

## OGÓLNE WARUNKI UMÓW Z PODWYKONAWCAMI

### Definicje:

Ileć w niniejszym dokumencie użyte są poniższe określenia z użyciem wielkich liter będą one miały następujące znaczenie:

1. **Ogólne Warunki Umów lub OWU:**  
oznacza niniejszym Ogólne Warunki Umów z Podwykonawcami;
2. **Zamawiający:**  
oznacza Korporację Budowlaną DOM Sp. z o. o. z siedzibą w Kartoszynie;
3. **Umowa:**  
oznacza umowę na roboty budowlane, wobec której stosuje się, częściowo lub w całości, niniejsze OWU. Umowa obejmuje Umowę Podwykonawstwa oraz niniejsze OWU w zakresie nie wyłączonym wprost postanowieniami Umowy Podwykonawstwa oraz wszelkie załączniki do nich;
4. **Umowa Podwykonawstwa:**  
oznacza dokument Umowy podpisany przez Wykonawcę i Zamawiającego, odnoszący się w całości lub części do niniejszych OWU i określający zakres Robót, Inwestycję, Wynagrodzenie oraz Termin Końcowy;
5. **Wykonawca:**  
oznacza podmiot, z którym Zamawiający zawarł Umowę;
6. **Inwestor:**  
podmiot, który powierzył Zamawiającemu realizację Inwestycji w charakterze Generalnego Wykonawcy lub Inwestora Zastępczego;
7. **Przedmiot Umowy:**  
oznacza wszelkie świadczenia, do których wykonania na podstawie Umowy zobowiązany jest Wykonawca;
8. **Inwestycja:**  
budowa oraz przekazanie do użytkowania budynku lub zespołu budynków wraz z zagospodarowaniem terenu, małą architekturą i infrastrukturą (przyłącza wodociągowe, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, przyłącza gazowe), szczegółowo określoną w Umowie Podwykonawstwa;
9. **Proces Inwestycyjny:**  
oznacza wszelkie czynności, działania i zaniechania Stron Umowy oraz osób trzecich niezbędne oraz/lub podejmowane w celu realizacji Inwestycji zgodnie z postanowieniami Umowy;
10. **Nieruchomość:**  
oznacza nieruchomości, na których realizowana jest Inwestycja, wskazana w Umowie Podwykonawstwa oraz działki powstałe z ewentualnego podziału geodezyjnego Nieruchomości w toku realizacji Umów;
11. **Roboty:**  
oznacza wszelkie prace budowlane wskazane w Umowie Podwykonawstwa i niezbędne do całkowitej realizacji

Inwestycji oraz prace wykonywane w ramach świadczeń z gwarancji i rękojmi zgodnie z Umową;

12. Budynek:  
oznacza którykolwiek budynek wchodzący w skład Inwestycji;
13. Teren Budowy:  
oznacza wydzieloną część Nieruchomości, na której prowadzone są Roboty;
14. Oddanie do użytkowania:  
oznacza uzyskanie prawomocnej decyzji administracyjnej zezwalającej na użytkowanie Inwestycji lub jej części;
15. Dokumentacja Projektowa:  
oznacza projekt architektoniczny Inwestycji;
16. Projektant:  
oznacza podmiot odpowiedzialny za sporządzenie i nadzór autorski nad Dokumentacją Projektową;
17. Dostawcy mediów:  
oznacza podmioty trzecie, z którymi Zamawiający lub Inwestor zawarł lub zawrze w toku realizacji Inwestycji umowy na dostawy mediów na Nieruchomość;
18. Uczestnicy procesu Inwestycyjnego:  
oznacza wszelkie podmioty, których udział jest niezbędny do Oddania do użytkowania Inwestycji, w tym również organy administracji samorządowej, gestorów sieci i zarządców ulic oraz inne osoby trzecie;
19. Roboty Dodatkowe:  
oznacza Roboty przekraczające zakres Robót przewidzianych do wykonania w ramach Przedmiotu Umowy w dniu zawarcia Umowy i włączone w zakres Robót w trybie wskazanym w § 1 ust. 6 OWU;
20. Roboty Zaniechane:  
oznacza roboty przewidziane do wykonania w ramach Przedmiotu Umowy w dniu zawarcia Umowy i wyłączone z zakresu Robót w trybie wskazanym w § 1 ust. 5 OWU;
21. Roboty Zamienne:  
obejmują wprowadzenie do Przedmiotu Umowy rozwiązań zamiennych decyzją Zamawiającego lub Inwestora, w tym na wniosek Wykonawcy zaakceptowany przez Zamawiającego, polegający na zamiennym sposobie wykonania określonych robót zapisanych w dostarczonej Wykonawcy dokumentacji bądź w przypadku wystąpienia robót nieprzewidzianych, których na etapie zawierania niniejszej Umowy pomimo zachowania należytej staranności żadna ze Stron nie mogła przewidzieć § 1 ust. 6 i 7 OWU;
22. Harmonogram:  
oznacza Harmonogram Rzeczowo-Finansowy realizacji Inwestycji, stanowiący załącznik do Umowy;
23. Termin Początkowy:  
oznacza termin rozpoczęcia Robót, określony w Umowie Podwykonawstwa;
24. Termin Końcowy:  
oznacza termin całkowitej realizacji Robót, określony w Umowie Podwykonawstwa zgodnie z z § 2 ust. 1 OWU;
25. Terminy Pośrednie:  
oznacza terminy zakończenia Robót stanowiących odrębne pozycje w Harmonogramie;
26. Wynagrodzenie:  
oznacza ryczałtową sumę wynagrodzenia netto należną Wykonawcy za należyte wykonanie Przedmiotu Umowy wskazaną w Umowie Podwykonawstwa;

27. Odbiór Końcowy Robót:  
oznacza odbiór końcowy robót objętych Umową;
28. Odbiór Końcowy Inwestycji:  
oznacza odbiór końcowy Inwestycji przez Inwestora;
29. Menadżer Projektu:  
oznacza upoważnionego przedstawiciela Zamawiającego odpowiedzialnego za realizację Inwestycji;
30. Zmiany Lokatorskie:  
oznacza zmiany aranżacyjne lokali mieszkalnych wchodzących w skład Inwestycji dokonywane na wniosek ostatecznych nabywców takich lokali po ich wyodrębnieniu;
31. Zarządca Nieruchomości:  
oznacza podmiot pełniący funkcję zarządcy lub administratora nieruchomości w rozumieniu Ustawy o własności lokali po dacie powstania wspólnoty mieszkaniowej obejmującej którykolwiek z Budynek wchodzących w skład Inwestycji;
32. Administrator Nieruchomości:  
oznacza podmiot, któremu powierzono pełnienie funkcji administracyjnych na Nieruchomości lub jej części po dacie wydania któregokolwiek z lokali mieszkalnych lub użytkowych wybudowanych w ramach realizacji Inwestycji nabywcy takiego lokalu, a przed datą powstania wspólnoty mieszkaniowej obejmującej Budynek, w którym taki lokal się znajduje.

## PRZEDMIOT UMOWY

### § 1

1. Zawierając Umowę Zamawiający zleca a Wykonawca zobowiązuje się do kompleksowego wykonania i przekazania Zamawiającemu wszelkich Robót budowlanych wskazanych w Umowie Podwykonawstwa oraz dochowania procedur niezbędnych do zrealizowania i oddania do użytkowania Inwestycji w zakresie dotyczącym takich Robót, a także realizacji świadczeń z gwarancji i rękojmi na warunkach przewidzianych w Umowie. W ramach realizacji Przedmiotu Umowy do obowiązków Wykonawcy w szczególności należy:
  - a. Weryfikacja, Dokumentacji Projektowej i technicznej oraz zgłaszanie Zamawiającemu konieczności usuwania wad i niedoróbek dokumentacji ujawnionych w toku realizacji Inwestycji. W przypadku ujawnienia wad i niedoróbek uniemożliwiających prawidłowe wykonanie przedmiotu Umowy Wykonawca niezwłocznie poinformuje o tym fakcie Zamawiającego na piśmie. Wykonawca ma 14 (czternaście) dni na weryfikację i wniesienie uwag do przekazywanej dokumentacji projektowej. Po bezskutecznym upływie terminu wskazanego w zdaniu poprzedzającym Wykonawca traci prawo powoływania się na błędy i wady w Dokumentacji Projektowej i technicznej, chyba że błędów takich nie mógł wykryć przy zachowaniu należytej staranności z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru świadczonych przez Wykonawcę usług;
  - b. Zgłaszanie konieczności wprowadzania ewentualnych zmian projektowych oraz kontrola poprawności nadzoru autorskiego Projektanta;
  - c. Realizacja Robót zgodnie z Dokumentacją Projektową i zasadami aktualnej wiedzy technicznej z uwzględnieniem postanowień Umowy, obowiązujących przepisów i norm budowlanych oraz profesjonalnego charakteru działalności Wykonawcy;
  - d. Współpraca z pozostałymi Uczestnikami procesu inwestycyjnego mająca na celu zapewnienie sprawnej realizacji Inwestycji oraz zapewnienia sprawnego przepływu informacji;
  - e. Opracowanie wg standardów uzgodnionych z Zamawiającym szczegółowych harmonogramów wykonawczych;
  - f. Ustanowienie kierowników robót zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
  - g. Zapewnienie nadzoru nad Robotami przy realizacji Inwestycji we wszystkich branżach (powołanie Kierowników Robót);
  - h. Przekazanie odpowiednim podwykonawcom kompletnej dokumentacji oraz terenu budowy po ich uprzednim przekazaniu Wykonawcy przez Zamawiającego;
  - i. Zapewnienie odpowiedniego wykonawstwa Robót oraz koordynacja działań podwykonawców i dostawców oraz podejmowanie działań niezbędnych do:
    - Dotrzymania terminów ustalonych w Harmonogramie;
    - Zapewnienia właściwej organizacji budowy i zaplecza budowy;
    - Przestrzegania przez wszystkich uczestników procesu realizacji Inwestycji przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy w rozumieniu wymagań przewidzianych prawem budowlanym oraz innymi obowiązującymi przepisami podczas całego Procesu Inwestycyjnego;
    - Należytego wykonywania Robót.
  - j. Uczestnictwo w naradach koordynacyjnych na każde wezwanie Zamawiającego, kierownika budowy, inspektora nadzoru oraz Inwestora i sporządzenie notatki z narady;
  - k. Weryfikacja przedmiarów niezbędnych robót dodatkowych oraz poinformowanie Zamawiającego o konieczności wykonania takich prac;
  - l. Usuwanie ewentualnych wad, usterek i niedoróbek stwierdzonych w toku prac lub podczas odbiorów

- częściowych oraz końcowych, jak również w okresie gwarancji;
- m. Skompletowanie i przygotowanie dokumentacji powykonawczej, w szczególności dokumentacji niezbędnej do zawiadomienia wszelkich organów i urzędów, których udział lub opinia są niezbędne na potrzeby czynności odbiorczych i Oddania do użytkowania Inwestycji;
  - n. Wykonanie wszelkich czynności niezbędnych do dokonania Odbioru Końcowego Robót, a także na wezwanie Zamawiającego, uczestnictwo w Odbiorze Końcowym Inwestycji z udziałem Zamawiającego oraz odpowiednich instytucji i organów nadzoru budowlanego, w tym przygotowanie wszystkich niezbędnych dokumentów do odbioru końcowego Inwestycji i zawiadomienie wszystkich wymaganych uczestników i organów o terminie odbioru końcowego Inwestycji;
  - o. Współpraca w zakresie uzyskania wszystkich wymaganych przepisami prawa decyzji administracyjnych, opinii, uzgodnień, stanowisk organów administracyjnych po zakończeniu Inwestycji i uzyskanie ostatecznej i bezwarunkowej decyzji pozwoleniu na użytkowanie Inwestycji, w tym przekazanie inwestycji drogowej jej zarządcy, a sieci gestorom, chyba że charakterystyka zakresu Umowy wymaga bezpośredniego uczestnictwa w procesie uzyskania ww. decyzji, zgód, opinii i stanowisk;
  - p. Rozliczenie końcowe Robót;
  - q. Wykonanie pomiarów powykonawczych po wybudowaniu budynków w ramach Inwestycji jeżeli zakres Umowy tego wymaga;
  - r. Udział Wykonawcy lub jego umocowanego przedstawiciela przy odbiorach lokali zlokalizowanych w Budynkach na każde wezwanie Zamawiającego;
  - s. W razie konieczności, udział w przekazaniu, przy udziale i w uzgodnieniu z Zamawiającym, Inwestycji Zarządcy Nieruchomości lub Administratorowi Nieruchomości wraz z uzgodnionym z Zamawiającym kompletem niezbędnych dokumentów w stanie faktycznym i prawnym zdatnym do natychmiastowego rozpoczęcia użytkowania Inwestycji;
  - t. Archiwizacja korespondencji i dokumentacji wytworzonej w toku Procesu Inwestycyjnego i przekazanie ich kopii w uzgodnionym zakresie Zamawiającemu w stanie kompletnym po zakończeniu lub rozwiązaniu niniejszej Umowy;
  - u. Wykonywanie czynności w ramach okresu gwarancyjnego:
    - Na wezwanie Zamawiającego, uczestnictwo w corocznych przeglądach gwarancyjnych;
    - Usuwanie usterek i wad wykazanych w ramach okresu gwarancyjnego lub w toku przeglądu pogwarancyjnego;
    - Dokonanie odbiorów po upływie terminów gwarancji i rękojmi ustalonych;
    - Współpraca z Zarządcą Nieruchomości lub Administratorem Nieruchomości w zakresie realizacji Robót w ramach świadczeń z gwarancji i rękojmi.
  - v. Uczestnictwo w pogwarancyjnym odbiorze Robót.
2. Zamawiający zastrzega sobie oraz Inwestorowi prawo do nieodpłatnego zamieszczania informacji wizualnych i reklam na terenie budowy i ogrodzeniu. Zamieszczanie informacji lub reklam przez Wykonawcę lub jego podwykonawców na terenie budowy i ogrodzeniu – wymaga uprzedniej zgody Zamawiającego co do ich treści i formy, wyrażonej na piśmie.
3. Szczegółowy zakres Robót określony jest, z uwzględnieniem postanowień Umowy, w udostępnionej Dokumentacji Projektowej oraz wykonawczej [dokumentacja wykonawcza może być uzupełniana w trakcie realizacji Przedmiotu Umowy]. Dokumentacja może być na wniosek Wykonawcy lub Zamawiającego jak również przez Projektanta w ramach pełnionego nadzoru autorskiego doprecyzowana. Oznacza to, że uszczegółowienie, rozwinięcie i modyfikacje dostarczonej dokumentacji nie wykraczające poza zakres określony powyżej, będące konsekwencją należytego spełnienia założonego programu, określonych funkcji, obowiązujących przepisów

techniczno -budowlanych i sztuki budowlanej, nie będzie rozumiane jako zmiana zakresu Przedmiotu Umowy o ile zmiana nie będzie skutkowałą zwiększeniem wartości zakresu Robót.

