



UMOWA - projekt

zawarta dnia: r. w Chełmnie na opracowanie projektu budowlano – wykonawczego wraz z kosztorysami (inwestorskim i przedmiarem robót) dla przedsięwzięcia inwestycyjnego pod nazwą: „Adaptacja kamienicy przy ul. Grudziądzkiej 36 na cele turystyczno – administracyjne oraz społeczne” w Chełmnie,

pomiędzy:

Gminą Miasta Chełmna z siedzibą w Chełmnie przy ul. Dworcowej 1 zwaną w dalszej części umowy Zamawiającym, reprezentowaną przez: Burmistrza Miasta Chełmna – Mariusza Kędzierskiego

a

.....
z siedzibą przy ul. w
zwanym w dalszej części umowy Wykonawcą, reprezentowanym przez:

.....

§ 1

1. Zamawiający zleca opracowanie projektu budowlano – wykonawczego wraz z kosztorysami (inwestorskim i przedmiarem robót) dla przedsięwzięcia inwestycyjnego pod nazwą: „Adaptacja kamienicy przy ul. Grudziądzkiej 36 na cele turystyczno – administracyjne oraz społeczne” zgodnie z Lokalnym Programem Rewitalizacji Miasta Chełmna na lata 2009 - 2015. a Wykonawca zlecenie przyjmuje i zobowiązuje się do jego wykonania zgodnie z przepisami prawa przy uwzględnieniu zawodowej staranności.

2. Obszar opracowania obejmuje teren nieruchomości położonej przy ul. Grudziądzka 36 w Chełmnie – działka nr 106/3, na którym znajdują się budynek główny oraz oficyna.

§ 2

1. W ramach realizacji umowy Wykonawca opracuje:

- a) ocenę stanu technicznego budynków wraz z ich inwentaryzacją,
- b) badania i ekspertyzy wymagane przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, określone w piśmie z dnia 2.02.2011. znak WUOZ/T/UAB-4171-2-4/11
- c) ocenę stanu technicznego przyłączy infrastrukturalnych,
- d) audyt energetyczny budynków (głównego i oficyny),
- e) plan zagospodarowania terenu - działki nr 106/3,
- f) koncepcję adaptacji obiektów, na podstawie której, opracowane zostaną właściwe projekty budowlane (po jej zatwierdzeniu przez

burmistrza), koncepcja winna uwzględniać wyniki analizy określonej w punkcie – g,

- g) analizę wariantów dotyczących adaptacji lub usunięcia oficyny i budowy w jej miejsce nowego obiektu – o sposobie wyboru realizacji zdecyduje analiza kosztów i możliwości wykonania zgodnie z planem miejscowymi i uzgodnieniami z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- h) projekty budowlane i wykonawcze dla następujących branż:
 - architektura,
 - konstrukcja,
 - instalacje wewnętrzne (niezależne dla budynku głównego i oficyny): wodna, kanalizacyjna, gazowa, centralnego ogrzewania wraz z montażem kotła zasilającego i możliwością pracy w dwóch niezależnych obiegach (odrębnie oficyna i budynek główny, dopuszcza się zaprojektowanie jednego źródła ciepła), teletechniczna (dopuszcza się projektowanie wewnętrznej sieci internetowej jako bezprzewodowej) , elektryczna, wentylacyjno - klimatyzacyjna, ciepłej wody użytkowej (z uwzględnieniem możliwości zastosowania technologii ekologicznych, np. panele słoneczne), alarmowa – przeciw włamaniowa i przeciwpożarowa,
 - instalacje zewnętrzne: odgromowa; inne, np. wodne, kanalizacyjne, gazowe itd. jeżeli będą wymagały przełożenia na podstawie przeprowadzonej oceny stanu technicznego i obecnych parametrów urządzeń),
- i) dla poszczególnych branż Wykonawca opracuje:
 - kosztorysy inwestorskie oraz przedmiary robót,
 - Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych,
 - Plan Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia (BIOZ) zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa;
- j) zbiorcze zestawienie kosztów dla całego przedsięwzięcia (w rozbiu na poszczególne obiekty)

