, a następnie w celu archiwalnym przez okres 3 lat. W sprawie ochrony danych osobowych można skontaktować się z administratorem danych pod adresem: [IOD@phnsa.pl](mailto:IOD@phnsa.pl). Wykonawca zobowiązuje się do przedłożenia osobie wskazanej przez niego zgodnie z § 21 ust. 4 i 7 powyżej oraz innym osobom, których dane osobowe przekaze w ramach wykonywania Umowy, klauzuli informacyjnej dotyczącej przetwarzania jej danych osobowych przez Zamawiającego, o następującej treści:
- „Przetwarzanie w zakresie udostępnionych Zamawiającemu przez Wykonawcę Pani/ Pana danych osobowych dokonywane będzie przez Zamawiającego jako administratora danych osobowych w celu realizacji przedmiotu Umowy o wykonanie dokumentacji projektowej, nadzoru autorskiego oraz o świadczenie usług dodatkowych z dnia ... 2020 roku („Umowa”) oraz dochodzenia wynikających z niej roszczeń. Posiada Pani/ Pan prawo żądania dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, oraz prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych w przypadku uznania, że administrator danych naruszył przepisy o ochronie danych osobowych. Zamawiający informuje, że Pani / Pana dane będzie przetwarzał w okresie realizacji Umowy oraz do czasu przedawnienia dochodzenia roszczeń z niej wynikających, a następnie w celu archiwalnym przez okres 5 lat. W sprawie ochrony danych osobowych można skontaktować się z administratorem danych pod adresem: [IOD@phnsa.pl](mailto:IOD@phnsa.pl).”*
10. 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.
11. 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).
12. 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.
13. 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.
14. Wszystkie nagłówki w niniejszej Umowie zostały użyte dla celów porządkowych i nie mają wpływu na interpretację postanowień niniejszej Umowy .
  15. 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.
  16. Wszelkie kwestie sporne, jakie mogą wynikać z niniejszej Umowy lub w związku z nią, będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.
  17. 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.

## § 22

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 Autorskich lub uprawnień do ich wykonywania) bez zgody Projektanta w szczególności w przypadku powierzenia poszczególnych Faz spółkom celowym z grupy Zamawiającego, przy czym Zamawiający oświadcza, iż nie jest jego intencją przeniesienie praw i obowiązków z Umowy na podmiot niewypłacalny celem uniknięcia realizacji swoich zobowiązań.

## § 23

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 rzeczono 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 przekaże 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 niniejszego paragrafu 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 przetargowa z dnia .....
8. Dokument potwierdzający zawarcie ubezpieczenia OC.
9. Procedura wprowadzania zmian lokatorskich.
10. Skład Zespołu Projektanta.