4. Roboty objęte Przedmiotem Umowy, jak również wszelkie inne prace wykonywane przez Wykonawcę na rzecz Zamawiającego na warunkach przewidzianych Umową obejmują wszelkie roboty, dostawy materiałów, urządzeń i usług, sprzęt, jak również pozostałe roboty, niezbędne do należytego oraz terminowego wykonania przedmiotu Umowy.
5. Zamawiający oraz Inwestor uprawnieni są do rezygnacji z części Robót objętych Przedmiotem Umowy. Decyzja w tym zakresie zostanie przekazana Wykonawcy w formie pisemnej z odpowiednim wyprzedzeniem zapewniającym brak powstania z tego tytułu dodatkowych kosztów po stronie Wykonawcy. W takim przypadku Wynagrodzenie zostanie pomniejszone o wartość takich robót zgodnie z cenami jednostkowymi zawartymi w załączniku do Umowy (wykaz cen jednostkowych lub oferta) z uwzględnieniem udzielonych upustów i rabatów. Wynagrodzenie zostanie także odpowiednio zmniejszone lub zwiększone w przypadku zmniejszenia lub zwiększenia zakresu robót w wyniku zmiany dokumentacji projektowej i wykonawczej z uwzględnieniem pozostałych zapisów Umowy.
6. Zamawiający ma prawo do zmiany zakresu robót objętych Przedmiotem Umowy poprzez zlecenie Robót Dodatkowych lub Robót Zamiennych dotychczas nie objętych Przedmiotem Umowy, o czym Zamawiający poinformuje Wykonawcę na piśmie. Roboty Dodatkowe mogą być wykonane tylko po uzyskaniu uprzedniej pisemnej akceptacji Zamawiającego lub na jego pisemny wniosek. Roboty Dodatkowe oraz Roboty Zamienne muszą być przed ich zleceniem oszacowane przez Wykonawcę co do wartości, zakresu i czasu ich wykonania. Wykonawca będzie przygotowywał weryfikowalne oferty na Roboty Dodatkowe lub Roboty Zamienne w nieprzekraczalnym terminie 3 dni od otrzymania zapytania. Wycena Robót Zaniechanych w zakresie w jakim będzie to możliwe, Robót Dodatkowych oraz Robót Zamiennych wykonana będzie przez Wykonawcę w pierwszej kolejności w oparciu o ceny jednostkowe, określone w załączniku do Umowy. Zamawiający uprawniony jest do weryfikacji przedstawionych w powyższym trybie wycen, w tym w oparciu o obmiar powykonawczy a w przypadku rozbieżności przynależna Wykonawcy kwota wynagrodzenia będzie iloczynem zaakceptowanych cen jednostkowych i obmiaru powykonawczego.
7. Skutki finansowe Robót Zamiennych będą każdorazowo wyliczane na podstawie:
  - a. Cen jednostkowych określonych w załączniku Umowy;
  - b. Ilości robót: dokumentacja wykonawcza;
  - c. Stawki kosztorysowej: w zakresie nie możliwym do ustalenia na podstawie cen jednostkowych objętych załącznikiem do Umowy – na podstawie biuletynu SEKOCENBUD na ostatni dzień kwartału poprzedzającego decyzję Zamawiającego o wykonaniu robót zamiennych - kolumna średnia dla okresu, w którym realizowana jest Inwestycja i stanowić będą różnicę pomiędzy wartością robót, które należy wykonać w oparciu o wprowadzone rozwiązanie zamienne, a wartością robót zaniechanych.
8. Roboty Dodatkowe lub Roboty Zaniechane, stanowiące rozszerzenie lub ograniczenie zakresu Przedmiotu Umowy, zostaną wprowadzone każdorazowo do Umowy aneksem uzgodnionym i podpisanym przez obie Strony.
9. W przypadku rozbieżności Stron w zakresie warunków wykonania robót nie wchodzących w zakres Przedmiotu Umowy w dniu jej zawarcia, Zamawiający uprawniony będzie do zlecenia ich wykonania innemu wykonawcy. W takiej sytuacji Wykonawca będzie zobowiązany skoordynować je ze swoimi pracami bez szkody dla wykonania Przedmiotu Umowy.
10. W przypadku potencjalnego wpływu zmiany zakresu Robót na Terminy Pośrednie oraz/lub Termin Końcowy Wykonawca zobowiązany jest powiadomić Zamawiającego o tym fakcie nie później niż w dniu roboczym następującym po stwierdzeniu zaistnienia takiego niebezpieczeństwa.

11. Wykonawca sporządzi „Projekt organizacji robót” w terminie do 21 (dwudziestu jeden) dni, licząc od daty podpisania Umowy i przedłoży go Zamawiającemu. Z dniem pisemnej akceptacji przez Zamawiającego „Projekt organizacji robót” stanie się integralną częścią Umowy jako załącznik do niej. Zamawiający może zwolnić Wykonawcę z obowiązku sporządzenia Projektu organizacji robót w formie pisemnej.

## TERMINY UMOWNE

### § 2

1. Wykonawca zobowiązuje się do rozpoczęcia oraz zakończenia prac objętych przedmiotem Umowy w terminach wskazanych w Umowie Podwykonawstwa. O ile postanowienia Umowy nie stanowią wprost odrębnie, Roboty zostaną uznane za zrealizowane w całości po:
  - a. Wykonaniu Robót zgodnie z dokumentacją projektową;
  - b. Bezusterkowym Odbiorze Końcowym Robót dokonany przez komisję wyznaczoną przez Zamawiającego pod warunkiem braku zastrzeżeń do jakości wykonanych Robót w Protokole Odbioru Końcowego Inwestycji;
  - c. Usunięciu usterek wykazanych w protokole Odbioru Końcowego Robót oraz protokole Odbioru Końcowego Inwestycji, o ile takowe zostaną wskazane w zakresie Robót wykonywanych przez Wykonawcę;
  - d. Skompletowaniu dokumentacji powykonawczej w formie i w zakresie wymaganym przez obowiązujące przepisy techniczno-budowlane:
    - W wersji papierowej szt. 5
    - W wersji elektronicznej szt. 1.
  - e. Uzyskaniu pozytywnych stanowisk właściwych organów /PSP, PIS, PIP/ w zakresie w jakim są one wymagane dla Robót;
  - f. Oddaniu do Użytkowania wszystkich elementów składowych Inwestycji.
2. Terminy Pośrednie określone zostały w Harmonogramie.
3. Zamawiający jest uprawniony do dokonania niezbędnych zmian przebiegu Robót i Terminów Pośrednich, o czym Wykonawca zostanie poinformowany na piśmie z odpowiednim wyprzedzeniem.
4. Jakiegokolwiek inne zmiany przebiegu i zakresu Robót, Terminu Początkowego, Terminów Pośrednich oraz Terminu Końcowego wymagają uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego pod rygorem nieważności.
5. O ile Umowa nie stanowi inaczej, Termin Końcowy jak i Terminy Pośrednie, mogą ulec zmianie jedynie w przypadku ewentualnego zlecenia Wykonawcy przez Zamawiającego w trakcie wykonywania Robót Dodatkowych lub Robót Zamiennych, których wartość kosztorysowa przekracza 10 % wartości Wynagrodzenia określonego w Umowie i przesunięcie takiego terminu lub terminów musi zostać pisemnie potwierdzone przez Zamawiającego wraz ze zleceniem lub wyrażeniem zgody na wykonywanie takich prac. Termin Końcowy może ulec zmianie również w przypadku zaistnienia siły wyższej, o której mowa w § 22 OWU.
6. W razie zaistnienia jakichkolwiek okoliczności, w tym zdarzeń spełniających przesłanki siły wyższej, wskazane w § 22 OWU, a które mogą skutkować niemożnością dotrzymania Terminów Pośrednich lub Terminu Końcowego każda ze Stron zobowiązuje się niezwłocznie zawiadomić drugą Stronę za pośrednictwem poczty email z wersją pisemną przesłaną drugiej Stronie listem poleconym. Poinformowanie o okolicznościach mogących wpłynąć na dochowanie takich terminów w trybie przewidzianym niniejszym ustępem pozostaje bez wpływu na obowiązek zapłaty kar umownych z tytułu opóźnienia, o ile okoliczności te wystąpią z przyczyn, za które odpowiada Wykonawca, a Zamawiający wprost nie oświadczy rezygnacji z dochodzenia takich roszczeń w formie pisemnej.
7. Na żądanie Zamawiającego, Wykonawca wstrzyma wykonywanie Robót lub ich części na okres określony przez Zamawiającego. Koszty zabezpieczenia Terenu Budowy na okres wstrzymanych robót ponosi Zamawiający jeśli wstrzymanie robót nie wynika z okoliczności, za które odpowiada Wykonawca.

8. Wszelkie dodatkowe koszty personalne związane z dochowaniem Terminów Pośrednich i Terminu Końcowego uwzględnione są w Wynagrodzeniu wskazanym w Umowie Podwykonawstwa.
9. Jakiegokolwiek zmiany materiałów budowlanych zatwierdzonych przez Zamawiającego wymagają uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego.

W celu uniknięcia wątpliwości Strony przyjmują, że o ile Umowa nie stanowi wprost odrębnie, warunki pogodowe, dostępności siły roboczej i materiałów budowlanych nie wchodzi w zakres siły wyższej, o której mowa w § 22 OWU.

### **OBYWIAŹKI ZAMAWIAJĄCEGO**

#### **§ 3**

1. Do obowiązków Zamawiającego należy:
  - a. Wprowadzenie Wykonawcy na Teren Budowy – najpóźniej niż do dnia Terminu Początkowego. Przekazanie Terenu Budowy nastąpi protokołem podpisanym przez umocowanych przedstawicieli Stron;
  - b. Zapewnienie udziału Menadżera Projektu w czynnościach odbiorczych, spotkaniach i innych czynnościach przy których niezbędny jest udział przedstawiciela Zamawiającego;
  - c. Kontrola rzeczowo – terminowa realizacji Przedmiotu Umowy w oparciu o Harmonogram;
  - d. Udział w odbiorach robót zanikających lub podlegających zakryciu, odbiorach częściowych i w Odbiorze Końcowym Robót oraz Odbiorze Końcowym Inwestycji – w terminach i na zasadach określonych w niniejszej Umowie;
  - e. Zapewnienie ubezpieczenia Przedmiotu Umowy na czas realizacji Robót od ryzyk budowlano-montażowych (CAR). Ubezpieczonym może być Zamawiający lub Inwestor;
  - f. Terminowe dokonywanie płatności za wykonane Roboty.

### **OŚWIADCZENIA ORAZ ZOBOWIĄZANIA WYKONAWCY**

#### **§ 4**

1. Wykonawca oświadcza, że posiada potencjał techniczny, ekonomiczny i kadrowy oraz środki finansowe pozwalające na wykonanie i Oddanie do użytkowania Inwestycji w Terminie Końcowym, zgodnie z Projektem Budowlanym i aktualnymi zasadami wiedzy technicznej i stan ten zobowiązany jest utrzymywać przez cały okres realizacji Przedmiotu Umowy;
2. Wykonawca oświadcza, że przekazana została mu przez Zamawiającego Dokumentacja Projektowa i wykonawcza w zakresie Robót. Wykonawca jest zobowiązany sprawdzić przekazaną mu dokumentację i zgłosić Zamawiającemu w formie pisemnej dostrzeżone wady, błędy i braki niezwłocznie po ich wykryciu. Brak zgłoszenia uzasadnionych uwag do dokumentacji wykonawczej w terminie 14 (czternastu) dni od jej otrzymania w zakresie wad i braków, które Wykonawca, z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru jego działalności, przy dołożeniu należytej staranności mógł przewidzieć jak również niewywiązanie się z zobowiązania określonego w zdaniu następnym skutkuje uznaniem, że dokumentacja jest kompletna i niewadliwa i tym samym niemożnością powoływania się Wykonawcy na takie braki lub wady w terminie późniejszym i będą one obciążać wyłącznie Wykonawcę. W przypadku stwierdzenia wad dokumentacji wykonawczej Wykonawca niezwłocznie zgłosi ten fakt Zamawiającemu, przy czym w żadnym wypadku zgłoszenie takie nie może nastąpić później niż na 7 dni przed rozpoczęciem Robót objętych wadliwą dokumentacją;
3. Wykonawca oświadcza, że kwota Wynagrodzenia jest wystarczająca i odpowiednia do wykonania Przedmiotu Umowy i pozwoli na pokrycie wszelkich kosztów, wydatków i zobowiązań związanych z wykonaniem Przedmiotu Umowy, włącznie z dostawami, materiałem, usługami, robocizną, podatkami, nakładami ogólnymi i usuwaniem



- wad i naprawą usterek w robotach objętych Przedmiotem Umowy, które mogą powstać w wypełnianiu jego obowiązków w ramach Umowy;
4. Wykonawca oświadcza, że przed podpisaniem Umowy zapoznał się z dostępną dokumentacją geodezyjną i geologiczną dotyczącą terenu, na którym realizowane będą roboty objęte Przedmiotem Umowy, był obecny na Terenie Budowy i terenach przyległych i otrzymał wszelką niezbędną informację, a w szczególności wiedzę niezbędną do właściwej organizacji wykonywania Robót;
  5. Wykonawca oświadcza, iż posiada stosowne uprawnienia i spełnia wszystkie wymogi niezbędne do wykonania Przedmiotu Umowy zgodnie z Umową;
  6. Wykonawca zobowiązuje się wykonać Przedmiot Umowy terminowo, profesjonalnie, z najwyższą starannością i najlepszą wiedzą, zgodnie z postanowieniami Umowy i powszechnie obowiązującymi przepisami prawa oraz przy użyciu materiałów, sprzętu i siły roboczej spełniających standard i wymagania jakościowe określone w Umowie i wynikające z właściwych norm;
  7. Podstawą prowadzenia Robót może być wyłącznie Dokumentacja Projektowa i wykonawcza;
  8. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność z tytułu nienależytego wykonania Przedmiotu Umowy w całości lub części, jak również z tytułu wszelkich negatywnych konsekwencji związanych z niewykonaniem lub nieprawidłowym wykonaniem przez Zamawiającego umów z Inwestorem lub nabywcami lokali wchodzących w skład Inwestycji, o ile takie negatywne konsekwencje wynikać będą z niewykonania lub nienależytego wykonania Przedmiotu Umowy przez Wykonawcę;
  9. Koszt wykonania badań i prób, ponoszony jest przez Wykonawcę, o ile takie badania lub próby, są niezbędne dla wykonania Przedmiotu Umowy oraz/lub wymagane obowiązującymi przepisami lub sztuką budowlaną;
  10. W przypadku wątpliwości co do jakości wykonanych Robót lub w przypadku prac zanikowych Zamawiający ma prawo żądać wykonania dodatkowych badań i prób. W przypadku potwierdzenia jakiegokolwiek niezgodności wyników badań z Dokumentacją Projektową lub wykonawczą, Umową, właściwymi normami lub polskimi przepisami, koszt badań ponosi Wykonawca. W innym przypadku koszt tych badań pokrywa Zamawiający;
  11. Wykonawca zobowiązany jest wyznaczyć osobę odpowiedzialną za decyzje i kontakty w sprawie realizacji Przedmiotu Umowy;
  12. Wykonawca zobowiązany jest prowadzić i skompletować dokumentację budowy dotyczącą Robót w zakresie prawem wymaganym, niezbędnym do dokonania odbiorów częściowych, Odbioru Końcowego Inwestycji oraz Oddania do użytkowania Inwestycji i przekazania jej Zamawiającemu;
  13. Wykonawca zobowiązany jest organizować i zapewnić udział umocowanego przedstawiciela Wykonawcy w:
    - a. Organizowanych na terenie budowy, okresowych, nie rzadziej niż jeden raz w tygodniu narad roboczych – koordynacyjnych;
    - b. Odbiorach Robót;
    - c. Odbiorze Końcowym Robót oraz Odbiorze Końcowym Inwestycji oraz przekazaniu nabywcom lokali w przypadku zgłoszenia takiego żądania przez Zamawiającego
    - d. Postępowaniu o uzyskanie stanowisk właściwych organów /PSP, PIS i PIP/ w sprawie spełnienia warunków użytkowania elementów składowych Inwestycji w przypadku zgłoszenia takiego żądania przez Zamawiającego;
    - e. Postępowaniu o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie każdego z Budyneków przez PINB oraz każdego z pozostałych elementów Inwestycji przez odpowiednie organy.
  14. Wykonawca zapewni możliwości wejścia na teren budowy nabywcom lokali i innym osobom wskazanym przez Zamawiającego w określonych i uzgodnionych terminach;
  15. Wykonawca odpowiada za sporządzenie szczegółowych harmonogramów wykonawczych;
  16. Wykonawca zobowiązany jest do zawarcia umowy ubezpieczenia w zakresie odpowiedzialności cywilnej za szkody

osobowe lub szkody rzeczowe wyrządzone pracownikom i podwykonawcom Wykonawcy, Zamawiającego lub osobom trzecim (rozumiane w szczególności jako następstwa spowodowania śmierci, uszkodzenia ciała lub rozstroju zdrowia osoby lub uszkodzenia i zniszczenia rzeczy, w tym także utracone korzyści, które osoba mogłaby osiągnąć, gdyby jej szkody nie wyrządzono), do pokrycia których Wykonawca lub Zamawiający bądź Inwestor byłby zobowiązany z mocy prawa. Minimalny łączny limit odpowiedzialności z polisy wynosi 1.000.000 zł (jeden milion złotych). Wykonawca zobowiązany jest utrzymywać powyższe ubezpieczenie przez cały okres realizacji Przedmiotu Umowy i w przypadku wygaśnięcia polisy w toku realizacji Przedmiotu Umowy Wykonawca dostarczy Zamawiającemu, bez dodatkowych wezwań, kopię nowej polisy nie później niż w dniu wygaśnięcia dotychczasowej. Ponadto Wykonawca, będzie egzekwował posiadanie odpowiednich polis od swoich podwykonawców. Odpowiednia polisa Wykonawcy stanowi załącznik do Umowy;

17. Wykonawcę obowiązuje absolutny zakaz stosowania w stosunku do Zamawiającego, jego pracowników, na jakiegokolwiek podstawie prawnej i współpracowników praktyk korupcyjnych rozumianych jako złożenie propozycji łapówki, prezentu, wynagrodzenia za usługę, prowizji w zamian za wykonanie lub powstrzymanie się z jakimikolwiek działaniami związanymi z realizacją Inwestycji, a także zakaz zatrudniania przez Wykonawcę na jakiegokolwiek podstawie prawnej pracowników Zamawiającego w okresie obowiązywania niniejszej Umowy. Naruszenie zakazu przewidzianego niniejszym ustępem uprawniać będzie Zamawiającego do odstąpienia od Umowy z winy Wykonawcy.

## DOKUMENTACJA WYKONAWCZA

### § 5

1. Dokumentacja wykonawcza, w formie papierowej lub elektronicznej niezbędna Wykonawcy w związku z planowaniem i realizacją Przedmiotu Umowy zostanie przekazana Wykonawcy przez Menadżera Projektu;
2. Wykonawca nie jest uprawniony do powielania dokumentacji projektowej lub wykonawczej bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego ani wykorzystywania przekazanej mu dokumentacji w zakresie szerszym niż niezbędny do wykonania Przedmiotu Umowy;
3. W przypadku opracowania przez Wykonawcę dokumentacji wykonawczej, warsztatowej, lub korekty dokumentacji przekazanej przez Zamawiającego, Wykonawca z odpowiednim wyprzedzeniem (14 dni) przekaże ją Zamawiającemu do akceptacji; Czas niezbędny do podjęcia uzgodnień należy uwzględnić w Harmonogramie;
4. W przypadku wątpliwości co do zakresu i sposobu prowadzenia Robót, powstałych w wyniku rozbieżności między dokumentami (rysunkami, opisami, notatkami itp.) poszczególnych branż, decyzję ostateczną zawsze podejmie Zamawiający. Żadne rysunki, czy wykazy, sprzeczne z architektoniczną częścią projektu nie mogą być podstawą jakichkolwiek Robót lub składania zamówień, bez uprzedniego uzgodnienia tego z Zamawiającym.

## TEREN BUDOWY, MEDIA, PERSONEL, MATERIAŁY I URZĄDZENIA

### § 6

1. Umieszczenie logo Wykonawcy lub tablic reklamowych na placu budowy lub w obrębie ogrodzenia budowy może nastąpić wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej, pisemnej zgody Zamawiającego;
2. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia ochrony przed zniszczeniem, uszkodzeniem lub kradzieżą mienia znajdującego się na Terenie Budowy przez cały okres realizacji Inwestycji. W czasie wykonywania Robót Wykonawca będzie utrzymywać Teren Budowy w stanie wolnym od niepotrzebnych przeszkód oraz składować sprzęt i materiały w należyтым porządku lub usunąć je poza plac budowy, a także uprzątnąć wszelkie śmieci, odpady lub już niepotrzebne materiały pomocnicze;

3. Energia elektryczna, woda (po jednym ujęciu), ochrona, główne drogi komunikacyjne niezbędne do realizacji Przedmiotu Umowy, zapewnione zostaną Wykonawcy przez Zamawiającego. Wykonawca poniesie koszty zużycia mediów na podstawie faktur wystawionych przez Zamawiającego lub poprzez ryczałtowe określenie wartości wskazane w Umowie Podwykonawstwa. Koszty te będą rozliczane w drodze potrącenia z należnego Wykonawcy Wynagrodzenia wynikającego z należycie doręczonych faktur wystawianych przez Wykonawcę na co Wykonawca niniejszym wyraża zgodę;
4. Wykonawca jest zobowiązany do zgłoszenia zapotrzebowania na media oraz obchodzić się starannie z dostarczonymi mediami, usługami i wyposażeniem, a w szczególności prawidłowo zamykać punkty poboru wody po ich użyciu;
5. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia odpowiedniej siły roboczej, posiadającej właściwe kwalifikacje i uprawnienia, niezbędne do wykonania Robót oraz wyposażenie w sprzęt ochrony osobistej, podstawowe narzędzia niezbędne do rytmicznej realizacji prac oraz wiarygodny sprzęt pomiarowy;
6. Wykonawca zobowiązany jest także do zapewnienia transportu, kwater, wiz, pozwoleń na pracę i in. dla zatrudnionej przez siebie siły roboczej. Wszystkie wynikające z tego tytułu koszty wliczone są w Wynagrodzenie. Strony mogą ustalić warunki odpłatnego udostępnienia Wykonawcy przez Zamawiającego zaplecza socjalnego na Terenie budowy;
7. Wykonawca zobowiązany jest uzgodnić z kierownictwem budowy Zamawiającego czas pracy podczas wykonywania wszelkich budowlanych objętych niniejszą Umową. W przypadku zagrożenia terminu realizacji robót, w zakresie dozwolonym przez obowiązujące przepisy prawa, Zamawiający ma prawo żądania zintensyfikowania robót przez Wykonawcę do momentu ustania zagrożenia. Godziny nadliczbowe, praca nocna, praca w niedzielę i święta, konieczne do prawidłowego zrealizowania Robót, nie będą wpływać na wysokość Wynagrodzenia;
8. Zamawiający zastrzega sobie prawo do usunięcia z Terenu Budowy, na koszt Wykonawcy, pracowników Wykonawcy lub jego podwykonawców, którzy nie posiadają odpowiednich kwalifikacji, nie posiadają odzieży ochronnej, zachowują się nieodpowiednio wobec przedstawicieli Zamawiającego lub innych osób, bądź w inny sposób wykonują prace z naruszeniem warunków określonych w niniejszej Umowie;
9. Wykonawca zobowiązany jest do dostarczenia kierownictwu budowy Zamawiającego na jego żądanie kopii dokumentów poświadczających aktualność badań lekarskich i szkoleń BHP pracowników realizujących Roboty;
10. Wykonawca zobowiązany jest do wyznaczenia kierowników robót z uprawnieniami w specjalności odpowiedniej dla każdego rodzaju robót, który będzie codziennie przebywał na placu budowy w godzinach realizacji prac objętych daną specjalnością;
11. O ile w Umowie nie uzgodniono inaczej, materiały niezbędne do wykonania Robót będą dostarczane przez Wykonawcę. Wszystkie materiały i urządzenia zastosowane przez Wykonawcę i stanowiące część zrealizowanej Inwestycji muszą być nowe, odpowiedniego rodzaju i jakości, odpowiadać wymogom określonym w Umowie, a także w przepisach obowiązującego prawa. Dla uniknięcia wątpliwości Strony uznają, że wymogi określone w zdaniu poprzednim nie dotyczą sprzętu stanowiącego własność i używanego przez Wykonawcę dla wykonania Robót i nie stanowiącego elementu składowego Inwestycji;
12. W przypadku zapewnienia przez Zamawiającego materiałów niezbędnych dla zakresu robót budowlanych Wykonawcy, Wykonawca winien zatroszczyć się o to, aby dostarczenie zapewnionych przez Zamawiającego materiałów nastąpiło we właściwym czasie i odpowiedniej ilości poprzez pisemnie zgłaszanie zapotrzebowania odpowiednim przedstawicielom Zamawiającego. Obowiązek rozładunku oraz transportu na Terenie Budowy i ryzyko z tym związane spoczywa na Wykonawcy;
13. Wykonawca jest zobowiązany do należytej dbałości o dostarczone materiały i ponosi on odpowiedzialność za ich utratę lub uszkodzenie. O ile Strony nie ustalą inaczej, ryzyko utraty lub zniszczenia przechodzi na Wykonawcę

wraz z rozpoczęciem rozładunku i pozostaje przy nim do chwili wbudowania w Inwestycję i odbioru danej części Robót. Wykonawca ma obowiązek kontrolowania jakości i przydatności dostarczonych materiałów i natychmiastowego zgłaszania do Zamawiającego ewentualnych braków i sporządzenia na tą okoliczność protokołu podpisanego przez Kierownika Budowy;

14. Wykonawca oświadcza i potwierdza, że użyje do wykonania robót materiały, spełniające wymogi określone w odnośnych przepisach techniczno-budowlanych, dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie, określone w dokumentacji projektowej oraz standardach technologicznomateriałowych przekazanych przez Zamawiającego. Wykonawca ma obowiązek przedstawienia Zamawiającemu dokumentów, w tym certyfikatów, świadczących o dopuszczeniu użytych materiałów do obrotu i powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie oraz wskazania producentów głównych materiałów i urządzeń. Użycie przez Wykonawcę innych materiałów wymaga uprzedniej pisemnej akceptacji Zamawiającego, co nie zwalnia jednak Wykonawcy z odpowiedzialności w przypadku, gdy okażą się one niezgodne z wymaganiami określonymi w przepisach techniczno-budowlanych. Winien on przed rozpoczęciem Robót przedstawić Zamawiającemu wszystkie materiały i urządzenia do zatwierdzenia, a po jego uzyskaniu zapewnić ich odpowiednią dostawę oraz fachowe wbudowanie. Wszystkie próbki powinny być dostarczone Zamawiającemu przez Wykonawcę na jego własny koszt na co najmniej 21 (dwadzieścia jeden) dni przed wbudowaniem (nie dotyczy betonu) wraz z odpowiednimi dokumentami umożliwiającymi zatwierdzenie materiału lub urządzenia (certyfikaty, deklaracje zgodności, aprobaty, atesty itp.);
15. Wykonawca jest zobowiązany do stosowania materiałów i urządzeń posiadających ważne potwierdzenia przydatności do stosowania w budownictwie oraz zgodności z wymaganiami (CE, B, certyfikaty, deklaracje zgodności, aprobaty, atesty itp.) oraz okazywania tych potwierdzeń Zamawiającemu przed zastosowaniem materiałów i urządzeń. Brak kompletnej dokumentacji uprawnia Zamawiającego do wstrzymania płatności faktur Wykonawcy do czasu ich uzupełnienia;
16. Materiały i urządzenia dostarczane przez Wykonawcę muszą być na żądanie Zamawiającego poddawane próbom wymagany przez właściwe normy oraz przepisy;
17. Narzędzia i sprzęt na potrzeby wykonywania Robót winny być dostarczone przez Wykonawcę;
18. Wykonawca zobowiązuje się odpowiednio zabezpieczyć sprzęt i nie wbudowane materiały przed kradzieżą, zniszczeniem i uszkodzeniem.

#### **POMIARY GEODEZYJNE, BADANIA GEOTECHNICZNE** **§ 7**

W zakresie w jakim jest to niezbędne dla należytego wykonania Robót, Wszelkie pomiary geodezyjne i miernicze na budowie zapewnione zostaną przez Wykonawcę w ramach Wynagrodzenia.

#### **PRZESTRZEGANIE PRZEPISÓW I ZASAD BHP ORAZ PRZEPISÓW P.POŻ. BEZPIECZEŃSTWO I PORZĄDEK** **§ 8**

1. Wykonawca przestrzegać będzie w ramach wykonywanych robót obowiązujących przepisów w zakresie ochrony przed hałasem, przepisów przeciwpożarowych, a także aktualnych przepisów w zakresie bezpieczeństwa i atestacji materiałów (certyfikaty bezpieczeństwa). Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za przestrzeganie przepisów i zasad BHP podczas wykonywania robót przez jego pracowników.
2. Powyższy ust. 1 dotyczy w szczególności:
  - a. Zapewnienia pracownikom realizującym roboty budowlane odpowiedniej odzieży, kasków ochronnych i

- innych zabezpieczeń wymaganych przez przepisy BHP, a także odpowiednich oznakowań;
- b. Zapewnienia wyposażenia miejsc wykonywania pracy w barierki ochronne, schody itp.;
  - c. Zapewnienia odpowiedniego przeszkolenia wszystkich pracowników realizujących Roboty oraz innych pracowników przebywających na Terenie Budowy, jak również osób wchodzących ze strony Wykonawcy w skład nadzoru budowlanego, z zakresu przestrzegania przepisów BHP i ochrony przeciwpożarowej.
3. Wykonawca zobowiązany jest do zatrudnienia, na budowie, na własny koszt, wymaganej liczby osób odpowiedzialnych za nadzór nad przestrzeganiem przepisów i zasad BHP, posiadających wymagane prawem uprawnienia w przedmiotowym zakresie. Wykonawca zobowiązany jest podać Zamawiającemu na piśmie imiona i nazwiska takich osób. Wykonawca zobowiązany jest do współpracy w zakresie BHP i ochrony ppoż. z wyznaczonym przez Zamawiającego Koordynatorem. Zasady koordynacji sprawowania nadzoru BHP określają „Zasady wykonywania prac przez firmy zewnętrzne na terenie inwestycji KB DOM” stanowiące załącznik do niniejszej Umowy;
  4. Wykonawca winien niezwłocznie zawiadomić właściwy organ zgodnie z odpowiednimi przepisami o wszelkich wypadkach przy pracy, jeżeli wypadek taki zdarzył się na Terenie Budowy. W takim przypadku Wykonawca jest obowiązany ponadto do niezwłocznego powiadomienia Zamawiającego o zaistniałym zdarzeniu;
  5. Wykonawca jest samodzielnie i wyłącznie odpowiedzialny za zachowanie bezpieczeństwa i porządku w związku z realizowanymi Robotami oraz zobowiązuje się podejmować wszelkie niezbędne działania związane z zachowaniem bezpieczeństwa i porządku;
  6. W przypadku nie wywiązywania się z obowiązku, w którym mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu przez Wykonawcę, Zamawiający uprawniony jest do zatrudnienia w tym celu innej firmy oraz do obciążenia Wykonawcy kosztami z tym związanymi, kompensując te koszty z należnego Wykonawcy Wynagrodzenia;
  7. Wykonawca zobowiązany jest do stałego utrzymywania w czystości miejsc pracy i dróg transportowych. Odpadki i opakowania winny być, przez Wykonawcę sprzątane i składowane w pojemnikach na odpady produkcyjne. W razie zaniedbania tych czynności przez Wykonawcę, Zamawiający jest uprawniony do ich wykonania na koszt i ryzyko Wykonawcy;
  8. Dojazdy, wyjazdy i komunikacja przy placu budowy koordynowane będą przez Wykonawcę w sposób zapewniający ich sprawne wykonywanie;
  9. Zamawiający jest uprawniony do wydawania Wykonawcy pisemnych poleceń natychmiastowej wykonalności albo poleceń do wykonania w wyznaczonym przez Zamawiającego terminie:
    - a. Wzywających do usunięcia z placu budowy materiałów oraz urządzeń nie spełniających wymogów niniejszej Umowy oraz zastąpienia ich innymi;
    - b. Wzywających do zmiany sposobu wykonywania Robót, jeżeli Wykonawca wykonuje je w sposób wadliwy lub sprzeczny z niniejszą Umową;
  10. W przypadku niezastosowania się przez Wykonawcę do polecenia wydanego przez Zamawiającego, o których mowa w powyższym ust. 9, Zamawiający może odstąpić od Umowy z winy Wykonawcy, albo powierzyć wykonanie określonych czynności osobom trzecim na koszt i ryzyko Wykonawcy, po ostatecznym pisemnym wezwaniu, przy czym odliczenie tych kosztów będzie w pierwszej kolejności realizowane poprzez potrącenie z bieżących płatności należnych Wykonawcy. Postanowienie to dotyczy również obsługi w okresie gwarancyjnym.

## SZKODY BUDOWLANE

### § 9

1. Jeżeli ustalenie sprawcy szkód budowlanych okaże się możliwe, kosztami ich usunięcia, na podstawie odpowiedniego dowodu, zostanie obciążony podmiot odpowiedzialny za działania i zaniechania sprawcy;

2. W przypadku szkody budowlanej, której sprawcy nie będzie można ustalić mimo zachowania należytej staranności, kosztami jej usunięcia zostanie obciążony Wykonawca proporcjonalnie do wartości Robót oraz robót budowlanych wykonywanych na Inwestycji przez inne podmioty w czasie wystąpienia szkody. Powyższe dotyczy szkód nie podlegających pokryciu przez towarzystwo ubezpieczeniowe, np. większa ilość małych zdarzeń;
3. W przypadku konieczności podjęcia jakichkolwiek prac zapobiegających awarii lub usunięcia jej skutków, które nie były przewidziane w projekcie, Wykonawca przystąpi do tego i wykona je bezzwłocznie w zakresie niezbędnym do zapobiegnięcia powstaniu szkody.

## WYNAGRODZENIE UMOWNE

### § 10

1. Strony uzgadniają, że wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie Przedmiotu Umowy ma charakter ryczałtowy, uwzględniający wszelkie koszty konieczne do realizacji Przedmiotu Umowy jej postanowieniami i zostanie powiększone o należny podatek od towarów i usług VAT według stawki obowiązującej w datach wystawiania faktur VAT;
2. Strony dopuszczają możliwość zmiany wysokości Wynagrodzenia wyłącznie w przypadkach przewidzianych Umową.

## PŁATNOŚCI

### § 11

1. Zapłata za wykonanie Przedmiotu Umowy dokonana zostanie na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wykonawcę za zrealizowane i odebrane przez Zamawiającego elementy Robót stanowiące odrębne zakończone pozycje Harmonogramu z zastrzeżeniem poniższego ust. 6 i 7 oraz z uwzględnieniem skorzystania z uprawnień Zamawiającego z tytułu kar umownych lub innych kosztów zgodnie z postanowieniami Umowy.
2. Podstawą do wystawienia przez Wykonawcę faktur częściowych będą protokoły zaawansowania robót, potwierdzające wykonanie robót zgodnie z zapisami Harmonogramu, podpisane przez kierownika budowy, właściwego inspektora nadzoru i zweryfikowane oraz podpisane przez Menadżera Projektu w ostatnim dniu roboczym miesiąca rozliczeniowego potwierdzone wpisem Kierownika Budowy do dziennika budowy;
3. Zamawiający zapłaci wynagrodzenie należne Wykonawcy z faktur częściowych przelewem na rachunek bankowy wskazany w tych fakturach, w terminie 30 (trzydziestu) dni, licząc od daty otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury VAT z załączonymi dokumentami potwierdzającymi należyte wykonanie robót zgodnie z Umową oraz dokumentacją powykonawczą dotyczącą zakresu Robót objętego fakturą, przy uwzględnieniu ewentualnych potrąceń do których Zamawiający uprawniony będzie na podstawie Umowy;
4. Podstawą do wystawienia faktury końcowej będzie protokół Odbioru Końcowego Robót, zweryfikowany i podpisany przez Kierownika Budowy oraz Menadżera Projektu wyznaczonego przez Zamawiającego po spełnieniu warunków określonych w § 2 ust. 1 lit. a-f niniejszych OWU wraz załączonymi oświadczeniami podwykonawców, o których mowa w § 12 ust. 4 OWU. W przypadku warunkowego odbioru robót, o którym mowa w § 18 ust. 12 pkt b) OWU Wykonawca będzie uprawniony do wystawienia faktury końcowej po usunięciu usterek wskazanych w protokole Odbioru Końcowego Inwestycji. Zapłata wynagrodzenia z faktury końcowej nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku usunięcia wszelkich wad i usterek stwierdzonych w toku Odbioru Końcowego Inwestycji, bez jakiegokolwiek dodatkowego wynagrodzenia;
5. Za datę zapłaty uznaje się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego;
6. Wykonawca ma prawo do rozliczenia Robót za pomocą faktur częściowych do poziomu 95% wartości należnego

Wynagrodzenia;

7. Wykonawca dokona zabezpieczenia należytego wykonania Umowy, w tym należytego i terminowego usuwania wad i usterek poprzez ustanowienie i wpłatę kaucji w ustalonej w umowie wysokości określonej jako procentowy udział w Wynagrodzeniu. Zabezpieczenie, o którym mowa powyżej zostanie wpłacone na podstawie not obciążeniowych, które Zamawiający wystawi w terminie 3 dni roboczych od daty otrzymania każdej z faktur z tytułu Wynagrodzenia umownego. Nota opiewać będzie na określoną w Umowie procentową wartość kwoty z faktury i płatna będzie nie później niż w dniu wymagalności zapłaty z danej faktury. Wykonawca wyraża nieodwołalną zgodę na potrącenie należności z tytułu obowiązku zapłaty kaucji zabezpieczającej z kwot należnych Wykonawcy od Zamawiającego z jakiegokolwiek tytułu. Zamawiający może wyrazić w umowie, wyłącznie wprost, zgodę na zamianę zabezpieczenia w pieniądzu na gwarancję bankową lub ubezpieczeniową o treści uprzednio zaakceptowanej przez Zamawiającego w formie pisemnej;
8. Zwrot zabezpieczenia, o którym mowa w powyższym ust. 7 po potrąceniu ewentualnych kwot należnych Zamawiającemu zgodnie z niniejszą Umową, nastąpi w następujących terminach:
  - a. 50% kwoty zabezpieczenia zostanie zwrócone na pisemny wniosek Wykonawcy w terminie 30 dni po dacie bezusterkowego Odbioru Końcowego Inwestycji lub usunięciu wad i usterek objętych zakresem Robót, stwierdzonych w toku czynności odbiorowych Inwestycji;
  - b. 50% kwoty zabezpieczenia zostanie zwrócone na pisemny wniosek Wykonawcy w terminie 30 dni po upływie terminu rękojmi i gwarancji pod warunkiem usunięcia wszystkich usterek wskazanych w protokole przeglądu pogwarancyjnego oraz zgłoszonych w trakcie trwania okresu rękojmi i gwarancji.
9. Kaucja wpłacona na poczet zabezpieczenia należytego wykonania Przedmiotu Umowy oraz roszczeń z gwarancji i rękojmi nie podlega oprocentowaniu.

## PODWYKONAWCY

### § 12

1. Wykonawcy przysługuje prawo do wykonania części Przedmiotu Umowy przez podwykonawców, z zastrzeżeniem postanowień niniejszego paragrafu;
2. W przypadku wykonania części Przedmiotu Umowy przez podwykonawców, Wykonawca odpowiada za ich działania lub zaniechania jak za działania lub zaniechania własne. Wszelkie postanowienia niniejszej Umowy odnoszące się do podwykonawców Wykonawcy stosuje się odpowiednio względem dalszych podwykonawców wykonujących jakiegokolwiek prace w ramach realizacji Inwestycji i Wykonawca zobowiązany jest zapewnić, aby jego podwykonawcy i dalsi podwykonawcy mieli świadomość i zaakceptowali ich obowiązki wynikające z postanowień niniejszego paragrafu;
3. Powierzenie Robót podwykonawcy wymaga uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego. Do wniosku o wydanie zgody na zawarcie umowy z podwykonawcą Wykonawca dołączy parafowany przez Strony projekt takiej umowy. Jakiegokolwiek zmiany w umowie z podwykonawcą w stosunku do projektu przedłożonego Zamawiającemu bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego skutkować będą automatycznym cofnięciem zgody na wykonywanie robót z udziałem danego podwykonawcy bez konieczności składania odrębnego oświadczenia Zamawiającego w tym zakresie. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić, aby w umowie z danym podwykonawcą, podwykonawca potwierdził świadomość wskazanych w zdaniu poprzedzającym konsekwencji zawarcia umowy w formie odmiennej niż pisemnie zaakceptowana przez Zamawiającego oraz/lub zmiany takiej umowy bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego. Strony dopuszczają możliwość sprzeciwu Inwestora wobec powierzenia wykonania robót budowlanych danemu podmiotowi, w szczególności takiemu podwykonawcy, w odniesieniu do którego Inwestor powziął potwierdzone informacje o wcześniejszym nierzetelnym lub nieterminowym

wykonywaniu przez niego robót, o czym Zamawiający powiadomi w formie pisemnej Wykonawcę. Zamawiający nie musi uzasadniać powodu odmowy udzielenia zgody lub sprzeciwu;

4. Wykonawca przedkładać będzie Zamawiającemu narastającą informację – w cyklach miesięcznych – o jego należnościach i płatnościach względem każdego z podwykonawców z załączonym zestawieniem należności Wykonawcy względem każdego z podwykonawców, w tym wymagalnych i niewymagalnych za realizację Robót w zakresie wykonanym na dzień przedłożenia informacji, wystawionym i podpisanym przez osoby uprawnione do reprezentacji danego podwykonawcy. Dla uniknięcia wątpliwości, Wykonawca przedkładać będzie zestawienie wszelkich sum należnych za Roboty wykonane na dzień sporządzenia takiego oświadczenia nawet jeśli za roboty te podwykonawca nie wystawił jeszcze faktury lub termin płatności takiej faktury nie minął oraz oświadczenie podwykonawcy potwierdzające, iż zestawienie należności wskazane w oświadczeniu obejmuje wszystkie czynności wykonane i materiały zużyte przez niego w ramach realizacji Robót do dnia sporządzenia oświadczenia.
5. Wykonawca zobowiązany jest do terminowego regulowania płatności na rzecz podwykonawców, w trybie i terminach określonych w umowach z nimi zawartych z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa. Zamawiający ustanawia system nadzoru nad płatnościami Wykonawcy na rzecz podwykonawców w opisany w niniejszym paragrafie, a Wykonawca ustanowi odpowiedni system nadzoru nad płatnościami przez swoich podwykonawców na rzecz dalszych podwykonawców. Stwierdzenie zaległości w terminowym regulowaniu bezspornych należności na rzecz podwykonawców stanowi podstawę do wstrzymania przez Zamawiającego płatności należnej Wykonawcy (lecz w wysokości nie większej niż kwota ewentualnej zaległości w stosunku do podwykonawcy zgłaszającego roszczenia z tego tytułu w stosunku do Zamawiającego), do czasu zaspokojenia podwykonawcy lub scedowania na niego należnego mu wynagrodzenia lub też okazania orzeczenia sądowego stwierdzającego, iż roszczenia podwykonawcy są niezasadne lub zostały skutecznie potrącone przez Wykonawcę z wierzytelnościami wzajemnymi wobec takiego podwykonawcy np. z tytułu kar umownych.
6. Strony uzgadniają, że wszelkie płatności podwykonawców należne im z tytułu prac i dostaw wykonanych w ramach realizacji Inwestycji zostaną uregulowane przed terminem Odbioru Końcowego Robót. Wykonawca zobowiązany jest dołączyć do protokołu odbioru końcowego stosowne oświadczenie, którego treść zweryfikuje Zamawiający. Bezsporne zobowiązania należne podwykonawcom, ale jeszcze niewymagalne na dzień Odbioru Końcowego Robót, mogą zostać uregulowane w całości przez Wykonawcę nie później niż w terminie 14 (czternastu) dni, licząc od daty Odbioru Końcowego Robót pod warunkiem uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego. Wykonawca zobowiązany jest doręczyć Zamawiającemu w tym terminie stosowne oświadczenie, którego treść zweryfikuje Zamawiający. Po przedłożeniu stosownych oświadczeń podwykonawców Zamawiający zapłaci Wykonawcy pozostałą do zapłaty kwotę. W przypadku braku zapłaty bezspornych zobowiązań należnych podwykonawcom lub/i braku doręczenia oświadczenia o ich zaspokojeniu, Zamawiający zapłaci Wykonawcy kwotę wynikającą z ostatniej faktury pomniejszoną o bezsporne należne podwykonawcom oraz będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy z winy Wykonawcy;
7. W przypadku ujawnienia jakichkolwiek bezspornych zaległości płatniczych Wykonawcy na rzecz podwykonawców lub dostawców w trakcie i w związku z realizacją Przedmiotu Umowy, Zamawiający zatrzyma należność wynikającą z faktur częściowych lub faktury końcowej w części odpowiadającej zgłoszonym mu roszczeniom do czasu wypełnienia przez Wykonawcę zobowiązań określonych w ust. 5 niniejszego paragrafu oraz upoważniony jest do przekazania kwot należnych Wykonawcy bezpośrednio do podwykonawców oraz/lub dostawców, w celu zapłaty ich bezspornych wierzytelności. W przypadku konieczności zapłaty bezspornych należności podwykonawców oraz/lub dostawców przez Zamawiającego, Zamawiający będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy z winy Wykonawcy, a Wykonawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Zamawiającego wypłaconych kwot w terminie 7 (siedmiu) dni od daty powiadomienia (na piśmie) o tym fakcie Wykonawcy przez Zamawiającego, o ile nie zostały one potrącone przez Zamawiającego z faktur częściowych lub faktury końcowej.



Niniejszy ustęp w żadnym wypadku nie powinien być interpretowany jako przyjęcie na siebie przez Zamawiającego odpowiedzialności za jakiegokolwiek roszczenia dostawców względem Wykonawcy;

8. Zamawiający w przypadkach określonych w ust. 7 powyżej, jest uprawniony, ale nie zobowiązany, do uregulowania powstałej wobec podwykonawców oraz/lub dostawców zaległości wraz z należnościami ubocznymi i potrącenia powyższej kwoty z należnego Wykonawcy wynagrodzenia lub skorzystania z kaucji, na co Wykonawca wyraża zgodę;
9. Wykonawca będzie koordynatorem w stosunku do robót wykonywanych przez swoich podwykonawców w zakresie objętym niniejszą Umową;
10. Podwykonawców i ich pracowników obowiązywać będzie bezwzględny zakaz eksponowania jakichkolwiek znaków firmowych oraz/lub reklam, logo podmiotów innych niż Wykonawca na ubraniach, w tym odzieży ochronnej i roboczej oraz umieszczania jakiegokolwiek oznakowania takich podmiotów na placu budowy lub jego ogrodzeniu. Naruszenie zakazu objętego niniejszym ustępem skutkować będzie cofnięciem zgody Zamawiającego na wykonywanie prac przez takiego podwykonawcę bez konieczności składania dalszych oświadczeń oraz obowiązkiem usunięcia podwykonawcy z placu budowy. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić obecność zapisów potwierdzających świadomość ze strony podwykonawców istnienia i konsekwencji zakazu objętego niniejszym ustępem, w szczególności potwierdzających, iż naruszenie go uprawniać będzie do odstąpienia od Umowy z winy podwykonawcy bez jakichkolwiek roszczeń podwykonawcy z tego tytułu;
11. Ujawnienie zaległości Wykonawcy w zapłacie wymagalnych należności względem podwykonawców oraz/lub dostawców uprawniać będzie Zamawiającego do rozwiązania Umowy z winy Wykonawcy na każdym etapie realizacji Przedmiotu Umowy;
12. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić, aby w umowach ze swoimi podwykonawcami oraz umowach dalszych podwykonawców Zamawiającemu przyznane było prawo do wstąpienia w prawa i obowiązki Wykonawcy w przypadku rozwiązania Umowy Zamawiającego z Wykonawcą z winy Wykonawcy jak również w przypadku wcześniejszego rozwiązania jej za porozumieniem Stron.

## WYKONANIE ROBÓT

### § 13

1. Strony oświadczają, że Zamawiający przekazał Wykonawcy wszelkie niezbędne dokumenty i informacje dotyczące Przedmiotu Umowy i Terenu Budowy oraz, że nie są mu znane okoliczności lub przesłanki uniemożliwiające Wykonawcy lub ograniczające możliwość zrealizowania Przedmiotu Umowy;
2. Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z Terenem Budowy oraz jego otoczeniem i nie zgłasza zastrzeżeń co do możliwości przeprowadzenia na nim Robót;
3. Zamawiający uprawniony jest do kontrolowania prawidłowości wykonania robót, w szczególności ich jakości, terminowości i użycia właściwych materiałów oraz do żądania utrwalenia wyników kontroli w protokołach sporządzonych z udziałem Wykonawcy i właściwych przedmiotowo Inspektorów Nadzoru Inwestorskiego;
4. Strony uzgadniają, że Zamawiający ma prawo do wprowadzenia Zmian Lokatorskich w formie zmian w dokumentacji projektowej, w zakresie zmian aranżacji przedstawionych przez przyszłego nabywcę lokalu i zatwierdzonych przez Zamawiającego;
5. Strony uzgadniają, że Zamawiający prześle Wykonawcy do realizacji Zmiany Lokatorskie wraz z projektem zamiennym. Wykonawca ma obowiązek wykonania wyceny oraz określenia terminu dokonania zmian nie później niż 7 (siedem) dni roboczych przed datą rzeczywistego rozpoczęcia prac budowlanych związanych z wymurowaniem ścian działowych na danej kondygnacji budynku;
6. Zmiany Lokatorskie będą wykonywane w ramach odrębnego porozumienia Stron po ustaleniu wartości

wynagrodzenia za ich wykonanie z uwzględnieniem wartości robót nie wykonanych a objętych Przedmiotem Umowy, nie dotyczy to Zmian Lokatorskich, które nie wymagają dodatkowych nakładów ze strony Wykonawcy.

#### **NADZÓR INWESTORSKI I KIEROWNICTWO BUDOWY**

##### **§ 14**

1. Inspektorzy Nadzoru Inwestorskiego, Kierownik Budowy oraz osoba wskazana do reprezentowania Wykonawcy są zobowiązani do udziału w cotygodniowych naradach roboczych, których organizatorem będzie przedstawiciel Zamawiającego. Wykonawca będzie na bieżąco informował Menadżera Projektu o planowanych naradach;
2. W naradach roboczych mogą brać udział inne osoby, z tytułu uprawnień ustawowych lub na podstawie zaproszenia przez Strony, w szczególności przedstawiciel Inwestora;
3. Przedstawiciel Zamawiającego sporządzi z każdej narady notatkę zawierającą:
  - a. Opis stanu i organizacji robót na podstawie wizji lokalnej na budowie;
  - b. Ocenę stanu zgodności realizacji robót z Harmonogramem oraz szczegółowymi harmonogramami wykonawczymi;
  - c. Uzgodnienia, wnioski i decyzje;
  - d. Dokumentację fotograficzną realizowanych Robót.
4. Strony zgodnie oświadczają i potwierdzają, że zapisy zawarte w notatkach, o których mowa w ust. 3 powyżej, są wiążące dla Stron lub osób, których dotyczą;
5. Wykonawca uczestniczy, na każde wezwanie Zamawiającego, w organizowanych w miarę potrzeby konsultacjach czy naradach koordynacyjnych dotyczących Inwestycji. Konsultacje takie odbywają się na placu budowy lub miejscu wskazanym przez Zamawiającego. Zamawiający zobligowany jest powiadomić Wykonawcę o takim spotkaniu najpóźniej w dniu poprzedzającym termin spotkania;

#### **CZYNNOŚCI KONTROLNE**

##### **§ 15**

1. Wykonawca jest zobowiązany do zapewnienia Zamawiającemu, osobom przez niego upoważnionym, w tym przedstawicieli Dostawców Mediów oraz pracownikom uprawnionych organów, dostępu na Teren Budowy oraz do wszystkich miejsc, gdzie są wykonywane Roboty lub gdzie przewiduje się ich wykonanie, a są związane z realizacją Inwestycji, w celu przeprowadzenia czynności kontrolnych;
2. Wykonawca powiadomi niezwłocznie Zamawiającego o wszczęciu czynności kontrolnych przez uprawniony organ.

#### **KIEROWNICY ROBÓT**

##### **§ 16**

1. Przez cały okres wykonywania Robót, Wykonawca będzie reprezentowany na placu budowy przez, zatwierdzonego przez Zamawiającego, kierownika robót, posiadającego wymagane kwalifikacje i uprawnienia;
2. Przed rozpoczęciem robót Wykonawca poda Zamawiającemu na piśmie imiona i nazwiska swojego personelu kierowniczego. Zamawiający ma prawo sprawdzenia dokumentów kwalifikacyjnych i przydatności tych osób, co może nastąpić przed lub w trakcie wykonywania Robót. Wykonawca na żądanie Zamawiającego wraz z uzasadnieniem zobowiązany jest do zastąpienia wskazanych pracowników lub współpracowników (w tym również personelu kierowniczego Wykonawcy) innymi osobami, w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego;
3. Wykonawca zapewni, aby osoby zatrudnione przez Wykonawcę oraz współpracujące z Wykonawcą w ramach

wykonywania Robót, przestrzegają poleceń kierownictwa budowy Zamawiającego (Kierownik Budowy, Menadżer Projektu oraz Inspektorzy Nadzoru Inwestorskiego), które mogą w szczególności dotyczyć:

- a. Bezpieczeństwa pracy, zabezpieczenia przed wystąpieniem szkód, możliwych kolizji, itp.;
  - b. Usunięcia materiałów lub elementów budowlanych, które nie odpowiadają warunkom Umowy, w odpowiednio wyznaczonym terminie,
  - c. Usunięcia gruzu budowlanego i odpadów;
  - d. Usunięcia osób naruszających przepisy obowiązujące na budowie.
4. W przypadku niewykonania poleceń kierownictwa budowy Zamawiającego, o których mowa powyżej, Zamawiający ma prawo podjąć działania zastępcze.

## **WSPÓŁDZIAŁANIE NA BUDOWIE**

### **§17**

Wykonawca w zakresie koordynacji działań podwykonawców zapewni, aby wykonywali oni Roboty w taki sposób by nie powodować utrudnień dla innych podwykonawców biorących udział w realizacji Inwestycji. Wykonawca winien w szczególności zadbać o wszystkie konieczne uzgodnienia i zawiadomienia odnośnie technicznego i czasowego przebiegu Robót i ich skoordynowanie z pracami realizowanym w tym samym czasie przez innych wykonawców.

## **ODBIÓR ROBÓT**

### **§ 18**

1. Czynności odbioru mają na celu przekazanie Zamawiającemu przez Wykonawcę wykonanych Robót, po sprawdzeniu należytego ich wykonania;
2. Strony postanawiają dokonywać odbiorów:
  - a. Robót zanikających lub ulegających zakryciu- w ciągu 2 (dwóch) dni roboczych, licząc od dnia następnego po dacie zgłoszenia;
  - b. odbiorów częściowych – w cyklach miesięcznych, na podstawie oceny zaawansowania robót, wg agregacji zawartej w Harmonogramie w ciągu 3 (trzech) dni roboczych, licząc od dnia następnego po dacie zgłoszenia gotowości do odbioru;
  - c. Odbioru Końcowego Robót – po należytych zrealizowaniu wszystkich Robót przewidzianych Umową (z wyłączeniem prac wykonywanych w ramach świadczeń z gwarancji i rękojmi), w ciągu 7 (siedmiu) dni, licząc od dnia następnego po dacie zgłoszenia gotowości do odbioru;

Zamawiający uprawniony jest do odmowy przystąpienia do czynności odbiorczych w przypadku stwierdzenia, iż zawiadomienie o zakończeniu danych prac i gotowości do odbioru złożone przez Wykonawcę jest niezgodne z prawdą.

3. Zgłoszenia gotowości do odbioru dokonuje Kierownik Budowy poprzez wpis do dziennika budowy po uzyskaniu zgodnego z prawdą oświadczenia Wykonawcy o gotowości do odbioru;
4. Właściwy przedmiotowo inspektor nadzoru inwestorskiego potwierdza gotowość do odbioru poprzez wpis do dziennika budowy;
5. Zamawiający wyznacza dzień i godzinę odbioru, nie później jednak, niż w terminach wyszczególnionych w ust. 2 lit. a-c niniejszego paragrafu;
6. W przypadku niewykonania przez Zamawiającego obowiązku wyznaczenia daty odbioru i nieuzasadnionego nieprzystąpienia do czynności odbioru w terminach określonych w ust. 2 lit. a-c niniejszego paragrafu, Wykonawca nie będzie ponosił odpowiedzialności za ewentualną zwłokę w wykonaniu Przedmiotu Umowy za okres zwłoki Zamawiającego w przystąpieniu do czynności odbiorczych;

7. W przypadku niestawienia się przedstawiciela Wykonawcy lub Kierownika Robót do czynności odbioru w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, Zamawiający wyznaczy nowy termin odbioru, nie później niż w ciągu 3 (trzech) dni roboczych, licząc od dnia następnego po dacie pierwszego terminu odbioru oraz wezwie Wykonawcę do wyjaśnienia na piśmie przyczyny niezgłoszenia się na odbiór w pierwszym terminie. Jeżeli nie zaistniała ważna przyczyna nie leżąca po stronie Wykonawcy, Zamawiający ma prawo do nałożenia na Wykonawcę kary umownej, analogicznie jak za zwłokę w terminowym wykonaniu przedmiotu niniejszej Umowy, zgodnie z §20 ust. 1 lit. b), nawet jeśli Termin Końcowy jeszcze nie minął. W przypadku niestawienia się wyżej wymienionych osób na drugi wyznaczony termin odbioru Zamawiający ma prawo do sporządzenia jednostronnego protokołu odbioru oraz naliczenia kary umownej jak za zwłokę w terminowym wykonaniu przedmiotu niniejszej Umowy, zgodnie z §20 ust. 1 lit. b), nawet jeśli Termin Końcowy jeszcze nie minął;
8. Przed odbiorem Wykonawca obowiązany jest przeprowadzić wymagane przez odnośne przepisy próby technicznej konstrukcji, instalacji i urządzeń. Wykonanie prób nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności za wady konstrukcji, instalacji i urządzeń;
9. Zamawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia wszelkich niezależnych ekspertyz prowadzących do sprawdzenia zgodności z projektem parametrów technicznych wbudowanych materiałów i urządzeń oraz jakiegokolwiek obiektu objętego Inwestycją. W wypadku stwierdzenia niezgodności lub odstępstw, koszty ekspertyzy oraz demontażu lub rozbiórki zakwestionowanych elementów oraz montażu lub wbudowania elementów zgodnych z Dokumentacją Projektową obciążają w całości Wykonawcę;
10. Czynności odbioru dokona komisja w skład której wejdą: Kierownik Budowy, właściwy przedmiotowo Inspektor Nadzoru Inwestorskiego oraz odpowiedni kierownik robót jeżeli Zamawiający zgłosi takie żądanie. Zamawiający zastrzega sobie prawo udziału w czynnościach odbiorowych, na każdym ich etapie;
11. Z czynności odbioru sporządzony zostanie protokół;
12. Protokół odbioru częściowego lub Końcowego Odbioru Robót zawiera stanowisko komisji odbioru dotyczące przyjęcia, warunkowego przyjęcia lub odmowy przyjęcia Robót objętych odbiorem z uzasadnieniem, w tym:
  - a. Odmowa przyjęcia Robót następuje w szczególności w przypadku wystąpienia wad i/lub usterek uniemożliwiających korzystanie z przedmiotu Inwestycji w całości lub danego jej elementu;
  - b. Warunkowe przyjęcie Robót następuje w szczególności w przypadku określonym w ust. 15 poniżej;
  - c. la uniknięcia wątpliwości Strony uznają, że odbiór końcowy wskazujący istnienie jakichkolwiek wad i usterek uważany będzie za odbiór warunkowy, którego skuteczność zależy będzie od usunięcia przez Wykonawcę wad i usterek w terminie wskazanym w protokole. Ponadto bezusterkowy Odbiór Końcowy Robót warunkowany będzie dokonaniem Odbioru Końcowego Inwestycji w zakresie Robót wykonanych przez Wykonawcę. Oznacza to, iż stwierdzenie wad lub usterek w toku Odbioru Końcowego Inwestycji w Robotach skutkować będzie obowiązkiem niezwłocznego usunięcia tych wad lub usterek, lecz nie później niż w terminie wskazanym w Protokole Odbioru Inwestycji. Terminowe usunięcie usterek, o których mowa w zdaniu poprzedzającym zwalniać będzie Wykonawcę z odpowiedzialności z tytułu kar umownych za zwłokę w wykonaniu Robót. Odpowiednio stosuje się poniższe ustępy;
13. W okresie trwania czynności Odbioru Końcowego Robót zawieszeniu ulega bieg terminów, z upływem których Zamawiającemu przysługują kary umowne, zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy;
14. Zawieszenie biegu terminów, o których mowa w ust. 13 niniejszego paragrafu, nie ma zastosowania w przypadku, gdy podczas czynności odbioru okaże się, że informacje Wykonawcy o wykonaniu Robót są nieprawdziwe w całości lub części, a także w przypadku odbioru warunkowego, jeżeli termin usunięcia usterek i wad w nim stwierdzonych skutkowałby, bezpośrednio lub pośrednio, opóźnieniem terminu Odbioru Końcowego Inwestycji;
15. W przypadku stwierdzenia w trakcie odbiorów częściowych lub Odbioru Końcowego Robót wad i usterek dających się usunąć, Zamawiający wyznaczy Wykonawcy termin technicznie uzasadniony na ich usunięcie. Brak pisemnych

zastrzeżeń zgłoszonych przez Wykonawcę w zakresie technicznego uzasadnienia terminu na usunięcie wad lub usterek skutkuje zrzeczeniem się prawa powoływania na taką okoliczność. Zastrzeżenia powinny zostać zgłoszone najpóźniej do protokołu odbioru, którego dotyczą dane Roboty. W przypadku niezastosowania się przez Wykonawcę do usunięcia w wyznaczonym terminie, Zamawiający może usunąć wadę lub usterkę w zastępstwie Wykonawcy i na jego koszt, po uprzednim pisemnym powiadomieniu Wykonawcy o zamiarze zlecenia prac nie później niż w terminie 2 dni przed złożeniem zlecenia. Usunięcie przez Wykonawcę wad i usterek wskazanych w warunkowym protokole Odbioru Końcowego Robót w terminie tam wskazanym skutkuje uznaniem daty sporządzenia protokołu końcowego Robót za datę zakończenia Robót wskazaną w protokole Odbioru Końcowego Robót, do którego załącznik stanowi protokół usunięcia wad i usterek, przy czym dla terminów gwarancji i rękojmi obowiązują daty protokołu usunięcia wad i usterek;

16. Jeżeli podczas Odbioru Końcowego Robót stwierdzone zostaną wady, które nie dadzą się usunąć, a których istnienie umożliwia użytkowanie obiektu budowlanego wchodzącego w skład Inwestycji, Zamawiający może według własnego uznania przyjąć przedmiot odbioru z wadami, obniżając wynagrodzenie za wadliwą część Przedmiotu Umowy proporcjonalnie do utraconej wartości użytkowej przy czym wycena wadliwej części dokonana będzie przez Zamawiającego. Przyjęcie przedmiotu odbioru z wadami przez Zamawiającego w trybie przewidzianym niniejszym ustępem nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności odszkodowawczej względem Zamawiającego wynikającej z ewentualnej odpowiedzialności Zamawiającego względem Inwestora, w zakresie w jakim wynika ona z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy;
17. Dokonanie przez Zamawiającego odbioru częściowego lub Odbioru Końcowego Robót nie ogranicza jego uprawnień wynikających z rękojmi i gwarancji;
18. Wraz z odbiorem Robót lub ich części na Zamawiającego przechodzą wszelkie majątkowe prawa autorskie do utworu wraz z prawami zależnymi, w zakresie w jakim efekt wykonania Robót stanowi utwór w rozumieniu ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych. Wykonawca niniejszym:
  - a. Udziela Zamawiającemu i jego następcom prawnym zgody na dokonywanie wszelkich opracowań, w tym aranżacji, zmian, remontu, adaptacji oraz tłumaczeń utworów oraz/lub obiektu, którego ona dotyczy, zarówno jako całości, ich elementów i/lub fragmentów, niezbędnych do sprostania potrzebom Zamawiającego i jego następcom prawnym, włączając jego przebudowę i rozbudowę;
  - b. Udziela Zamawiającemu i jego następcom prawnym zgody na rozporządzanie i korzystanie z autorskich praw zależnych do opracowań utworów i/lub obiektu, którego ona dotyczy, zarówno jako całość, ich elementów i/lub fragmentów, w zakresie wskazanych w poniższym ust. 19 pól eksploatacji;
  - c. Przenosi na Zamawiającego i jego następców prawnych, a Zamawiający nabywa wyłączone prawo do wykonywania zależnych praw autorskich do utworów (tj. prawo do korzystania i rozporządzania opracowaniami utworów oraz udzielania zezwoleń na korzystanie i rozporządzania opracowaniami utworu) oraz obiektu, którego ona dotyczy, zarówno jako całości, ich elementów i/lub fragmentów, w tym do rozporządzania i korzystania z opracowań utworów i obiektu, którego ona dotyczy, zarówno jako całości, ich elementów i/lub fragmentów, jak i wyrażania zgody na ich wykonywanie w odniesieniu do opracowań utworów i obiektu, którego ona dotyczy, zarówno jako całości, ich elementów i/lub fragmentów, które mogą być stworzone w przyszłości przez osoby trzecie i rozporządzania i korzystania z tych opracowań. Tym samym zrzeka się prawa w rozumieniu art. 46 Ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych do zezwalania i dokonywania zmian oraz adaptacji Utworów oraz/lub obiektu, którego ona dotyczy;
19. W ramach Wynagrodzenia umownego Wykonawca przenosi na Zamawiającego, a Zamawiający nabywa majątkowe prawa autorskie oraz prawa do zezwalania na wykonywanie praw zależnych do całości utworów na zasadach wskazanych w powyższym ust. 18 powstałych w trakcie wykonywania niniejszej Umowy na polach eksploatacji obejmujących:

- a. Utrwalanie utworu i egzemplarzy tego utworu, na wszystkich możliwych nośnikach, w tym na papierze, na papierze fotograficznym, nośnikach magnetycznych, cyfrowych, taśmie światłoczułej, dysku komputerowym, fonogramie lub wideogramie analogowym lub cyfrowym;
- b. Zwielokrotnianie utworu i egzemplarzy tego utworu każdą techniką w tym techniką video, światłoczułą, magnetyczną, cyfrową, fonograficzną, drukarską i reprograficzną;
- c. Rozpowszechnianie utworu i jego egzemplarzy oraz ich części, w szczególności w drodze publicznego wykonania, odtwarzania, wyświetlania, nadawania, reemitowania, wystawiania, publicznego udostępniania w taki sposób, aby każdy mógł mieć do nich dostęp w miejscu i w czasie przez siebie wybranym, w tym przez Internet;
- d. Wprowadzania utworu lub jego egzemplarzy do obrotu, użyczenie lub najem oryginału lub egzemplarzy w kraju i zagranicą.

## **GWARANCJA I RĘKOJMIA**

### **§ 19**

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu rękojmi w zakresie wad Przedmiotu Umowy na okres nie krótszy niż 60 (sześćdziesiąt) miesięcy. Okres rękojmi zaczyna obowiązywać od dnia bezusterkowego Odbioru Końcowego Inwestycji lub usunięcia wad i usterek stwierdzonych w protokole warunkowego odbioru Inwestycji;
2. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na wykonane Roboty na okres 60 (sześćdziesiąt) miesięcy, licząc od dnia bezusterkowego Odbioru Końcowego Inwestycji lub usunięcia wad i usterek stwierdzonych w protokole warunkowego Odbioru Końcowego Inwestycji;
3. Wykonawca ponosi w okresie gwarancyjnym odpowiedzialność za jakość Robót, zgodną z Umową, Dokumentacją Projektową oraz obowiązującymi przepisami i normami, jak również za jakość zastosowanych przez niego materiałów budowlanych i urządzeń;
4. Zamawiający może, według swego wyboru, wykonywać uprawnienia z tytułu rękojmi niezależnie od uprawnień z tytułu gwarancji. Niezależnie od uprawnień z tytułu rękojmi i gwarancji Zamawiający może żądać naprawienia na zasadach ogólnych szkody powstałej z powodu istnienia wady, chyba, że szkoda ta jest następstwem okoliczności, za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności;
5. Wszelkie zastrzeżenia zgłoszone przez Zamawiającego odnośnie nieprawidłowości lub braków w Robotach wykonanych przez Wykonawcę zostaną usunięte przez Wykonawcę w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, przy czym Wykonawca zobowiązany jest przystąpić do ich usuwania nie później niż w terminie 5 dni roboczych od daty zgłoszenia, chyba że Strony umówią się odmiennie w formie pisemnej. Strony dopuszczają możliwość zgłaszania stwierdzonych w okresie gwarancji i rękojmi wad oraz usterek przez Inwestora lub podmiot upoważniony przez Inwestora, w szczególności przez Administratora Nieruchomości lub Zarządcę Nieruchomości. Po bezskutecznym upływie terminu na przystąpienie do usuwania wad i usterek lub wyznaczonego przez Zamawiającego na ich usunięcie, Zamawiający będzie miał prawo zlecić usunięcie nieprawidłowości osobom trzecim na wyłączne ryzyko i koszt Wykonawcy bez konieczności dalszych wezwań i zawiadomień Wykonawcy oraz obciążyć Wykonawcę opłatą dodatkową z tytułu zarządzania procesem w wysokości stanowiącej równowartość 10% kosztów wykonawstwa zastępczego;
6. Roboty wykonywane przez Wykonawcę w celu usunięcia wad i usterek prowadzone będą w sposób nie zakłócający funkcjonowania Budynków po ich oddaniu do użytkowania.
7. Wykonawca przekaze Zamawiającemu oraz Zarządcy, jeśli Zarządca wystąpi z pisemnym wnioskiem, kartę gwarancyjną obejmującą Przedmiot Umowy a także karty gwarancyjne wystawione przez wszystkich podwykonawców wykonujących prace w ramach realizacji Inwestycji, na Roboty przez nich wykonywane.

Warunki Karty Gwarancyjnej zostaną uzgodnione pomiędzy Stronami, z zastrzeżeniem ustępów niniejszego paragrafu. W przypadku rezygnacji z przekazania karty gwarancyjnej zastępuje ją dokument Umowy Podwykonawstwa;

8. W przypadku wykorzystania jakichkolwiek środków stanowiących zabezpieczenie roszczeń Zamawiającego ustanowionych zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy w toku jej obowiązywania, Wykonawca jest zobowiązany do uzupełnienia wartości zabezpieczenia do pełnej kwoty w terminie 14 (czternastu) dni od doręczenia wezwania Zamawiającego. Nie wywiązanie się z powyższego obowiązku uprawnia Zamawiającego do potrącenia odpowiedniej kwoty z kolejnej płatności należnej Wykonawcy, a w braku takiej płatności, lub jeśli suma należna nie będzie wystarczająca do uzupełnienia kwoty zabezpieczenia i Wykonawca nie zapłaci brakującej sumy w terminie wskazanym w wezwaniu do zapłaty Zamawiający uprawniony będzie do rozwiązania Umowy z winy Wykonawcy.
9. Zamawiający w żadnym wypadku nie będzie zobowiązany do ponoszenia jakichkolwiek kosztów związanych z koniecznością podjęcia przez Wykonawcę czynności niezbędnych do należytego spełnienia świadczeń objętych gwarancją i rękojmią. W szczególności, w przypadku wykazania przez Wykonawcę, iż nie ponosi on odpowiedzialności za daną wadę lub usterkę, Wykonawca będzie zwolniony z obowiązku dokonania naprawy lub wymiany wadliwego elementu, jednakże nie będzie uprawniony do jakiegokolwiek wynagrodzenia z tytułu dokonania oględzin i oceny wadliwego lub uszkodzonego elementu.

## **KARY UMOWNE I ODSTĄPIENIE OD UMOWY**

### **§ 20**

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu następujące kary umowne:
  - a. W razie odstąpienia od Umowy z winy Wykonawcy, w wysokości 10% Wynagrodzenia netto;
  - b. Z tytułu opóźnienia w realizacji Przedmiotu Umowy w stosunku do terminów pośrednich, Terminu Końcowego lub innych terminów wiążących Wykonawcę zgodnie z niniejszą Umową, w wysokości 0,1% wartości Wynagrodzenia za każdy dzień opóźnienia;
  - c. Z tytułu opóźnienia w usunięciu wad i usterek stwierdzonych w Przedmiocie Umowy przy Odbiorze Końcowym Robót lub Odbiorze Końcowym Inwestycji albo w okresie rękojmi i gwarancji, w wysokości 1 % wartości netto wadliwego lub uszkodzonego elementu, za każdy dzień opóźnienia w przystąpieniu do usuwania wad lub usterek lub opóźnienia w usunięciu ich ponad termin wyznaczony przez Zamawiającego; W przypadku nieprzystąpienia do usunięcia wad lub usterek w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego i powierzenia tych prac podmiotowi trzeciemu obciążenie karą umowną przewidzianą niniejszym punktem nie zwalnia z obowiązku zapłaty przez Wykonawcę wartości rzeczywiście poniesionych kosztów ich usunięcia w trybie wykonawstwa zastępczego powiększonego o koszty obsługi stanowiące równowartość 10% kosztów wykonawstwa zastępczego;
  - d. Z tytułu powierzenia realizacji części Robót podmiotowi trzeciemu z naruszeniem w § 12 ust. 3 OWU, w wysokości 0,1 % wartości Wynagrodzenia, za każdy stwierdzony przypadek;
  - e. Z tytułu niedopełnienia, wobec ujawnionego zgodnie z § 12 ust. 3 OWU podwykonawcy, ciężących obowiązków o których mowa w § 12 ust. 5 i 6, w wysokości 0,1 % wartości Wynagrodzenia za każdy stwierdzony przypadek;
  - f. W przypadku naruszenia przez Wykonawcę obowiązku uczestnictwa w konsultacjach (naradach koordynacyjnych), Zamawiający ma prawo nałożyć na Wykonawcę karę umowną w wysokości 1.000 zł (słownie: tysiąc złotych) za każdą nieusprawiedliwioną nieobecność;
  - g. W przypadku naruszenia zasad ochrony ppóz., przepisów i zasad BHP i ochrony zdrowia, a także utrzymania

- porządku na budowie Zamawiający ma prawo nałożyć na Wykonawcę karę umowną w wysokości 1.000 zł (słownie: tysiąc złotych) za każde naruszenie potwierdzone wpisem do Dziennika BHP;
- h. W przypadku przekroczenia przez Wykonawcę wyznaczonego w protokole z kontroli BHP terminu usunięcia nieprawidłowości związanych z nieprzestrzeganiem przepisów i zasad BHP, Zamawiający ma prawo nałożyć na Wykonawcę karę umowną w wysokości 1.000 zł (słownie: tysiąc złotych) za każde zdarzenie. Kontrolę taką może przeprowadzić Koordynator BHP z ramienia Zamawiającego, przy współudziale przedstawiciela Wykonawcy;
2. W przypadku niezapłacenia przez Wykonawcę naliczonej kary umownej w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania wezwania do dobrowolnej zapłaty, Zamawiający zastrzega sobie prawo do jej potrącenia z jakichkolwiek należności względem Wykonawcy, w tym przyszłych, bez względu na tytuł, z którego należność wynika, na co Wykonawca niniejszym wyraża nieodwołalnie zgodę;
  3. Zapłacenie w tym poprzez potrącenie, kar umownych nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku wykonania innych zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy;
  4. Niezależnie od uprawnienia do obciążenia Wykonawcy karą umowną, Zamawiający zastrzega sobie prawo, w przypadku opóźnienia Wykonawcy w wykonywaniu Robót lub wykonywania Robót w sposób wadliwy lub niezgodny z Umową, do podejmowania na koszt Wykonawcy działań zastępczych zmierzających do należytego wykonania Robót, w tym również do powierzenia wykonania Robót osobie trzeciej na wyłączny koszt i ryzyko Wykonawcy, na co Wykonawca niniejszym wyraża zgodę i do czego nieodwołalnie upoważnia Zamawiającego. Podjęcie działań zastępczych przez Zamawiającego może również nastąpić w przypadku naruszenia przez Wykonawcę Terminów Pośrednich wynikających z Harmonogramu lub ustalonych pomiędzy Stronami lub w sytuacji, gdy Zamawiający stwierdzi oczywiste zagrożenie dotrzymania Terminu Końcowego Robót, po uprzednim pisemnym poinformowaniu o powyższym Wykonawcy oraz wezwaniu do podjęcia działań mających na celu usunięcie takich zagrożeń. Do rozliczenia kosztów takich działań zastępczych stosuje się odpowiednio zasady rozliczania należności z tytułu kar umownych, o których mowa zdaniu ostatnim powyższego ust. 1 lit. c);
  5. Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną z tytułu odstąpienia od realizacji Przedmiotu Umowy z przyczyn wskazanych w poniższym ust.10, na dowolnym etapie realizacji przedmiotu niniejszej Umowy, w wysokości 10% Wynagrodzenia netto, przy czym kara umowna należna Wykonawcy nie może przekroczyć wartości Wynagrodzenia netto pozostałego do zapłaty przez Zamawiającego w ramach realizacji przedmiotu Umowy;
  6. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy z winy Wykonawcy w przypadkach wyszczególnionych w kodeksie cywilnym oraz niniejszej Umowie;
  7. Zamawiającemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy z winy Wykonawcy, ze skutkiem natychmiastowym za pisemnym zawiadomieniem w przypadkach wyszczególnionych w niniejszym OWU w tym gdy:
    - a. Wykonawca wykonuje Przedmiot Umowy niezgodnie z Umową, Dokumentacją Projektową, przepisami prawa lub zasadami wiedzy technicznej i nie przystąpił do właściwego ich wykonywania pomimo wezwania i wyznaczenia dodatkowego terminu przez Zamawiającego;
    - b. Wykonawca naruszy zakaz przewidziany § 4 ust. 17;
    - c. Wykonawca nie wywiąże się z obowiązków przewidzianych § 12 ust. 3, 5, 6 oraz w sytuacji wskazanej w § 12 ust. 7;
    - d. Opóźnienie w realizacji Przedmiotu Umowy w stosunku do terminów pośrednich, Terminu Końcowego lub innych terminów wiążących Wykonawcę zgodnie z niniejszą Umową wynosi więcej niż 20 (dwadzieścia) dni, przy czym dotyczy to zarówno opóźnień w zakończeniu określonych prac jak i rozpoczęcia ich wykonywania w terminie tam przewidzianym;
    - e. Majątek Wykonawcy, w zakresie przekraczającym równowartość 5% Wynagrodzenia, został zajęty w trybie egzekucji lub zabezpieczenia roszczeń;



- f. Wykonawca bez uzasadnionych przyczyn nie rozpoczął danych Robót lub przerwał je i nie podjął ich ponownie pomimo dodatkowego wezwania Zamawiającego, a okres przerwy w wykonywaniu Robót przekroczy 7 (siedem) dni. Powyższe obejmuje również nie przystąpienie lub nieuzasadnione zaprzestanie uczestnictwa w czynnościach odbiorczych;
  - g. Wystąpią okoliczności obiektywnie uzasadniające obawę pogorszenia się sytuacji finansowej Wykonawcy skutkującej niemożnością wykonania Przedmiotu Umowy zgodnie z jej postanowieniami. W szczególności za okoliczności, o których mowa w zdaniu poprzedzającym uważa się uzyskanie przez Zamawiającego informacji o zaległościach Wykonawcy względem podwykonawców oraz/lub dostawców z tytułu bezspornych należności;
  - h. W razie popełnienia przez Wykonawcę w związku z wykonywaniem Przedmiotu Umowy jakiegokolwiek przestępstwa, chociażby przestępstwo nie zostało stwierdzone w orzeczeniu sądowym;
  - i. Wykonawca jest w zwłoce w przystąpieniu do realizacji Przedmiotu Umowy przekraczającej 7 dni;
8. Rozwiązanie umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w jakimkolwiek trybie pozostaje bez wpływu na zobowiązania Wykonawcy związane z gwarancją i rękojmią oraz zabezpieczeniem należytego wykonania Przedmiotu Umowy i roszczeń z tytułu gwarancji i rękojmi a także na postanowienia dotyczące praw autorskich i praw zależnych.
  9. Zamawiający uprawniony jest do skorzystania z prawa odstąpienia na podstawie postanowień Umowy w terminie 3 miesiące od uzyskania wiadomości o okolicznościach uzasadniających odstąpienie, jednak nie później niż w terminie 6 (sześciu) miesiące od daty zakończenia okresu gwarancji i rękojmi;
  10. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od Umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego w przypadku, gdy:
    - a. Zamawiający opóźni się w zapłacie Wynagrodzenia przez okres dłuższy niż 60 (sześćdziesiąt) dni i nie ureguluje go we wskazanym przez Wykonawcę terminie na dobrowolne uregulowanie należności wyznaczonym w, skierowanym po upływie w/w okresu, wezwaniu do zapłaty zaległego Wynagrodzenia. Termin wskazany w takim wezwaniu będzie nie krótszy niż 7 (siedem) dni od doręczenia – z zastrzeżeniem przypadków określonych w niniejszej Umowie, kiedy Zamawiającemu przysługuje prawo zatrzymania lub potrącenia z wynagrodzenia Wykonawcy;
    - b. Zamawiający wstrzyma realizację robót budowlanych na okres dłuższy niż 3 (trzy) miesiące, o ile wstrzymanie robót nastąpi z przyczyn, za których wystąpienie Wykonawca odpowiedzialności nie ponosi;
  11. Wykonawca może odstąpić od Umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego wskazanych powyższych ust. 10 lit. a. i b. w terminie 30 (trzydzieści) dni od wystąpienia okoliczności tam wskazanych;
  12. Odstąpienie od Umowy nie wyłącza możliwości żądania zapłaty kar umownych naliczonych do dnia odstąpienia od tejże Umowy oraz kar umownych przewidzianych na wypadek odstąpienia od Umowy. Odstąpienie od Umowy powinno nastąpić w formie pisemnej – pod rygorem nieważności – z podaniem przyczyny odstąpienia;
  13. W razie odstąpienia od Umowy Zamawiający i Wykonawca sporządzą protokół inwentaryzacji robót na dzień odstąpienia, a Wykonawca zobowiązuje się zabezpieczyć przerwane Roboty w zakresie wzajemnie uzgodnionym na koszt Strony, z przyczyny której nastąpiło odstąpienie od niniejszej Umowy;
  14. W razie odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron wysokość należnego Wykonawcy wynagrodzenia określona zostanie na podstawie protokołu inwentaryzacji Robót wykonanych do dnia odstąpienia i cen jednostkowych zawartych w załączniku do Umowy z uwzględnieniem należności, do których potrącenia uprawniony będzie Zamawiający. W przypadku niestawiennictwa Wykonawcy na dokonanie inwentaryzacji w terminie wskazanym przez Zamawiającego, Zamawiający uprawniony będzie do dokonania inwentaryzacji jednostronnie ze skutkiem wiążącym dla Wykonawcy;
  15. W przypadku wystąpienia po stronie Zamawiającego, z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, szkody

przewyższającej wysokość kar umownych należnych Zamawiającemu od Wykonawcy na podstawie niniejszej Umowy, Zamawiający będzie uprawniony do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego pokrywającego taką szkodę w wysokości przewyższającą zapłacone kary umowne na zasadach ogólnych.

## DOKUMENTACJA POWYKONAWCZA §21

Wykonawca zobowiązany jest do wykonania i przekazania Zamawiającemu po zakończeniu Robót kompletnej dokumentacji powykonawczej w zakresie dotyczącym Przedmiotu Umowy. Koszty związane z opracowaniem przez Wykonawcę dokumentacji powykonawczej są zawarte w Wynagrodzeniu. Dokumentacja powykonawcza powinna zostać dostarczona w formie elektronicznej i 5 (pięciu) egzemplarzach formy papierowej, zgodnie z wymaganiami Zamawiającego. Dokumentacja ta zostanie wykonana i przekazana Zamawiającemu niezwłocznie po zakończeniu Robót określonych w umowie, Robót Dodatkowych i Robót Zleconych przed przystąpieniem do czynności związanych z Końcowym Odbiorem Robót. Powyższe stosuje się odpowiednio w przypadku rozwiązania Umowy w jakimkolwiek trybie w odniesieniu do Robót wykonanych przed datą takiego rozwiązania.

## SIŁA WYŻSZA § 22

1. W razie zaistnienia zdarzeń niezależnych od Stron po dacie zawarcia niniejszej Umowy, o charakterze działania siły wyższej, które uniemożliwiłyby terminowe wykonanie zobowiązań umownych, Strony zobowiązują się do wspólnego określenia nowego terminu realizacji przedmiotu niniejszej Umowy;
2. Siłę wyższą w rozumieniu niniejszej Umowy stanowią zdarzenia od Stron niezależne, których wystąpienia nie można było przewidzieć, pomimo dołożenia należytej staranności, takie jak: ekstremalne siły przyrody (powódzie, wichury), pożary, działania wojenne, zamieszki, rewolty, zamachy i przestępcze zniszczenia, embargo, zakaz importu urządzeń lub materiałów używanych w realizacji przedmiotu niniejszej umowy, strajk powszechny, epidemia oraz prawomocne akty lub decyzje właściwych władz.

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE § 23

1. Przeniesienie przez Zamawiającego praw wynikających z niniejszej Umowy na osobę trzecią nie wymaga zgody Wykonawcy, przy czym przeniesienie uprawnień z gwarancji i rękojmi na Inwestora lub właścicieli lokali wybudowanych w ramach Inwestycji lub Zarządcę nie wymaga zawiadomienia;
2. Przeniesienie przez Wykonawcę praw wynikających z niniejszej Umowy na osobę trzecią wymaga uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego;
3. Wszelkie warunki sprzedaży, świadczenia usług dostawy, montażu, płatności, ogólne warunki umowne i tym podobne regulacje Wykonawcy nie wiążą Zamawiającego, o ile nie zostanie to wprost wyrażone w Umowie;
4. Zastosowane w Umowie nagłówki i tytuły mają charakter porządkowy i nie mają wpływu na interpretację jej postanowień;
5. Wykonawca zobowiązuje się do nie ujawniania szczegółów Umowy oraz szczegółów Inwestycji osobom trzecim, które nie są związane z realizacją Umowy i w zakresie niezbędnym do wykonania jej Przedmiotu. W przypadku konieczności udostępnienia takich informacji, Wykonawca uczyni to tylko w takim zakresie, jaki jest niezbędny do celów realizacji Przedmiotu Umowy, zastrzegając przy tym poufność przekazywanych danych i niezwłocznie

- powiadomi o takim fakcie Zamawiającego;
6. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy prawa polskiego, w szczególności przepisy kodeksu cywilnego;
  7. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej, w postaci aneksów do Umowy, pod rygorem nieważności. Ponadto Wykonawca przyjmuje do wiadomości, iż ewentualne zmiany Umowy podlegają wyraźnej akceptacji Inwestora dla swej ważności;
  8. Wszelkie spory, których Strony nie rozstrzygnęły polubownie, będą poddawane do rozpoznania przez Sąd Powszechny – Sąd Gospodarczy właściwy miejscowo dla siedziby Zamawiającego;
  9. Umowa sporządzona zostaje w 2 (dwóch) jednakowo brzmiących egzemplarzach, po 1 (jednym) dla każdej ze Stron.

## UMOWA § 24

1. Integralną część Umowy stanowią lub – po spełnieniu warunków określonych w Umowie – stanowić będą niniejsze Ogólne Warunki Umowne (z wyłączeniem modyfikacji lub zmian wskazanych wprost w Umowie Podwykonawstwa), Umowa Podwykonawstwa wraz z wszelkimi pisemnymi aneksami podpisanymi przez Wykonawcę i Zamawiającego oraz:
  - a. Wykaz przekazanej dokumentacji (w tym budowlanej i wykonawczej);
  - b. Wzór oświadczenia podwykonawcy o niezaleganiu z zapłatą;
  - c. Zasady wykonywania prac przez firmy zewnętrzne na terenie inwestycji KBDOM;
  - d. Ceny jednostkowe wykonania elementów;
  - e. Polisa OC Wykonawcy;
  - f. Harmonogram rzeczowo- finansowy realizacji Robót;
  - g. Projekt organizacji robót Oświadczenie o zapoznaniu się z planem BIOZ;
  - h. Dokumenty firmy podwykonawczej (NIP, REGON, KRS).Zamawiający może, według własnego uznania, zdecydować o braku konieczności sporządzania wybranych załączników wymienionych w niniejszym ustępie.
2. Niniejsze Ogólne Warunki Umów obowiązują wobec Umów zawieranych przez Zamawiającego z Wykonawcami od dnia 1 października 2015 r. do dnia jego odwołania lub zmiany niniejszych OWU poprzez umieszczenie jego zmienionej treści na stronie [www.kbdom.pl](http://www.kbdom.pl).
3. Wszelkie odniesienia do paragrafów, ustępów i punktów zawarte w niniejszych OWU dotyczą paragrafów, ustępów i punktów niniejszych Ogólnych Warunków Umów, chyba że wprost wskazują na paragraf, ustęp lub punkt Umowy Podwykonawstwa.

Zapraszam do współpracy,  
W imieniu Korporacji Budowlanej DOM Sp. z o.o.

.....  
(Imię i Nazwisko, Funkcja)

*\*) Niepotrzebne skreślić*