2. Określenie zakresu prac projektowych:

- 1) Zakres prac projektowych dla budynku głównego powinien obejmować:
 - a) osuszenie obiektu, jeżeli stwierdzona zostanie taka potrzeba,
 - b) naprawę elewacji, z możliwością jej ocieplenia jeżeli zachodzi taka potrzeba a pozwalają na to warunki konserwatorskie,
 - c) wymianę/naprawę konstrukcji dachowej i pokrycia dachowego,
 - d) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej (nie dotyczy drzwi frontowych),
 - e) projekty branżowe zgodnie z paragrafem 2, ust. 1, pkt. h,
 - f) adaptację wewnątrz do nowych funkcji z możliwością zaprojektowania nowej dyspozycji wewnątrz z uwzględnieniem walorów zabytkowych obiektu w oparciu o wstępny (orientacyjny) program użytkowy,
 - g) dostosowanie obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych – jeżeli warunki konserwatorskie na to pozwalają,
- 2) Zakres prac projektowych dla budynku oficyny powinien obejmować, w przypadku realizacji nowego obiektu:
 - a) projekt rozbiórki istniejącego budynku,

- b) kompletny wielobranżowy projekt budowlano – wykonawczy dla realizacji nowego obiektu,
- 3) Zakres prac projektowych dla budynku oficyny powinien obejmować, w przypadku przebudowy i adaptacji istniejącego obiektu:
- a) osuszenie obiektu, jeżeli stwierdzona zostanie taka potrzeba,
 - b) naprawę elewacji, z możliwością jej ocieplenia jeżeli zachodzi taka potrzeba a pozwalają na to warunki konserwatorskie,
 - c) podniesienie obiektu o jedną kondygnację,
 - d) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
 - e) projekty branżowe zgodnie z paragrafem 2, ust. 1, pkt. h,
 - f) adaptację wewnątrz do nowych funkcji z możliwością zaprojektowania nowej dyspozycji wewnątrz z uwzględnieniem walorów zabytkowych obiektu w oparciu o wstępny (orientacyjny) program użytkowy,
 - g) dostosowanie obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych i starszych,
- 4) Zakres prac projektowych dotyczących zagospodarowania terenu:
- a) projekt rozbiórki istniejących na działce obiektów a nie przewidzianych do dalszego funkcjonowania,
 - b) projekt zagospodarowania zieleni,
 - c) projekt dostosowania terenu działki do korzystania przez osoby niepełnosprawne.
3. Dodatkowe wymagania dotyczące trybu realizacji umowy:
- a) z uwagi na położenie nieruchomości objętej przedmiotem zamówienia, w strefie ochrony konserwatorskiej „A” oraz znaczną zabytkową wartość obiektu frontowego, konieczna jest ścisła współpraca projektanta z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Toruniu na każdym etapie projektowania, zarówno w zakresie projektu prac na zewnątrz jak i wewnątrz,
 - b) w zakresie dotyczącym dyspozycji wewnątrz budynku frontowego, projektant będzie współpracował z Referatem Oświaty, Kultury i Promocji Urzędu Miasta Chełmna oraz Dyrekcją Muzeum Ziemi Chełmińskiej,
 - c) w zakresie dotyczącym dyspozycji wewnątrz oficyny, projektant będzie współpracował z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Chełmnie,
 - d) w przypadku centralnego źródła ciepła należy zaprojektować możliwość odrębnego zasilania w ciepło i ciepłą wodę do budynku frontowego i oficyny wraz z opomiarowaniem,
 - e) standard wyposażenia pomieszczeń winien zawierać podstawowe elementy wyposażenia niezbędne do funkcjonowania lokalu.
4. Projekt wykonany zostanie w sposób umożliwiający wykorzystanie go jako dokumentacja przetargowa na realizację prac remontowo - adaptacyjnych przy zastosowaniu opisu parametrów technicznych bez wskazywania konkretnej marki wyrobów i urządzeń a w przypadku braku możliwości określenia parametrów należy wskazać markę oraz dopuścić rozwiązania równoważne,

§ 3

Oprócz przedmiotu zamówienia określonego w § 2 Wykonawca opracuje następujące materiały w formie i ilości egzemplarzy, niezbędnej dla funkcji do jakiej będą przeznaczone:

- 1) podkłady geodezyjne dla celów projektowych,
- 2) opracuje wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, kartę informacyjną przedsięwzięcia lub raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko dla inwestycji objętej umową i wymagającej sporządzenia takiego dokumentu – jeżeli zakres inwestycji będzie tego wymagał.

§ 4

Przy projektowaniu należy uwzględnić następujące uwarunkowania:

- 1) Projekt musi być zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, wymaganiami dotyczącymi ochrony środowiska, ochrony zabytków; umożliwiać realizację inwestycji nim objętej przy uwzględnieniu najlepszej dostępnej technologii oraz niskich kosztów eksploatacji,
- 2) W projekcie należy uwzględnić docelowe przeznaczenie poszczególnych obiektu oraz przewidywane funkcje zgodnie z Lokalnym Programem Rewitalizacji miasta Chełmna na lata 2009 – 2015.,
- 3) Przewidywany koszt realizacji inwestycji objętej projektem budowlanym (zgodnie z kosztorysem inwestorskim) nie powinien przekraczać 1.500.000,00 zł brutto.
- 4) Projekt powinien uwzględniać koszty eksploatacji obiektu (ogrzewanie, zużycie ciepłej wody, energii na wentylację) tak aby były one możliwie najniższe.

§ 5

Opracowania określone w § 2 wykonane zostaną w następujący sposób i liczbie egzemplarzy:

- a) projekt budowlany i wykonawczy - 5 egzemplarzy każdej z branż w formie papierowej + 1 egz w formie elektronicznej - płyta CD, część tekstowa jako pliki typu PDF, część graficzna jako pliki typu JPG, PDF lub inny typ pliku z możliwością otwarcia programem CorelDRAW,
- b) Kosztorys inwestorski dla zakresu objętego projektem (dotyczy każdej z branż osobno) – 3 egz. papierowe + 1 egz. w formie elektronicznej - płyta CD z kosztorysem w formie oryginalnej i w postaci tekstu z rozszerzeniem PDF,
- c) przedmiar robót (dotyczy każdej z branż osobno) – 3 egz. papierowe + 1 egz. w formie elektronicznej - płyta CD z przedmiarem w formie oryginalnej i w postaci tekstu z rozszerzeniem PDF,
- d) specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych (dotyczy każdej z branż osobno) – 3 egz. papierowe + 1 egz. w formie elektronicznej - płyta CD z rozszerzeniem PDF,
- e) plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ), (dotyczy każdej z branż osobno) - 3 egz. papierowe + 1 egz. w formie elektronicznej - płyta CD z rozszerzeniem PDF.
- f) ocena stanu technicznego budynku i przyłączy oraz badania i ekspertyzy (§ 2, ust. 1 pkt. a i b) – po 1 egz. papierowym + 1 egz. w formie elektronicznej - płyta CD,

- g) audyt energetyczny budynku – 3 egz. papierowe + 1 egz. w formie elektronicznej - płyta CD ,
- h) koncepcję adaptacji obiektu wraz z analizą wariantów – 1 egz. papierowy + 1 egz. w formie elektronicznej - płyta CD,
- i) wersje elektroniczne należy dostosować do publikacji na stronie internetowej jako załączniki do specyfikacji w przetargu na realizację robót budowlanych.

§ 6

Strony ustalają następujący tryb i terminy realizacji umowy:

- 1) Przedłożenie koncepcji adaptacji obiektu (zgodnie z § 2, ust. 1, pkt. f i g) celem zatwierdzenia przez burmistrza miasta nastąpi do dnia: roku.
- 2) Wykonawca opracuje projekt techniczny wraz z pozostałymi dokumentami określonymi w § 2 ust. 1 (za wyjątkiem § 2, ust. 1, pkt. f i g) i dokona wszelkich niezbędnych uzgodnień do uzyskania pozwolenia na budowę a następnie przekaze Zamawiającemu do dnia:
- 3) Zamawiający wystąpi o wydanie pozwolenia na budowę niezwłocznie po dostarczeniu projektu budowlanego przez Wykonawcę,
- 4) W przypadku zaistnienia konieczności uzupełnienia czy poprawienia projektu, Zamawiający zgłosi ten fakt a Wykonawca dokona stosownych korekt bez dodatkowego wynagrodzenia z tego tytułu w terminie określonym przez Zamawiającego – nie dłuższym niż 14 dni, - dotyczy to następujących przypadków:
 - gdy konieczność korekt stwierdzi Starostwo Powiatowe na etapie wydawania pozwolenia na budowę;
 - prowadzenia procedury przetargowej na realizację zadania;
 - ewentualnych niejasności czy problemów podczas realizacji zadania wynikających z błędów projektu budowlanego, kosztorysów czy innych dokumentów objętych przedmiotem umowy.

§ 7

1. Wykonawca zapewnia osoby o wymaganych kwalifikacjach zawodowych, niezbędnych dla realizacji przedmiotu umowy.
2. Wykonawca, na głównego projektanta wyznacza:

§ 8

1. Za wykonanie przedmiotu umowy i wypełnienie zobowiązań umowy, uważa się protokolarne przyjęcie przez Zamawiającego materiałów określonych w § 2 ust. 1 niniejszej umowy, przy uwzględnieniu § 6 pkt. 4,
2. Przedmiot odbioru powinien być zaopatrzone w wykaz opracowań oraz pisemne oświadczenie Wykonawcy, że został on wykonany zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami i normami oraz że został wydany w stanie kompletnym umożliwiającym wystąpienie o pozwolenie na budowę.

§ 9

1. Strony ustalają wynagrodzenie za przedmiot umowy określony w § 2, ust. 1 w formie ryczałtu na kwotę zł netto (słownie –

..... złotych), wraz z należnym podatkiem VAT % w wysokości: zł, co daje kwotę brutto: zł (słownie).

2. Wynagrodzenie ryczałtowe określone w ust. 1, obejmuje wszelkie koszty związane z realizacją przedmiotu zamówienia i nie podlega waloryzacji.

§ 10

Wypłata wynagrodzenia nastąpi w następujących ratach:

1. Pierwsza rata w wysokości 70 % kwoty określonej w § 9 ust. 1, tj. zł, po przekazaniu przedmiotu umowy Zamawiającemu,
2. Druga rata w wysokości 30 % kwoty określonej w § 9 ust. 1, tj. zł, po wydaniu pozwolenia na budowę przez Starostwo Powiatowe.
3. Płatności nastąpią na podstawie faktury wystawionej przez Wykonawcę w terminie 30 dni od daty wpływu faktury do Zamawiającego.

§ 11

Przedmiot zamówienia stanowić będzie podstawę do realizacji prac budowlanych oraz dokumentację niezbędną do przetargu na realizację zadania. W przypadku konieczności udzielenia wyjaśnień w trakcie postępowania przetargowego na realizację zadania, Wykonawca zobowiązany będzie do udzielania wyjaśnień na zapytania do przedmiotu zamówienia objętego niniejszą umową. W przypadku nie wywiązania się z tego obowiązku w terminie określonym przez Zamawiającego, naliczane będą kary umowne w wysokości określonej w § 12 pkt. 2, b.

§ 12

Strony postanawiają, że wiążącą je formą odszkodowania będą kary, stosowane w następujących wypadkach i wysokościach:

1) Wykonawca ma prawo żądać od Zamawiającego zapłaty kar w następujących okolicznościach i wysokościach:

a) za odstąpienie od umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Zamawiający, w wysokości 5 % wynagrodzenia ustalonego w § 9 ust. 1, umowy,

b) za zwłokę w zapłacie faktury, naliczane będą odsetki ustawowe.

2) Zamawiający ma prawo żądać od Wykonawcy zapłaty kar w następujących okolicznościach i wysokościach:

a) za zwłokę w wykonaniu przedmiotu zamówienia w wysokości 0,5 % wynagrodzenia określonego w § 9 ust. 1, za każdy dzień zwłoki, licząc od terminu określonego § 6 pkt. 2,

b) za zwłokę w usunięciu wad projektu w wysokości 1% dziennie za każdy dzień zwłoki licząc od ustalonego przez strony terminu na usunięcie wad, - § 6, pkt. 4.

c) za odstąpienie od umowy przez Wykonawcę, lub Zamawiającego z przyczyn za które ponosi odpowiedzialność Wykonawca, w wysokości 5 % wynagrodzenia ustalonego w § 9, ust. 1, umowy oraz zwrotu dotychczas otrzymanego wynagrodzenia wraz z odsetkami ustawowymi,

3. Strony zastrzegają sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

§ 13

Wszelkie zmiany niniejszej umowy pod rygorem nieważności wymagają zachowania formy pisemnej zaakceptowanej przez obie strony - aneks.

§ 14

- 1) Dopuszczalne są zmiany postanowień umowy w niżej wymienionym zakresie i przypadkach:
 - a) w zakresie zmiany stawki i kwoty podatku VAT oraz wynagrodzenia brutto;
 - b) w zakresie zmiany terminu realizacji umowy w przypadku problemów z uzgodnieniem projektu budowlanego przez właściwe organy;
 - c) w zakresie zmiany terminu realizacji umowy w przypadku nałożenia przez wojewódzkiego konserwatora zabytków obowiązku przeprowadzenia dodatkowych badań i analiz, które nie zostały określone w piśmie z dnia 2.02.2011. znak WUOZ/T/UAB-4171-2-4/11 stanowiącym załącznik do SIWZ;
 - d) w zakresie zmiany terminu realizacji umowy w przypadku zaistnienia konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla zakresu objętego opracowaniami projektowymi;
 - e) zmiana w zakresie podwykonawców i osób przewidzianych do realizacji zamówienia pod warunkiem, że ich uprawnienia, potencjał ekonomiczny, wykonawczy i doświadczenie nie są gorsze od tych, które były wskazane w ofercie przetargowej;
 - f) zmiana w zakresie przewidywanego kosztu realizacji inwestycji w przypadku braku możliwości ograniczenia kosztu w ramach kwoty określonej przez zamawiającego.
- 2) Okoliczności upoważniające do zmiany postanowień umowy:
 - a) dotyczy pkt. 1 a – zmiana będzie możliwa w przypadku zmian ustawowych dotyczących wysokości podatku VAT; wynagrodzenie netto pozostaje bez zmian;
 - b) dotyczy pkt. 1 b – zmiana będzie możliwa jeżeli wykonawca wykaże, że dochował należytej staranności w procesie uzgadniania, tj. wystąpił o uzgodnienie z wyprzedzeniem umożliwiającym uzyskanie uzgodnienia w terminie przewidzianym w odrębnych przepisach (w szczególności dotyczy to kpa, prawa budowlanego, ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, itd.); w przypadku gdy organ wydający uzgodnienie przekroczył czas określony w przepisach a przeznaczony na dokonanie uzgodnień; zaistnienie okoliczności stanowiących podstawę do przedłużenia terminu wykonawca zgłasza zamawiającemu niezwłocznie po wystąpieniu danego zjawiska a zamawiający akceptuje zmianę uznając racje wykonawcy lub odmawia, rozstrzygnięcie nastąpi w formie pisemnej; przedłużenie terminu następuje o różnicę czasu pomiędzy wymaganym terminem przedstawienia uzgodnień a faktycznym terminem ich przekazania;

- c) dotyczy pkt. 1 c – zmiana będzie możliwa jeżeli wykonawca przedstawi pismo wojewódzkiego konserwatora zabytków, z którego będzie wynikała konieczność wykonania dodatkowych badań i analiz; określenie czasu przedłużenia uzależnione będzie od zakresu, stopnia komplikacji i pracochłonności opracowania wymaganego dokumentu, zostanie to określone stosownym protokołem podpisanym przez strony umowy;
- d) dotyczy pkt. 1 d – zmiana będzie możliwa jeżeli wykonawca przedstawi dokument, z którego będzie wynikał obowiązek przeprowadzenia postępowania z zakresu ochrony środowiska oraz wykaże, że postępowanie to wstrzymuje proces projektowania, pisemna akceptacja zamawiającego będzie podstawą do przedłużenia terminu na czas wymagany do przeprowadzenia procedury środowiskowej;
- e) dotyczy pkt. 1 e – zmiany te mogą nastąpić z przyczyn organizacyjnych;
- f) dotyczy pkt. 1 f – zmiana kwoty będzie możliwa jeżeli wykonawca wykaże, że pomimo zastosowania należytej staranności w określeniu zakresu robót i kosztów inwestycji zarówno w odniesieniu do zaprojektowanych materiałów jak i robocizny, nie jest możliwe wykonanie inwestycji w cenie wskazanej przez zamawiającego.
- 3) Wystąpienie którejkolwiek z wymienionych powyżej okoliczności nie stanowi bezwzględnego zobowiązania Zamawiającego do dokonania takich zmian, ani nie może stanowić podstawy roszczeń Wykonawcy do ich dokonania.

§ 15

Jako koordynatora po stronie Zamawiającego w zakresie wykonywania obowiązków wynikających z umowy, wyznacza się: Kamila Grzyb.

§ 16

Integralną częścią niniejszej umowy są:

- a) oferta przetargowa wykonawcy,
- b) specyfikacja istotnych warunków zamówienia z dnia 25.05.2011. r. wraz z załącznikami.

§ 17

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2006 r. Nr 164, poz. 1163. ze zm.),

§ 18

Umowę spisano w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Zamawiający:

Wykonawca: