

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE W SYSTEMIE GENERALNEGO WYKONAWSTWA

zawarta w dniu _____ roku w Gdańsku pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Ujeścisko” z siedzibą w Gdańsku (80-180) przy ul. Płockiej 6, zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 92051, REGON: 000908857, NIP: 583-000-16-46, reprezentowaną przez:

- 1) Wiesław Wawer- Prezes Zarządu,
 - 2) Mirosław Murczkiewicz- Zastępca Prezesa Zarządu,
- zwaną w dalszej części umowy „Zamawiającym”

a

_____ z siedzibą: _____,
zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy
_____ Wydział Gospodarczy Krajowego
Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: _____, REGON _____,
NIP _____, reprezentowaną przez:

- 1) _____ - _____
- 2) _____ - _____

- zwaną/-ym dalej w treści umowy „Generalnym Wykonawcą” lub „Wykonawcą”

o następującej treści:

§1. DEFINICJE

Następującym pojęciom i wyrażeniom nadaje się znaczenie wskazane w niniejszym paragrafie:

- 1) **Budynek** – oznacza budynek mieszkalny wielorodzinny opisany w decyzji o Pozwoleniu na Budowę położony na Nieruchomości wraz z halą garażową i instalacją wentylacji oraz towarzyszącą infrastrukturą, w tym przyłączami i sieciami, które mają powstać w ramach Przedsięwzięcia Inwestycyjnego i zgodnie z Dokumentacją Projektową, z wyłączeniem budynku handlowo-usługowego z halą garażową i instalacją wentylacji i klimatyzacji wraz z towarzyszącą temu budynkowi infrastrukturą techniczną.
- 2) **Wynagrodzenie Umowne** – oznacza ryczałtowe wynagrodzenie za kompletną realizację Przedmiotu Umowy, o którym mowa w § 10 Umowy.
- 3) **Dokumentacja Projektowa** – oznacza Pozwolenie na Budowę, Projekt Budowlany (we wszystkich branżach), Projekt Wykonawczy (instalacji sanitarnej i wentylacyjnej) oraz pozostałą dokumentację stanowiącą podstawę wykonania Przedmiotu Umowy, której zestawienie stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy, a także dokumentację, która tę dokumentację zastąpi lub uzupełni w trakcie obowiązywania Umowy, o ile taka zostanie opracowana.
- 4) **Dokumentacja Powykonawcza** – wielobranżowa dokumentacja w zakresie wszelkich Robót realizowanych na terenie Przedsięwzięcia Inwestycyjnego i związanych z Przedsięwzięciem Inwestycyjnym z zaznaczonymi zmianami wprowadzonymi faktycznie w trakcie realizacji Przedsięwzięcia Inwestycyjnego oraz

- wynikami wykonanych badań, pomiarów, przeprowadzonych prób, rozruchów i testów, geodezyjną inwentaryzacją powykonawczą wszelkich robót realizowanych na terenie Przedsięwzięcia Inwestycyjnego i związanych z Przedsięwzięciem Inwestycyjnym, zestawieniem wszystkich urządzeń i systemów znajdujących się w Budynku przekazane w formie papierowej w dwóch egzemplarzach oraz elektronicznej (w pdf) w dwóch egzemplarzach, stanowiąca podstawę do jej oceny i Odbioru Końcowego.
- 5) **Dziennik Budowy** – dokument prowadzony zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego, w którym dokonywane są wpisy wymagane przez prawo i postanowienia Umowy, związane z realizacją Przedsięwzięcia Inwestycyjnego.
 - 6) **Harmonogram Rzeczowo-Finansowy** – oznacza harmonogram rzeczowo-finansowy Przedsięwzięcia Inwestycyjnego, który stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy, zawierający m.in. szczegółowe i pośrednie terminy realizacji poszczególnych zakresów Robót (etapów), w tym Kamieni Milowych, wraz z wartościami płatności za dane Roboty, uwzględniający terminy określone w Umowie, w tym termin ostatecznego zakończenia wszystkich Robót Budowlanych i Odbioru Końcowego Przedmiotu Umowy.
 - 7) **Inspektor** – jest to osoba, zespół osób lub jednostka organizacyjna wyznaczona przez Zamawiającego do sprawowania nadzoru inwestorskiego nad wykonaniem Przedsięwzięcia Inwestycyjnego, sprawująca funkcje i zadania określone w art. 26 Prawa Budowlanego.
 - 8) **Kierownik Budowy** - osoba posiadająca uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń, zgodnie z Prawem Budowlanym, ustanowiona przez Generalnego Wykonawcę, zaakceptowana pisemnie przez Zamawiającego, powołana do prowadzenia wszelkich niezbędnych prac związanych z realizacją Przedsięwzięcia Inwestycyjnego, będąca pracownikiem lub współpracownikiem (lub Podwykonawcą) Generalnego Wykonawcy. Na dzień podpisania niniejszej Umowy jest to [REDAKTOWANE], nr uprawnień [REDAKTOWANE], telefon: [REDAKTOWANE], e-mail: [REDAKTOWANE]. Zmiana Kierownika Budowy może nastąpić wyłącznie za zgodą i w porozumieniu z Zamawiającym, a o zmianie Kierownika Budowy Generalny Wykonawca winien poinformować Zamawiającego najpóźniej na 14 dni przed planowaną zmianą.
 - 9) **Lokale** – oznaczają samodzielne lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu, które będą znajdować się w Budynku.
 - 10) **Nieruchomość** – oznacza nieruchomość położoną w Gdańsku przy ul. Przemyskiej, stanowiącą działkę nr 182/53, obręb 075, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi aktualnie księgę wieczystą nr GD1G/00250970/0, lecz dla której w dniu [REDAKTOWANE] r. Zamawiający złożył wniosek o założenie osobnej księgi wieczystej, z uwzględnieniem terenów wychodzących poza ww. działkę w zakresie i na potrzeby realizacji wszelkiej potrzebnej dla funkcjonowania Przedsięwzięcia Inwestycyjnego infrastruktury technicznej, w tym sieci oraz wewnętrznego układu komunikacyjnego.
 - 11) **Odbiór Częściowy** - oznacza protokolarny odbiór części Robót Budowlanych, dokonywany zgodnie z warunkami ustalonymi w Umowie.
 - 12) **Odbiór Końcowy** - oznacza protokolarny odbiór całości Robót Budowlanych, dokonywany w związku z zakończeniem Przedsięwzięcia Inwestycyjnego i oddaniem go do użytkowania, dokonywany zgodnie z warunkami ustalonymi w Umowie.
 - 13) **Podwykonawcy** – osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, z którą Generalny Wykonawca zawarł umowę, za zgodą Przedstawiciela Zamawiającego, na wykonanie części Robót będących Przedmiotem Umowy;

- 14) **Pozwolenia** – oznaczają wszelkie pozwolenia, zezwolenia, zgody, decyzje, orzeczenia, warunki techniczne, uzgodnienia i zatwierdzenia i inne akty o podobnym charakterze wymagane przez obowiązujące Przepisy Prawa w celu wykonania Robót, inne niż Pozwolenie na Budowę, w tym wszelkie niezbędne takie akty wydane przez organy administracji, zarządców dróg, gestorów mediów, osoby trzecie, np. zezwolenia na zajęcie pasa drogowego, uzgodnienia dotyczące przebiegu i przyłączy mediów na cele budowlane, uzgodnienia dotyczące dróg i ciągów komunikacyjnych dla potrzeb realizacji Przedsięwzięcia Inwestycyjnego.
- 15) **Pozwolenie na Budowę** – oznacza ostateczną i prawomocną decyzję wydaną przez Prezydenta Miasta Gdańska nr **WUiA.I.6740.1864-1.16.5-AB.268123** z dnia 10.11.2016 r., zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu i projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę Zamawiającemu, które stanowi Załącznik nr 3 do niniejszej Umowy.
- 16) **Pozwolenie na Użytkowanie** - oznacza ostateczną, prawomocną i bezwarunkową decyzję zezwalającą na korzystanie z całości Przedsięwzięcia Inwestycyjnego, w tym Budynku.
- 17) **Prawo Autorskie** - oznacza ustawę z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych z (Dz. U. z 2025 r. poz. 24 z późn. zm.).
- 18) **Prawo Budowlane** – oznacza ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2024 poz. 725 z późn. zm.).
- 19) **Projekt Budowlany** – oznacza projekt budowlany Przedsięwzięcia Inwestycyjnego sporządzony dla potrzeb realizacji Przedsięwzięcia Inwestycyjnego, będący częścią składową Dokumentacji Projektowej.
- 20) **Projekt Wykonawczy** – oznacza przekazaną Wykonawcy wykonawczą dokumentację techniczną opracowaną dla prawidłowej realizacji prac budowlanych (w zakresie instalacji sanitarnej i wentylacyjnej), będący częścią składową Dokumentacji Projektowej.
- 21) **Protokół Odbioru Częściowego** – oznacza protokół zatwierdzony przez Przedstawiciela Zamawiającego, w związku z zakończeniem części Robót Budowlanych.
- 22) **Protokół Odbioru Końcowego** - oznacza protokół sporządzony z udziałem przedstawicieli Stron oraz podpisany przez Przedstawiciela Zamawiającego, w związku z zakończeniem całości Robót Budowlanych przez Generalnego Wykonawcę i spełnieniem przez Generalnego Wykonawcę warunków przewidzianych Umową, niezbędnych dla dokonania Odbioru Końcowego.
- 23) **Przedmiot Umowy** – zobowiązania Generalnego Wykonawcy określone w Umowie, w szczególności w § 3 Umowy do wykonania wszelkich robót budowlanych w zakresie określonym w Umowie, oraz innych określonych w Umowie czynności, prac i usług, robót i dostaw w celu kompletnej realizacji i przekazania do użytkowania prawidłowo funkcjonującego Przedsięwzięcia Inwestycyjnego, w tym Budynku.
- 24) **Przedsięwzięcie Inwestycyjne** – oznacza kompleksowe wykonanie robót budowlanych w zakresie budowy Budynku na Nieruchomości, w tym poprawienie i doprowadzenie do należytego stanu robót wadliwie wykonanych do dnia zawarcia niniejszej Umowy, w tym usunięcie stwierdzonych wad w Stanie istniejącym (z zastrzeżeniem postanowień niniejszej Umowy), zgodnie z Pozwoleniem na Budowę oraz Dokumentacją Projektową, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną wewnętrzną i zewnętrzną, w tym w szczególności z przyłączami i instalacjami: energetyczną, elektryczną, teletechniczną, wodociagową (podłączenie do sieci publicznej), kanalizacyjną (podłączenie do sieci publicznej), centralnego ogrzewania (podłączenie do sieci publicznej), wentylacyjną, deszczową oraz prace dotyczące zagospodarowania terenu: drogi wewnętrzne oraz drogi dojazdowe, ciągi pieszce, miejsca parkingowe, obiekty małej architektury, oświetlenie, zieleń.

- 25) **Przedstawiciel Zamawiającego** – oznacza osobę umocowaną przez Zamawiającego do składania i odbioru wszelkich oświadczeń związanych z Umową, kontaktu i realizacji wszystkich czynności związanych z Umową. Na dzień zawarcia Umowy jest to [REDAKTOWANE], e-mail: [REDAKTOWANE], tel. [REDAKTOWANE]. Przedstawiciel Zamawiającego nie ma umocowania do zawierania aneksów do Umowy, chyba że zostanie do tego umocowany na mocy osobnego pełnomocnictwa. Zamawiający może zmienić Przedstawiciela Zamawiającego ze skutkiem od dnia pisemnego poinformowania Wykonawcy.
- 26) **Przedstawiciel Wykonawcy** – oznacza osobę umocowaną przez Wykonawcę do składania i odbioru wszelkich oświadczeń związanych z Umową, kontaktu i realizacji wszystkich czynności związanych z Umową. Na dzień zawarcia Umowy jest to [REDAKTOWANE], e-mail: [REDAKTOWANE], tel. [REDAKTOWANE]. Wykonawca może zmienić Przedstawiciela Wykonawcy ze skutkiem od dnia pisemnego poinformowania Zamawiającego.
- 27) **Przeгляд Gwarancyjny** – przegląd Przedsięwzięcia Inwestycyjnego, w tym Budynku dokonywany przy udziale Zamawiającego i Generalnego Wykonawcy zgodnie z postanowieniami Umowy, wykonywany w terminie na 3 miesiące przed upływem gwarancji udzielonej na Przedmiot Umowy. Przegląd Gwarancyjny Przedsięwzięcia Inwestycyjnego zwołuje i wyznacza termin jego rozpoczęcia Zamawiający.
- 28) **Roboty Budowlane** lub **Roboty** – wszelkie roboty budowlane oraz usługi wraz z dostawami materiałów i urządzeń, przewidziane Umową lub konieczne dla wykonania Przedmiotu Umowy, wykonywane przez Generalnego Wykonawcę w celu realizacji Przedsięwzięcia Inwestycyjnego.
- 29) **Teren Budowy** – obszar, na którym są prowadzone Roboty Budowlane w ramach Przedsięwzięcia Inwestycyjnego, a także na którym znajduje się zaplecze budowy, jak również teren zajęty tymczasowo na potrzeby realizacji Robót Budowlanych.
- 30) **Umowa** - oznacza niniejszą umowę wraz z załącznikami stanowiącymi jej integralną część.
- 31) **Wada Istotna** – jest to wada, która uniemożliwia lub utrudnia użytkowanie Przedmiotu Umowy lub jego części zgodnie z przeznaczeniem, w szczególności m.in. utrudniająca lub uniemożliwiająca zamieszkanie w danym lokalu lub przypadek wykonania przedmiotu Umowy niezgodnie z Dokumentacją Projektową, przepisami prawa lub zasadami wiedzy technicznej lub wykonania Przedmiotu Umowy w sposób zagrażający bezpieczeństwu użytkowania.
- 32) **Wada Nieistotna** – wada lub usterka, która nie została zakwalifikowana jako Wada Istotna;
- 33) **Zabezpieczenie Finansowe** – Zabezpieczenie Usunięcia Wad i Usterek udzielone przez Generalnego Wykonawcę.

§ 2. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA GENERALNEGO WYKONAWCY

1. Generalnemu Wykonawcy jest wiadomym, że:
 - a) w oparciu o Pozwolenie na Budowę i Dokumentację Projektową w miesiącu listopadzie 2016 roku budowa Budynku została rozpoczęta przez innego wykonawcę, który Przedsięwzięcie Inwestycyjne zrealizował jedynie częściowo i budowy nie ukończył i roboty przerwał. W okresie od lipca 2022 r. do lutego 2024 r. budowa nie była zabezpieczona przed dostępem osób trzecich; Budynek nie był także zabezpieczony przed działaniem warunków atmosferycznych;
 - b) Pozwolenie na budowę obejmuje wybudowanie dwóch budynków, w tym Budynku oraz budynku handlowo-usługowego z halą garażową i instalacją wentylacji i klimatyzacji wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, przy czym w

odniesieniu do powyższego budynku handlowo-usługowego została wydana przez Prezydenta Miasta Gdańska osobna decyzja z dnia 27 stycznia 2025 roku pod numerem WUiA.V.6740.1864-7.2024.T.245799 o zatwierdzeniu zamiennego projektu budowlanego tego budynku oraz udzieleniu zamiennego pozwolenia na jego budowę;

- c) Przedsięwzięcie Inwestycyjne ani Przedmiot Umowy nie obejmuje budowy budynku handlowo-usługowego z halą garażową i instalacją wentylacji i klimatyzacji wraz z towarzyszącą temu budynkowi infrastrukturą techniczną.
2. Generalny Wykonawca oświadcza i zapewnia, że dokładnie zapoznał się z:
 - a) zakresem rzeczowym, w jakim Budynek został wybudowany do dnia zawarcia niniejszej Umowy, w tym stanem zaawansowania poszczególnych robót,
 - b) sposobem, w jakim został wykonany,
 - c) materiałami i technologiami, jakie zostały wbudowane, użyte i zastosowane,
 - d) dokonał oceny, badań, testów i sprawdzeń materiałów i urządzeń, jakie zostały wbudowane, użyte lub zastosowane do budowy,
 - e) aktualnym stanem technicznym, w jakim Budynek i jego części składowe się znajdują.
 3. Generalny Wykonawca ocenił istniejącą i wykonaną część Budynku oraz wszelkich innych zrealizowanych robót na Nieruchomości („Stan istniejący”) pod względem występowania niedoróbek, usterek i wad, ilości i jakości wykonanych robót budowlanych, a także pod kątem wykonania niezbędnych robót poprawkowych, naprawczych bądź polegających na wymianie wadliwych elementów na nowe oraz możliwości kontynuowania i dokończenia Przedsięwzięcia Inwestycyjnego.
 4. Stan istniejący, w tym zrealizowane na dzień zawarcia niniejszej Umowy roboty oraz wykonana część Budynku i innych obiektów na Nieruchomości, zostały zinwentaryzowane przez Generalnego Wykonawcę, a sporządzona inwentaryzacja stanowi Załącznik nr 4 do niniejszej Umowy.
 5. Generalny Wykonawca dokonał także oględzin i badania Nieruchomości i Budynku, nieruchomości sąsiednich, a także sprawdzenia i przeliczeń Dokumentacji Projektowej i nie wnosi żadnych zastrzeżeń.
 6. Generalny Wykonawca zapewnia Zamawiającego, że:
 - 1) posiada wszelkie uprawnienia potrzebne do prawidłowego wykonania Przedmiotu Umowy oraz potencjał w postaci odpowiednich środków organizacyjnych, technicznych, osobowych i finansowych,
 - 2) zatrudnia pracowników posiadających wymagane kwalifikacje i doświadczenie zawodowe niezbędne do prawidłowego wykonania Umowy, ważne szkolenia BHP oraz wszelkie uprawnienia wymagane przez Przepisy Prawa;
 - 3) jest zdolny do wykonania zobowiązań wynikających z Umowy i dysponuje stosowną wiedzą, doświadczeniem, kwalifikacjami, kadrami, możliwościami finansowymi i produkcyjnymi do wykonania Przedmiotu Umowy;
 - 4) nie istnieją żadne przeszkody faktyczne lub prawne, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić należyte i terminowe wykonanie Umowy,
 - 5) zapoznał się z Dokumentacją Projektową i Umową oraz wszystkimi przekazanymi załącznikami do Umowy, akceptuje ich treść oraz uznaje je za w pełni prawidłowe, kompletne i wystarczające dla realizacji Przedmiotu Umowy w ramach Wynagrodzenia Umownego. Wykonawca zrzeka się niniejszym prawa do późniejszego powoływania się na nieprawidłowości, niezrozumienie lub niewiedzę w powyższym zakresie;
 - 6) zapoznał się z lokalizacją Nieruchomości, warunkami lokalnymi oraz terenem wokół Nieruchomości, z układem komunikacyjnym prowadzącym do Nieruchomości i oświadcza, że zapoznał się z ograniczeniami, związanymi z rozmieszczeniem dojsć

- i dojazdów, istniejących i/lub sąsiednich obiektów (budynki, budowy, urządzenia i inne objekty, remonty dróg);
- 7) zapoznał się z Terenem Budowy, na którym będzie realizowane Przedsięwzięcie Inwestycyjne, infrastrukturą dostępną i realizowaną na Terenie Budowy oraz otrzymał od Zamawiającego wszelkie informacje niezbędne do realizacji Przedmiotu Umowy, w związku z czym potwierdza, iż wykonanie Przedmiotu Umowy jest możliwe na zasadach i warunkach określonych w Umowie, w szczególności zgodnie z Harmonogramem Rzeczowo-Finansowym oraz w ramach umówionego Wynagrodzenia Umownego;
 - 8) Generalny Wykonawca oświadcza, że: zapoznał się z (a) ukształtowaniem terenu i warunkami hydrogeologicznymi i geotechnicznymi, (b) urządzeniami podziemnymi i na powierzchni, (c) możliwością urządzenia zaplecza technicznego budowy, (d) sposobem zaopatrzenia w energię, wodę i pozostałe media niezbędne do wykonywania Robót oraz (e) posiada wszelką inną wiedzę niezbędną do właściwej organizacji wykonywania robót;
 - 9) Wynagrodzenie Umowne zawiera kompletną kalkulację przez Generalnego Wykonawcę kosztów Robót i wszystkich czynności niezbędnych dla kompletnej, pełnej i terminowej realizacji przez Generalnego Wykonawcę Przedmiotu Umowy, w tym usunięcia wad i usterek Stanu istniejącego; szczegółowa kalkulacja kosztów netto z wyszczególnieniem ilości i cen, na podstawie których ustalone zostało Wynagrodzenie Umowne, została określona w Kosztorysie i Przedmiarach Robót, które stanowią Załącznik nr 5 do niniejszej Umowy;
 - 10) zapoznał się i akceptuje plan zagospodarowania Terenu Budowy, z uwzględnieniem ogrodzeń, spadków i wzniesień terenu, umiejscowienia przyszłych obiektów, stref robót i stref składowania/magazynowania, całego zaplecza socjalnego dla Terenu Budowy, miejsca dla dźwigu/dźwigów, dróg dojazdowych dla maszyn budowlanych i pojazdów ciężarowych dostarczających materiały i sprzęt,
 - 11) dokonał wizji nie tylko Terenu Robót, ale także nieruchomości i budynków sąsiednich na które Roboty Budowlane mogą oddziaływać;
 - 12) zobowiązany jest wystąpić, do wszystkich właściwych dla Przedsięwzięcia Inwestycyjnego organów administracji publicznej wydających pozwolenia, z wnioskami oraz dokonać płatności z tytułu pozwoleń w szczególności na korzystanie z dróg, zajęć pasów drogowych, w szczególności w przypadku prowadzenia Robót Budowlanych przy granicy obiektu, w odniesieniu do sąsiadujących z nim dróg publicznych i prywatnych pasów dojazdowych czy działek drogowych;
 - 13) zobowiązany jest do zapewnienia właściwej organizacji Terenu Budowy, a w szczególności takiej, która zapewnia możliwość realizacji Robót Budowlanych w sposób bezkolizyjny dla wszystkich ekip budowlanych Generalnego Wykonawcy, podwykonawców i wszystkich dalszych podwykonawców;
 - 14) wszystkie prace przygotowawcze, uzupełniające, zabezpieczające i likwidujące, za wykonanie których odpowiedzialność ponosi Wykonawca, Wykonawca wykona własnymi środkami i na własny koszt przy ewentualnej pomocy podwykonawców;
 - 15) Przedmiot Umowy jest dla niego jasny i uzyskał od Zamawiającego wszelkie informacje niezbędne do wykonania Umowy.

§ 3. PRZEDMIOT UMOWY

1. Zamawiający powierza, a Generalny Wykonawca przyjmuje i zobowiązuje się do kompletnego i prawidłowego wykonania Przedmiotu Umowy poprzez dokończenie Przedsięwzięcia Inwestycyjnego na Nieruchomości na podstawie Dokumentacji Projektowej, w szczególności w zakresie Budynku, usunięcie usterek i wad Stanu

Istniejącego (niezależnie od tego, czy te usterki lub wady zostały ujęte w inwentaryzacji stanowiącej Załącznik nr 4 do niniejszej Umowy) oraz wykonania niezbędnych robót poprawkowych, aż do czasu uzyskania Pozwolenia na Użytkowanie i popisanie Protokołu Odbioru Końcowego. Przedmiot Umowy obejmuje całość zobowiązań Wykonawcy objętych Umową, w tym kompleksowe, pełne i terminowe wykonanie Przedsięwzięcia Inwestycyjnego wraz z kompleksowym zagospodarowaniem terenu, zielenią i elementami małej architektury, układem komunikacyjnym (w tym zjazdami), infrastrukturą techniczną zgodnie z Dokumentacją Projektową.

2. Lokale oraz pomieszczenia znajdujące się w Budynku zostaną wybudowane w zakresie rzeczowym i standardzie wykończenia określonym w Załączniku nr 6 do niniejszej Umowy.
3. W zakres Przedmiotu Umowy i Robót Budowlanych wchodzi także uzyskanie wszelkich niezbędnych Pozwoleń dla realizacji Robót w ramach Przedsięwzięcia Inwestycyjnego na Nieruchomości aż do czasu uzyskania Pozwolenia na Użytkowanie i popisanie Protokołu Odbioru Końcowego, jak również usuwanie wad Robót Budowlanych.
4. Generalny Wykonawca zobowiązuje się wykonać Przedmiot Umowy na własny koszt i ryzyko zgodnie z warunkami określonymi w Umowie (w tym jej załącznikami), zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej, przepisami prawa, a także Dokumentacją Projektową.
5. Generalny Wykonawca jest zobowiązany do wykonania Przedmiotu Umowy z wykorzystaniem własnych materiałów, urządzeń, sprzętu oraz z zachowaniem terminów przewidzianych w Umowie, a w szczególności zgodnie z Harmonogramem Robót.
6. Generalny Wykonawca zobowiązuje się do zagospodarowania Terenu Budowy na swój koszt i własnym staraniem, w tym:
 - a) wybudowania dróg tymczasowych niezbędnych do realizacji Przedsięwzięcia Inwestycyjnego, a w tym do uzyskania odpowiednich zezwoleń od zarządcy dróg na urządzenie tymczasowego zjazdu/zjazdów z dróg publicznych;
 - b) usunięcia, wywiezienia i utylizacji starych sieci instalacyjnych i innych pozostałości wcześniejszej zabudowy lub uzbrojenia na Nieruchomości, kolidujących z realizowaną budową Przedsięwzięcia Inwestycyjnego;
 - c) wybudowanie infrastruktury przyłączeniowej dla mediów niezbędnych dla realizacji Przedsięwzięcia Inwestycyjnego, a w tym: przyłącza wodociągowego, kanalizacyjnego, teletechnicznego, energetycznego;
 - d) rozprowadzenia mediów po Terenie Budowy;
 - e) odprowadzania wody i nieczystości z Terenu Budowy oraz poniesienia kosztów z tym związanych;
 - f) usuwania wszelkich odpadów, a w tym zawarcie umowy jako wytwarzający odpady na wywóz odpadów z Terenu Budowy zgodnie z przepisami prawa;
 - g) zapewnienia zgodności metrologicznej;
 - h) likwidacji zaplecza budowy po zakończeniu Robót;
 - i) uzyskania wymaganych zgód, pozwoleń i uzgodnień niezbędnych do prowadzenia Robót Budowlanych, w tym pozwoleń zamiennych (o ile okażą się niezbędne).
7. Generalny Wykonawca zobowiązuje się ponadto do:
 - a) świadczenia obsługi geodezyjnej w związku z realizowanym Przedsięwzięciem Inwestycyjnym i wykonania inwentaryzacji powykonawczej;
 - b) przygotowania i dostarczenia do Zamawiającego Dokumentacji Powykonawczej z uwzględnieniem geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej obiektów budowlanych składających się na Przedsięwzięcie Inwestycyjne;

- c) skompletowania wszystkich wymaganych prawem dokumentów, których dostarczenie przez Generalnego Wykonawcę jest jego obowiązkiem w świetle Umowy oraz/lub przepisów prawa niezbędnych do uzyskania Pozwolenia na Użytkowanie.

§ 4. ZMIANY DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ

3. Generalny Wykonawca nie ma prawa samodzielnie, tj. bez zgody Zamawiającego na piśmie pod rygorem nieważności, wprowadzać zmian zakresu Robót Budowlanych, w tym zmian w odniesieniu do Dokumentacji Projektowej, w szczególności stosować rozwiązań zamiennych do tych, które zostały przewidziane w Dokumentacji Projektowej. Wszelkie zmiany wprowadzone samodzielnie przez Generalnego Wykonawcę niezgodne z Umową, w tym Dokumentacją Projektową, przepisami prawa i/lub zasadami sztuki budowlanej i aktualnej wiedzy technicznej nie stanowią podstawy do zapłaty ani zwiększenia Wynagrodzenia Umownego należnego Wykonawcy ani też zwolnienia Wykonawcy z jakichkolwiek obowiązków określonych w Umowie.
4. W przypadku, gdy w ocenie Generalnego Wykonawcy niezbędne lub uzasadnione może być dokonanie określonych zmian zakresu lub metodologii prowadzenia Robót, Generalny Wykonawca jest zobowiązany do uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Przedstawiciela Zamawiającego na takie zmiany. W tym celu Generalny Wykonawca przedstawia pisemny zakres zmian wraz z niezbędnym uzasadnieniem swego wniosku. Brak odpowiedzi Przedstawiciela Zamawiającego w ciągu 7 dni od wniosku Wykonawcy uważana jest za odmowę wprowadzenia zmian.
5. W przypadku, gdy Generalny Wykonawca stwierdzi istnienie braków, nieścisłości, luk, sprzeczności lub błędów w Dokumentacji Projektowej bądź rozbieżności lub niezgodności ze Stanem istniejącym, Generalny Wykonawca zobowiązany jest powiadomić o tym Zamawiającego oraz za jego uprzednią pisemną zgodą i w uzgodnieniu z Zamawiającym uzupełnić Dokumentację Projektową we własnym zakresie i na własny koszt, zlecając prace projektowe w niezbędnym zakresie projektantowi z odpowiednimi uprawnieniami, usunąć wady, błędy i braki Dokumentacji Projektowej oraz poprawić w tym zakresie Dokumentację Projektową, dokonać jej zmian lub wykładni, wyjaśnić wszelkie nieścisłości i/lub rozbieżności, jednocześnie przekazując Zamawiającemu jeden egzemplarz sporządzonej przez siebie poprawionej, uzupełnionej lub w inny sposób zmodyfikowanej Dokumentacji Projektowej. O ile okaże się to konieczne, Generalny Wykonawca uzyska we własnym zakresie i na własny koszt wymagane w związku z tym zgody, pozwolenia, opinie, zezwolenia i uzgodnienia.
6. Postanowienie ust. 5 stosuje się odpowiednio również w razie potrzeby dokonania jakichkolwiek zmian Dokumentacji Projektowej (np. projektu zamiennego, wystąpienie o zgodę na odstąpienie itp.). Jeżeli w toku wykonywania niniejszej umowy zajdzie konieczność wykonania projektu budowlanego zamiennego oraz uzyskania zamiennej decyzji o pozwoleniu na budowę, to w każdym wypadku obowiązek wykonania tych czynności spoczywa na Generalnym Wykonawcy.
7. Generalny Wykonawca oświadcza, że wszelka dokumentacja wykonana przez Generalnego Wykonawcę w związku z Umową będzie wolna od wad i będzie nadawać się do zamierzonego zgodnie z Umową celu.

§ 5. ZOBOWIĄZANIA GENERALNEGO WYKONAWCY

1. Generalny Wykonawca zobowiązany jest do wykonania Przedmiotu Umowy z należytą starannością zgodnie z postanowieniami Umowy, Dokumentacją Projektową,

- Pozwoleniem na Budowę, normami techniczno-budowlanymi, wiedzą i sztuką budowlaną.
2. Generalny Wykonawca jest zobowiązany zapewnić koordynację dostaw i prac, prowadzonych przez podwykonawców, zaangażowanych przez Generalnego Wykonawcę do prowadzenia prac w ramach Robót Budowlanych, czuwać nad tym, by prace podwykonawców realizowane były we właściwym czasie, ze szczególnym uwzględnieniem Harmonogramu Robót.
 3. Generalny Wykonawca zobowiązany jest do ścisłego przestrzegania Przepisów Prawa dotyczących bezpośrednio lub pośrednio Robót Budowlanych, a w szczególności:
 - a) regulacji prawnych w zakresie ochrony zdrowia, życia i bezpieczeństwa osób,
 - b) przepisów przeciwpożarowych, a także zabezpieczenia we własnym zakresie warunków socjalnych i innych przepisanych prawem warunków;
 - c) regulacji prawnych w zakresie ochrony środowiska.
 3. Generalny Wykonawca jest zobowiązany do współdziałania z Zamawiającym przy wykonywaniu Umowy, w szczególności w zakresie zapewnienia zgodności wykonania Przedmiotu Umowy w ramach całego procesu budowlanego związanego z Przedsięwzięciem Inwestycyjnym.
 4. Generalny Wykonawca ponosi wyłączną odpowiedzialność materialną za wszelkie mienie pozostawione na Terenie Budowy.
 5. Począwszy od dnia przekazania Terenu Budowy aż do wydania Zamawiającemu Terenu Budowy po zakończeniu Przedmiotu Umowy, Generalny Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za bezpieczeństwo wszystkich osób na Terenie Budowy. Generalny Wykonawca powinien wykonywać Roboty Budowlane ze szczególnym uwzględnieniem zabezpieczeń i wymagań BHP stosownie do stanu ich zaawansowania.
 6. Generalny Wykonawca w zakresie Robót Budowlanych zobowiązany jest do:
 - a) protokolarnego przejęcia od Zamawiającego Terenu Budowy w terminie określonym w Umowie i jego wydania Zamawiającemu po zakończeniu Przedmiotu Umowy (w ramach Odbioru Końcowego);
 - b) zapewnienia przestrzegania przepisów związanych z realizacją Umowy, a w szczególności przepisów BHP, ppoż., sanitarnych, ochrony środowiska naturalnego;
 - c) opracowania i przekazania Zamawiającemu planu BIOZ w terminie najpóźniej 14 dni po protokolarnym przekazaniu Terenu Budowy przez Zamawiającego;
 - d) utrzymania Terenu Budowy w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych oraz usuwania na bieżąco zbędnych materiałów, odpadów, w tym niebezpiecznych i śmieci na legalne składowiska;
 - e) usunięcia kolizji przyłączy, sieci i instalacji, w zakresie zgodnym z przekazaną Dokumentacją Projektową, wykonania i utrzymania w należytym porządku i na swój koszt dróg dojazdowych do Terenu Budowy, maksymalnego ograniczenia uciążliwości związanych z hałasem na Terenie Budowy;
 - f) wykonania Przedmiotu Umowy przy zastosowaniu wyłącznie materiałów, wyposażenia i urządzeń, zaakceptowanych przez Zamawiającego, nieposiadających jakichkolwiek obciążeń prawnych, posiadających wymagane przepisami atesty, aprobaty, certyfikaty i świadectwa dopuszczenia do obrotu i stosowania w budownictwie. Wszystkie zastosowane materiały powinny być nowe, w pierwszym gatunku, o jakości i cechach użytkowych nie gorszych niż określone w Dokumentacji Projektowej i specyfikacji, na podstawie których realizowane będzie Przedsięwzięcie Inwestycyjne;
 - g) uzyskania na własny koszt wymaganych świadectw, certyfikatów, aprobat technicznych itp. na zastosowane materiały i wyroby, w tym ponoszenia kosztów ewentualnych koniecznych badań, sprawdzeń, prób itp., w tym betonu;

- h) zastosowaniu do realizacji Robót Budowlanych sprzętu i narzędzi dopuszczonych do stosowania w budownictwie zgodnie z przepisami prawa oraz bezpiecznych, sprawnych technicznie i posiadających odpowiednią wytrzymałość, w tym posiadających wszelkie stosowne atesty, certyfikaty i badania;
- i) w trakcie realizacji Przedsięwzięcia Inwestycyjnego do ponoszenia kosztów związanych z: ochroną, ogrzewaniem Budynku, energią elektryczną, zużyciem wody i ścieków, przeglądami urządzeń;
- j) naprawienia ewentualnych szkód wyrządzonych osobom trzecim lub związanych z uszkodzeniem mienia publicznego, powstałych na skutek prowadzonych robót, w szczególności naprawy lub oczyszczenia dróg, ulic i chodników zniszczonych, uszkodzonych lub zabrudzonych w czasie trwania robót przez środki transportu i maszyny budowlane Generalnego Wykonawcy;
- k) zgłaszania do odbioru robót (w tym robót zanikających i podlegających zakryciu, częściowych i końcowego) wpisem do Dziennika Budowy wraz z zawiadomieniem Zamawiającego o dokonanych wpisach;
- l) dostarczenia kompletnej dokumentacji odbiorowej i Dokumentacji Powykonawczej wraz ze wszelkimi protokołami odbiorów, pomiarów i sprawdzeń niezbędnymi do odbioru, świadectw energetycznych dla Budynku i poszczególnych lokali, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz Umową;
- m) uzyskania Pozwoleń;
- n) uporządkowania (na swój koszt) Terenu Budowy i zaplecza budowy po zakończeniu Robót, a także, w przypadku korzystania z przyległych ulic, sąsiednich nieruchomości, budynków lub lokali – doprowadzenia ich do stanu pierwotnego oraz dokonania koniecznych napraw elementów uszkodzonych;
- o) umożliwienia Zamawiającemu kontroli dokumentów Generalnego Wykonawcy związanych z realizacją Umowy oraz poddania się wizytacjom terenowym w miejscu realizacji Umowy, w siedzibie Generalnego Wykonawcy oraz w innych miejscach związanych z realizacją Umowy;
- p) umożliwienia wejścia na Teren Budowy podmiotom wskazanym przez Zamawiającego we wcześniej uzgodnionym z Generalnym Wykonawcą terminie;
- q) koordynacji Robót podwykonawców w zakresie bezkolizyjnej realizacji Robót i dostaw oraz zapewnienie niezbędnego miejsca na zaplecze budowy, magazyn oraz dostępu do mediów;
- r) uczestniczenia, w ramach Wynagrodzenia Umownego, w naradach koordynacyjnych organizowanych przez Zamawiającego minimum jeden raz w tygodniu; ponadto, z żądaniem zorganizowania narady koordynacyjnej ma prawo wystąpić Zamawiający i w takim przypadku zostanie ona przeprowadzona w terminie do 2 dni od daty przedłożenia takiego żądania Przedstawicielowi Generalnego Wykonawcy. Żądanie zorganizowania narady koordynacyjnej musi być przesłane w formie elektronicznej na adres e-mail Generalnego Wykonawcy. Narady odbywać się będą wedle decyzji Zamawiającego w jego siedzibie lub na Terenie Budowy lub w innym miejscu ustalonym przez Strony;
- s) zabezpieczenia na własny koszt, po zakończeniu wszystkich prac, kabin urządzeń dźwigowych (wind) niepalnymi płytami np. OSB montowanych na elastycznym podkładzie bez ingerencji w konstrukcję poszycia kabiny;
- t) w celu zapobieżenia wypadkom przy pracy w związku z wykonywanymi przez siebie Robotami - podejmowania wszelkich niezbędnych kroków organizacyjnych, wydawania zarządzeń oraz przedsięwzięcia wszelkich środków, które są zgodne z przepisami prawa dotyczącymi zapobiegania wypadkom oraz pozostałymi przepisami bezpieczeństwa, ochrony zdrowia i higieny pracy. Wykonawca zobowiąże swoich pracowników, jak i pracowników każdego podwykonawcy

zatrudnionych na budowie do noszenia zalecanego przez odpowiednie organy osobistego wyposażenia ochronnego (np. kasków ochronnych, obuwia ochronnego, kamizelek z nazwą firmy, w której są zatrudnieni). Generalny Wykonawca dostarczy wyposażenie ochronne w wystarczającej ilości. Pracownicy Generalnego Wykonawcy, którzy nie wywiążą się z obowiązku noszenia wyposażenia ochronnego, mogą zostać wydaleny z budowy a Generalny Wykonawca zostanie obciążony karą umowną za każdy stwierdzony przypadek naruszenia. Jakiegokolwiek opóźnienia w pracach spowodowane wydaleniem pracowników Wykonawcy z w/w przyczyn nie będą stanowić podstawy do zmiany terminu wykonania prac przez Generalnego Wykonawcę. Generalny Wykonawca ma obowiązek dopuszczenia do pracy tylko takich pracowników, którzy posiadają ważne badania okresowe, mają niezbędne kwalifikacje oraz specjalistyczne uprawnienia, jeżeli wymaga tego rodzaj wykonywanych robót.

7. Generalny Wykonawca jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Zamawiającego, jednak nie później niż w terminie 3 dni roboczych od powzięcia wiedzy o wszelkich okolicznościach występujących na Terenie Budowy mogących wpływać na wywiązanie się z terminowego wykonania poszczególnych Robót Budowlanych określonych w Harmonogramie Rzeczowo-Finansowym.
8. Generalny Wykonawca przedstawi wykaz materiałów/urządzeń, które będą przez niego użyte do realizacji Przedsięwzięcia Inwestycyjnego przed zastosowaniem danego materiału/urządzenia, w tym na każde żądanie Zamawiającego przedstawi próbki odpowiedniego materiału do akceptacji przez Zamawiającego z odpowiednim, co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem.
9. Generalny Wykonawca przed przystąpieniem do danego zakresu Robót Budowlanych przedstawi na piśmie opis technologii wykonywania Robót, do akceptacji Zamawiającego z odpowiednim, co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem;
10. Stosowanie przez Generalnego Wykonawcę materiałów, sprzętu i urządzeń zamiennych niezakceptowanych na piśmie przez Zamawiającego jest zabronione. W przypadku zastosowania materiałów i urządzeń zamiennych bez zgody Zamawiającego, Generalny Wykonawca będzie miał obowiązek ich natychmiastowego usunięcia z Terenu Budowy na swój koszt i własnym staraniem. W przypadku niewykonania tego obowiązku, wyżej wymienione materiały i urządzenia będą mogły zostać usunięte przez Zamawiającego na koszt i ryzyko Generalnego Wykonawcy bez dodatkowego upoważnienia sądu.
11. W przypadku niewywiązania się przez Generalnego Wykonawcę z zobowiązań wynikających z postanowień niniejszego paragrafu Zamawiający wyznaczy Generalnemu Wykonawcy w drodze pisemnego wezwania odpowiedni termin nie krótszy niż 21 dni w celu wykonania zobowiązania, a w razie bezskutecznego upływu terminu zlecić jego wykonanie innemu wykonawcy na koszt i ryzyko Generalnego Wykonawcy, bez potrzeby uzyskiwania upoważnienia sądu.
12. Generalny Wykonawca nie może odmówić przyjęcia dodatkowych obowiązków wykraczających poza Przedmiot Umowy, które mogą być mu powierzone przez Zamawiającego i są w ścisłym związku z właściwą realizacją Przedmiotu Umowy, w sytuacji gdy w Dokumentacji Projektowej i innych dokumentach dotyczących Robót Budowlanych pewne prace zostały pominięte, niecałkowicie uwzględnione lub opisane, ale w myśl zasad techniki budowlanej, właściwych przepisów prawa są one konieczne w celu kompletnego wykonania Przedmiotu Umowy. Strony zgodnie zastrzegają, iż za wykonanie prac uregulowanych w niniejszym postanowieniu Generalnemu Wykonawcy nie będzie przysługiwać dodatkowe wynagrodzenie.
13. Generalny Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za właściwe wykonanie Przedmiotu Umowy, zapewnienie warunków bezpieczeństwa dla zdrowia i życia osób,

ochrony przeciwpożarowej oraz za stosowane metody organizacyjne i techniczne w okresie wykonywania Przedmiotu Umowy.

14. Po zrealizowaniu Przedmiotu Umowy Generalny Wykonawca ma obowiązek przekazać Zamawiającemu Dokumentację Powykonawczą w 3 egzemplarzach w wersji papierowej oraz w 3 egzemplarzach w wersji elektronicznej. Dokumentacja Powykonawcza zostanie przygotowana przez Generalnego Wykonawcę zgodnie z przepisami prawa i powinna dokumentować stan faktyczny wykonania Robót.
15. Generalny Wykonawca przekaze Zamawiającemu Dokumentację Powykonawczą dla Przedsięwzięcia Inwestycyjnego do sprawdzenia, na co najmniej 14 dni przed planowanym terminem Odbioru Końcowego. Zamawiający w terminie 7 dni sprawdzi i przekaże Generalnemu Wykonawcy listę uwag lub w przypadku ich braku dokona akceptacji danej Dokumentacji Powykonawczej. Brak uwag Zamawiającego w ww. terminie nie oznacza, że Zamawiający nie może wnieść uwag do Dokumentacji Powykonawczej w terminie późniejszym, jeśli ujawnią się jej braki lub błędy. Na 5 dni przed terminem Odbioru Końcowego Przedsięwzięcia Inwestycyjnego, Generalny Wykonawca przekaże Zamawiającemu kompletną i skorygowaną w oparciu o listę uwag, daną Dokumentację Powykonawczą. Przekazanie przez Generalnego Wykonawcę Zamawiającemu niekompletnej danej Dokumentacji Powykonawczej, w terminie o którym mowa w zdaniu pierwszym niniejszego punktu, uprawnia Zamawiającego do odmowy przystąpienia do Odbioru Końcowego Przedsięwzięcia Inwestycyjnego z przyczyn zawinionych przez Generalnego Wykonawcę. Dokumentacja Powykonawcza zostanie oznaczona jako „Dokumentacja Powykonawcza” i będzie podpisana przez Kierownika Budowy na każdej stronie tej dokumentacji wraz z jego pieczęcią.

§ 6. PODWYKONAWCY

1. Generalny Wykonawca nie może zlecić wykonania całości Robót objętych Umową do wykonania innym wykonawcom/Podwykonawcom.
2. Zamawiający dopuszcza zlecenie części robót objętych Umową Podwykonawcom zgłoszonym Zamawiającemu i dopuszczonym do wykonywania robót zgodnie z poniższymi postanowieniami i przepisem art. 647¹ kodeksu cywilnego.
3. Przed rozpoczęciem robót przez danego Podwykonawcę, Generalny Wykonawca ma obowiązek dokonania zgłoszenia tego Podwykonawcy Zamawiającemu zgodnie z obowiązującymi przepisami i Umową. Wraz ze zgłoszeniem Generalny Wykonawca przedłoży ostateczną wersję projektu umowy podwykonawczej, która będzie jednoznacznie i szczegółowo:
 - a) wskazywać zakres powierzonych prac i robót oraz odniesienie tego zakresu do pozycji wymienionych w Harmonogramie Rzeczowo-Finansowym,
 - b) wartość ostatecznego wynagrodzenia Podwykonawcy za ich wykonanie o charakterze ryczałtowym i w wysokości nie wyższej niż wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za dany zakres robót oraz za poszczególne elementy robót;
 - c) zastrzegać, iż odbiór przez Generalnego Wykonawcę robót wykonanych przez Podwykonawcę będzie dokonany jednocześnie z odbiorem tych robót przez Zamawiającego od Generalnego Wykonawcy lub pod warunkiem zawieszającym odbioru tych robót przez Zamawiającego;
 - d) nakazywać, by odpisy faktur wystawionych przez Podwykonawcę były w dniu ich przesłania Generalnemu Wykonawcy doręczane także Zamawiającemu.

Projekt umowy z Podwykonawcą podlega pisemnej akceptacji ze strony Zamawiającego przed jej podpisaniem. Umowa może być zawarta wyłącznie w takiej treści, która została pisemnie zaakceptowana przez Zamawiającego. W przeciwnym razie uważa się, że Zamawiający nie wyraża zgody na danego Podwykonawcę. Powyższe znajduje

odpowiednie zastosowanie również do wszelkich późniejszych zmian i uzupełnień powyższej umowy. Egzemplarz umowy zawartej z Podwykonawcą oraz aneksy zmieniające winny być przedłożone Zamawiającemu w terminie 7 dni od dnia ich zawarcia

4. W przypadku zgłoszenia Podwykonawcy, o którym mowa w art. 647¹ § 1 kodeksu cywilnego dokonanego bezpośrednio przez Podwykonawcę, Generalny Wykonawca zobowiązuje się w terminie 3 dni roboczych od otrzymania przez Zamawiającego zgłoszenia przedłożyć Zamawiającemu projekt umowy z tym Podwykonawcą, spełniający wymagania, o których mowa w ust. 3, w celu umożliwienia Zamawiającemu dokonania weryfikacji tego Podwykonawcy oraz szczegółowych danych podwykonawcy wraz z adresem do doręczeń Podwykonawcy.
5. Generalny Wykonawca jest odpowiedzialny za działania i zaniechania Podwykonawców jak za własne działania i zaniechania.
6. W ramach Odbiorów Częściowych Generalny Wykonawca zobowiązany jest do przedkładania Zamawiającemu pisemnego raportu o stanie rozliczeń z wszystkimi Podwykonawcami i dalszymi podwykonawcami (ze wskazaniem wierzytelności wymagalnych, niewymagalnych oraz dokonanych płatności) oraz oryginałów pisemnych aktualnych oświadczeń Podwykonawców o dokonaniu zapłaty wymagalnych należności za roboty wykonane, a w przypadku, gdy Podwykonawcy realizują prace na rzecz Generalnego Wykonawcy za pomocą dalszych podwykonawców, również odpowiednie oświadczenia wszystkich dalszych podwykonawców. Wzory oświadczeń Podwykonawców stanowią Załącznik nr 7 do Umowy.
7. Każdorazowo w terminie 14 dni od daty upływu terminu zakończenia robót powierzonych Podwykonawcy zgodnie z umową podwykonawczą lub od daty faktycznego zakończenia robót powierzonych Podwykonawcy, Generalny Wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu oświadczenie Podwykonawcy o stanie końcowego rozliczenia oraz rozliczeniu wszystkich wierzytelności Podwykonawcy względem Generalnego Wykonawcy. Wzór takiego oświadczenia stanowi Załącznik nr 8 do Umowy.
8. W przypadku, gdyby Generalny Wykonawca nie dostarczył oświadczeń, o których mowa w ust. 6 i 7 w terminie wynikających z Umowy, albo z oświadczeń Podwykonawców wynikały nieuregulowane wierzytelności (choćby niewymagalne) za wykonane roboty, Zamawiający ma prawo wstrzymać się z zapłatą Wynagrodzenia na rzecz Generalnego Wykonawcy w części odpowiadającej wartości robót wykonanych przez Podwykonawcę, dla którego nie przekazano oświadczeń opisanych w ust. 6 i 7, albo które nie zostały uregulowane na rzecz Podwykonawcy – do siódmego dnia po dniu, w którym wszystkie wymagane oświadczenia zostaną dostarczone lub wierzytelności Podwykonawcy zostaną w całości rozliczone. W przypadku określonym w niniejszym ustępie Generalnemu Wykonawcy nie przysługują odsetki za okres wstrzymania się z zapłatą przez Zamawiającego.
9. W przypadku, gdy Generalny Wykonawca wstrzyma się z zapłatą wynagrodzenia na rzecz danego Podwykonawcy, zobowiązany jest pisemnie poinformować o tym fakcie Zamawiającego bezzwłocznie wraz z podaniem przyczyny wstrzymania płatności. Generalny Wykonawca zobowiązany jest pisemnie poinformować także o przypadku, gdy umowa podwykonawcza z danym Podwykonawcą zostanie rozwiązana na skutek odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron lub na mocy porozumienia, załączając oświadczenie o odstąpieniu od umowy podwykonawczej lub porozumienie.
10. W przypadku, gdyby Podwykonawca lub dalsi podwykonawcy wystąpili w jakiegokolwiek formie w oparciu o art. 647¹ Kodeksu cywilnego o zapłatę do Zamawiającego wówczas Zamawiający powiadomi o tym pisemnie Generalnego Wykonawcę, a Generalny Wykonawca niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 5 dni roboczych,

- zobowiązany jest udzielić pisemnego wyjaśnienia odnośnie do zasadności roszczenia zgłoszonego przez Podwykonawcę lub dalszych podwykonawców wraz z uzasadnieniem.
11. W przypadku, gdyby Wykonawca nie udzielił w terminie wyjaśnienia, o którym mowa w ust. 10, lub udzielone przez niego wyjaśnienie uzasadniałoby w rozsądnej ocenie Zamawiającego obawę, iż roszczenia podniesione przez Podwykonawcę lub dalszych podwykonawców są zasadne, Zamawiający ma prawo wstrzymać się z zapłatą na rzecz Generalnego Wykonawcy Wynagrodzenia w zakresie kwoty odpowiadającej wysokości zgłoszonego roszczenia, do czasu ostatecznego wycofania roszczenia przez podwykonawcę lub prawomocnego oddalenia powództwa o to roszczenie przez sąd.
 12. Niezależnie od innych uprawnień Zamawiającego opisanych w niniejszym paragrafie, w każdym przypadku, kiedy Zamawiający stwierdzi, że Generalny Wykonawca nie reguluje terminowo i należycie swoich zobowiązań względem Podwykonawców lub Podwykonawcy nie regulują terminowo i należycie swoich zobowiązań względem dalszych podwykonawców, a przekazane Zamawiającemu wyjaśnienia uzasadniają w rozsądnej ocenie Zamawiającego obawę, iż Podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom mogą przysługiwać zasadne roszczenia względem Zamawiającego na mocy art. 647¹ Kodeksu cywilnego, Zamawiający ma prawo dokonać wedle swojego uznania zapłaty bezpośrednio na rzecz Podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy.
 13. W przypadku, dokonania przez Zamawiającego zapłaty na rzecz Podwykonawcy lub dalszych podwykonawców wynagrodzenia za wykonane roboty, Generalny Wykonawca zobowiązany jest zwrócić Zamawiającemu całą zapłaconą kwotę oraz zwrócić poniesione przez Zamawiającego w związku z zapłatą na rzecz Podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy koszty, w tym koszty sądowe oraz koszty zastępstwa procesowego, jak też naprawić szkodę poniesioną przez Zamawiającego w związku z dokonaniem zapłaty na rzecz Podwykonawcy lub dalszych podwykonawców. Zamawiający może też w takim przypadku pomniejszyć Wynagrodzenie należne Generalnemu Wykonawcy o kwotę dokonanej zapłaty, bez konieczności składania odrębnych oświadczeń Generalnemu Wykonawcy. Zamawiający uprawniony jest także do zaspokojenia swojego roszczenia, o którym mowa powyżej, z Zabezpieczenia Finansowego lub z wszelkich wierzytelności przysługujących Generalnemu Wykonawcy względem Zamawiającego.
 14. Podwykonawca nie może zlecić wykonania jego zakresu prac, ani w całości ani w części, dalszym podwykonawcom bez wcześniej uzyskanej zgody Zamawiającego. W przypadku zgłoszenia dalszego podwykonawcy, Zamawiający uprawniony jest do zgłoszenia w terminie 30 dni od zgłoszenia dalszego podwykonawcy sprzeciwu wyłączającego odpowiedzialność solidarną Zamawiającego za zapłatę wynagrodzenia. W przypadku zaś niezgłoszenia przez Zamawiającego sprzeciwu wobec danego dalszego podwykonawcy, wszelkie postanowienia Umowy dotyczące Podwykonawcy i dokumentów ich dotyczących będą odnosiły się odpowiednio także do takiego dalszego podwykonawcy.
 15. Generalny Wykonawca jest zobowiązany do terminowego regulowania wszelkich zobowiązań wobec wszystkich Podwykonawców, z którymi współpracuje w związku z realizacją Umowy.
 16. Generalny Wykonawca w umowach z Podwykonawcami zapewni Zamawiającemu uprawnienie z tytułu gwarancji jakości i rękojmi za wady uwzględniające również możliwość dochodzenia tychże uprawnień przez Zamawiającego bezpośrednio od Podwykonawcy, zachowując jednak uprawnienia w tym zakresie od Generalnego Wykonawcy.
 17. Wraz z fakturą końcową wystawioną w celu rozliczenia całości Robót Generalny Wykonawca prześle pisemne i aktualne oświadczenia wszystkich Podwykonawców i dalszych podwykonawców, z których jednoznacznie wynika, iż nie występują żadne nierozliczone płatności wynagrodzenia na ich rzecz. W przypadku istnienia takich nierozliczonych wierzytelności lub roszczeń (choćby spornych) bądź niezłożenia

oświadczeń któregośkolwiek z Podwykonawców lub dalszych podwykonawców płatność faktury końcowej ulega przesunięciu do czasu uregulowania wszelkich zaległości w stosunku do Podwykonawców z tytułu wypłaty wynagrodzenia. Należności Podwykonawców lub dalszych podwykonawców według uznania Zamawiającego mogą zostać również uregulowane z faktury końcowej albo Zabezpieczenia Finansowego bezpośrednio na rzecz Podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy. Postanowienia ust. 8-13 stosuje się odpowiednio.

§ 7. ZOBOWIĄZANIA ZAMAWIAJĄCEGO

Do obowiązków Zamawiającego należy:

- 1) przekazanie Nieruchomości oraz protokolarne przekazanie Terenu Budowy;
- 2) dokonanie odbiorów robót prawidłowo wykonanych i zakończonych, zgodnie z niniejszą Umową;
- 3) terminowa zapłata Wynagrodzenia Umownego;
- 4) wykonywanie obowiązków nałożonych przez przepisy prawa na Zamawiającego, do których wykonania Zamawiający, na mocy Umowy, nie upoważnił lub nie mógł upoważnić Generalnego Wykonawcy, w szczególności nadzoru inwestorskiego i autorskiego;
- 5) współdziałanie z Generalnym Wykonawcą w celu należytej realizacji niniejszej Umowy.

§ 8. TERMINY

1. Strony ustalają terminy główne oraz terminy częściowe realizacji Przedmiotu Umowy w Harmonogramie Rzeczowo-Finansowym.
2. Ostateczny i nieprzekraczalny termin realizacji Przedsięwzięcia Inwestycyjnego, w tym zakończenia budowy jest określony w niniejszej Umowie.
3. Generalny Wykonawca powinien dysponować wystarczającą liczbą pracowników, aby zapewnić dotrzymanie terminów cząstkowych i terminu końcowego, zaś Przedstawiciel Zamawiającego ma prawo zażądać zwiększenia zatrudnienia, jeśli to konieczne.
4. Strony ustalają następujące terminy główne (Kamienie Milowe) realizacji Przedsięwzięcia Inwestycyjnego:

Rodzaj prac		Termin
4.1.	Przekazanie Terenu Budowy	_____ r.
4.2.	Rozpoczęcie Robót Budowlanych	_____ r.
4.3.		_____ r.
4.4.		_____ r.
4.5.		_____ r.
4.6.	Stan surowy zamknięty	_____ r.
4.7.	Wykonanie przyłączy	_____ r.
4.8.	Zakończenie Robót Budowlanych (w tym zieleni) i zgłoszenie gotowości do zgłoszenia do odbioru służb.	_____ r.
4.9.	Przygotowanie i gotowość lokali do przeglądów inspektorskich.	_____ r.
4.10.	Uzyskanie Pozwoleniu na Użytkowanie	_____ r.
4.11.	Dokonanie Odbioru Końcowego	_____ r.
4.12.	Protokolarne przekazanie uporządkowanego Terenu Budowy do Zamawiającego	_____ r.

5. Wszelkie opóźnienia Generalnego Wykonawcy, względem terminów głównych/Kamieni

- Milowych, mogą spowodować naliczenie kary umownej określonej w Umowie.
6. Generalny Wykonawca zobowiązuje się do rozpoczęcia wykonywania Robót w terminie do [] dni po protokolarnym przekazaniu Terenu Budowy.
 7. Generalny Wykonawca zobowiązuje się realizować Przedmiot Umowy zgodnie z Harmonogramem Rzeczowo-Finansowym. Jako zakończenie realizacji Robót Strony rozumieją wykonanie wszystkich robót budowlanych stanowiących Przedmiot Umowy, uzyskanie bezwarunkowego ostatecznego w administracyjnym toku instancji Pozwolenia Na Użytkowanie Przedsięwzięcia Inwestycyjnego oraz usunięcie Wad Istotnych.
 8. Terminy główne realizacji Przedmiotu Umowy (Kamienie Milowe) określa ust. 4 Umowy, przy czym Harmonogram Rzeczowo-Finansowy winien być spójny z Kamieniami Milowymi.
 9. Jeżeli Generalny Wykonawca opóźni się w dotrzymaniu jednego z Kamieni Milowych, Generalny Wykonawca zobowiązany będzie do podjęcia natychmiastowych działań naprawczych i uzyskania akceptacji Zamawiającego dla proponowanego programu naprawczego lub zapewnienia dodatkowych pracowników, podwykonawców, którzy będą pracowali w systemie zmianowym. W przypadku gdy opóźnienie w wykonaniu Robót przekroczy 30 dni i proponowany program naprawczy nie uzyska ww. aprobaty lub Generalny Wykonawca nie przedstawi należytego programu naprawczego, lub praca w systemie zmianowym nie przyniesie pożądanego efektu przyspieszenia wykonywania Robót, wówczas Zamawiający będzie miał prawo ograniczyć zakres prac Generalnego Wykonawcy, których dotyczy opóźnienie, odpowiednio pomniejszyć Wynagrodzenie Umowne i powierzyć wykonanie tych robót innemu lub innym wykonawcom na ryzyko i koszt Generalnego Wykonawcy (wykonawstwo zastępcze).
 10. W przypadku stwierdzenia opóźnienia w realizacji Umowy przekraczającego 30 dni w stosunku do którejkolwiek z przyjętych dat wykonania Kamieni Milowych lub gdy tempo postępu Robót jest zbyt wolne, aby zagwarantować zakończenie Robót lub jakiegokolwiek ich części w terminach określonych w Harmonogramie Rzeczowo-Finansowym, Zamawiający powiadomi o tym Generalnego Wykonawcę na piśmie, a Generalny Wykonawca w ciągu 5 (pięciu) dni roboczych podejmie konieczne kroki, w celu przyspieszenia postępu Robót, tak aby zakończyć Roboty lub ich część w przewidzianym terminie. Generalnemu Wykonawcy nie przysługuje żadna dodatkowa zapłata za podjęcie takich kroków.
 11. W przypadku, gdy Generalny Wykonawca nie podejmie koniecznych kroków określonych w ust. 10 powyżej, albo jego działania okażą się być bezskuteczne, Zamawiający będzie uprawniony do powierzenia dalszego wykonania opóźnionych przez Wykonawcę robót budowlanych (lub ich części) innemu podmiotowi na koszt Generalnego Wykonawcy, a także na jego ryzyko, a Generalny Wykonawca będzie zobowiązany do skoordynowania swoich robót z tym zakresem prac. Zamawiający uprawniony będzie do potrącania wszelkich poniesionych kosztów i wydatków z kwot należnych lub które będą należne Generalnemu Wykonawcy.
 12. Powyższe postanowienia nie ograniczają innych uprawnień Zamawiającego, w tym prawa żądania kar umownych z tytułu opóźnienia oraz naprawienia szkody w uzupełniającym zakresie.
 13. Brak powyższych działań po stronie Zamawiającego nie zwalnia Generalnego Wykonawcy z odpowiedzialności za opóźnienie w realizacji Robót.

§ 9 ODBIORY ROBÓT

1. Ustala się następujące rodzaje odbiorów Przedmiotu Umowy:

ODBIORY ROBÓT ZANIKAJĄCYCH I ULEGAJĄCYCH ZAKRYCIU:

- 1) Gotowość do odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu Generalny Wykonawca zgłasza wpisem do Dziennika Budowy z jednoczesnym powiadomieniem Inspektora.
- 2) Odbiór powinien być wykonany nie później niż w terminie 5 dni roboczych od daty powiadomienia Zamawiającego i Inspektora o gotowości do odbioru.
- 3) Decyzję dotyczącą odbioru oraz zgody na kontynuowanie robót Inspektor dokumentuje wpisem do Dziennika Budowy.
- 4) Z czynności dokonywanych podczas odbiorów robót zanikających i ulegających zakryciu Strony, na każde żądanie Zamawiającego, będą sporządzać protokoły zawierające wszystkie ustalenia dokonane w toku odbioru oraz terminy i warunki usunięcia ewentualnych wad stwierdzonych w przedmiocie odbioru.
- 5) Brak zgłoszenia gotowości do odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu i ich zakrycie, upoważnia Zamawiającego do żądania od Generalnego Wykonawcy ich ponownego odkrycia, a następnie przywrócenia do poprzedniego stanu, wszystko na koszt i ryzyko Generalnego Wykonawcy niezależnie od tego, czy dane roboty zostały wykonane poprawnie czy też nie. Zamawiający ma prawo do żądania odkrycia już wykonanych robót, które uległy zakryciu, jeżeli istnieje podejrzenie wadliwego ich wykonania, co upoważnia Zamawiającego do takiego żądania na koszt i ryzyko Generalnego Wykonawcy.

ODBIORY CZĘŚCIOWE:

- 1) Odbiory Częściowe polegają na weryfikacji wykonania przez Generalnego Wykonawcę części robót budowlanych Przedsięwzięcia Inwestycyjnego względem Harmonogramu Rzeczowo-Finansowego. Ich celem jest określenie procentowego stanu zaawansowania Robót (postępu). Odbiory będą odbywać się raz w każdym miesiącu kalendarzowym.
- 2) Gotowość do Odbioru Częściowego robót Generalny Wykonawca zobowiązany jest zgłaszać w formie pisemnej lub elektronicznej co najmniej na 5 dni przed końcem każdego miesiąca kalendarzowego. Wraz ze zgłoszeniem gotowości do Odbioru Częściowego Generalny Wykonawca zobowiązany jest przesłać Zamawiającemu:
 - a) oryginały aktualnych oświadczeń wszystkich Podwykonawców, o których mowa w § 6 ust. 6 i 7 Umowy potwierdzających, że Generalny Wykonawca na 25-ty dzień danego miesiąca uregulował wobec Podwykonawców wszystkie wymagalne płatności wynikające ze zrealizowanych przez tych Podwykonawców robót lub dowody zapłaty Podwykonawcom na rachunek bankowy danego Podwykonawcy wskazany w umowie z Podwykonawcą i występujący na tzw. „Białej Liście” Podatników VAT;
 - b) miesięczny raport Generalnego Wykonawcy zawierający informację o postępie Robót na budowie względem Harmonogramu Rzeczowo-Finansowego.
- 3) Zamawiający w terminie do 5 dni od dnia zgłoszenia gotowości do Odbioru Częściowego zweryfikuje na Terenie Budowy postęp Robót oraz kompletność i prawidłowość oświadczeń Podwykonawców i jeśli Zamawiający nie będzie miał zastrzeżeń Odbiór Częściowy zostanie potwierdzony Protokołem Odbioru Częściowego. Przedstawiciel Zamawiającego dla celów dokonania Odbioru Częściowego może zażądać dokumentów w postaci protokołów sprawdzeń i badań i/lub uzupełnień dokumentacji budowy, częściowych pomiarów geodezyjnych, badań i sprawozdań, deklaracji zgodności, atestów i certyfikatów na zastosowane materiały, protokołów odbiorów technicznych dot. robót będących przedmiotem odbioru, chyba że takie dokumenty zostały wcześniej Zamawiającemu dostarczone lub nie są wymagane na tym etapie.

- 4) Zamawiający jest obowiązany zawiadomić Generalnego Wykonawcę o dniu rozpoczęcia czynności Odbioru Częściowego. W czynnościach Odbioru Częściowego zobowiązany jest uczestniczyć ze strony Wykonawcy Kierownik Budowy lub Przedstawiciel Wykonawcy oraz Podwykonawcy, których prace stanowią przedmiot odbioru.
- 5) Protokół Odbioru Częściowego będzie sporządzany według wzoru zawartego w Załączniku nr 9 do Umowy. Protokół będzie określać wszelkie ustalenia Stron podczas odbioru, w tym w szczególności procentowy stan zaawansowania Robót oraz wartość Robót wykonanych od ostatniego Odbioru Częściowego, a także ustalenia Stron co do ewentualnych wad lub usterek i uzgodnione terminy ich usunięcia.
- 6) Generalny Wykonawca zobowiązany będzie do usunięcia wad/usterek w Przedmiocie Umowy wskazanych w Protokole Odbioru Częściowego w terminie nie dłuższym niż 21 dni od daty sporządzenia tego protokołu. Dla wad/usterek, których usunięcie będzie ze względów technicznych bądź technologicznych lub ze względu na termin dostawy materiału niemożliwe w w/w terminie, Strony uzgodnią najbliższy możliwy termin ich usunięcia. W przypadku nie usunięcia wad/usterek w powyższym terminie Zamawiający będzie uprawniony do zlecenia usunięcia wad/usterek innemu podmiotowi na koszt i ryzyko Generalnego Wykonawcy.
- 7) Po usunięciu usterek i wad stwierdzonych w Protokole Odbioru Częściowego, Generalny Wykonawca ponownie zgłosi Zamawiającemu roboty do weryfikacji. Strony przystąpią do ponownego Odbioru Częściowego w terminie 5 dni lub w zależności od decyzji Zamawiającego – przy kolejnym najbliższym Odbiorze Częściowym.
- 8) W razie niestawienia się Zamawiającego na Odbiorze Częściowym lub uchylania się Zamawiającego od dokonania Odbioru Częściowego, Generalny Wykonawca będzie upoważniony do jednostronnego i komisyjnego sporządzenia, w obecności 3 osób z odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi, Protokołu Odbioru Częściowego ze skutkiem dla Zamawiającego.
- 9) Dokonanie Odbiorów Częściowych nie pozbawia Zamawiającego możliwości późniejszego zgłaszania wad i usterek.
- 10) Strony zgodnie ustalają, że niezgłaszanie przez Generalnego Wykonawcę Robót do Odbioru Częściowego na zasadach określonych w Umowie stanowi nienależyte wykonanie istotnych zobowiązań wynikających z Umowy, z winy Generalnego Wykonawcy.

ODBIÓR KOŃCOWY PRZEDSIĘWZIĘCIA INWESTYCYJNEGO:

- 1) Po całkowitym zakończeniu wszystkich Robót stanowiących Przedmiot Umowy Generalny Wykonawca, na podstawie udzielonego mu pełnomocnictwa, wystąpi o wydanie Pozwolenia na Użytkowanie Przedsięwzięcia Inwestycyjnego.
- 2) Odbiór Końcowy Przedsięwzięcia Inwestycyjnego nie zostanie dokonany a Protokół Odbioru Końcowego nie zostanie podpisany wcześniej niż po:
 - a) całkowitym zakończeniu wszystkich robót stanowiących Przedmiot Umowy,
 - b) uporządkowaniu Terenu Budowy i gruntownym sprzątnięciu,
 - c) po dokonaniu czynności odbioru przez organy wymienione w art. 56 Prawa Budowlanego,
 - d) uzyskaniu ostatecznej i bezwarunkowej decyzji o Pozwoleniu na Użytkowanie Przedsięwzięcia Inwestycyjnego, oraz
 - e) przekazaniu Zamawiającemu kompletnej Dokumentacji Powykonawczej Przedsięwzięcia Inwestycyjnego.
- 3) Zamawiający przystąpi do Odbioru Końcowego Przedsięwzięcia Inwestycyjnego w terminie do 5 dni roboczych liczonych od dnia otrzymania od Generalnego Wykonawcy zawiadomienia o gotowości do Odbioru Końcowego Przedsięwzięcia Inwestycyjnego.

- 4) Generalny Wykonawca, zgłaszając pisemnie gotowość do przeprowadzenia czynności Odbioru Końcowego, wraz z oświadczeniem Kierownika Budowy o zakończeniu Robót, przekaże Zamawiającemu wszelkie dokumenty (każdy w wersji papierowej i elektronicznej) niezbędne do dokonania odbioru i przekazania Budynku do użytkowania i eksploatacji oraz wszystkie dokumenty (każdy w wersji papierowej i elektronicznej) wymagane Umową i przepisami prawa, w tym:
- a) Dokumentację Powykonawczą Przedsięwzięcia Inwestycyjnego we wszystkich branżach w 3 egzemplarzach w wersji papierowej oraz 3 egzemplarzach na nośniku w wersji cyfrowej, w plikach PDF, inwentaryzację geodezyjną powykonawczą Budynku i każdego z Lokali, wymagane, zgodnie z obowiązującymi przepisami, deklaracje zgodności z polskimi normami, atesty higieniczne i certyfikaty zgodności, świadectwa dopuszczenia do obrotu itp. dla zastosowanych materiałów, wyrobów i urządzeń, gwarancje urządzeń i wyposażenia udzielone przez dostawców lub podwykonawców, instrukcje użytkowania i obsługi, karty materiałowe,
 - b) wymagane protokoły badań i sprawdzeń, decyzje i opinie, pozytywne wyniki pomiarów kontrolnych oraz badań i oznaczeń laboratoryjnych wraz z dokumentami odbiorów technicznych sporządzonymi zgodnie z obowiązującymi przepisami i dokumentami gwarancyjnymi,
 - c) Dziennik Budowy (oryginał) oraz jego skan w wersji elektronicznej,
 - d) oświadczenie Kierownika Budowy oraz kierowników robót branżowych o zgodności wykonanych robót budowlanych z Dokumentacją Projektową i Pozwoleniami,
 - e) kopie rysunków z oznaczeniem ewentualnych zmian projektowych wraz z wykazem obejmującym zakres zmiany,
 - f) zestawienie powierzchni (tj. powierzchni użytkowej Lokali, pomieszczeń technicznych i części wspólnych), w podziale na część mieszkalną i część techniczną oraz części wspólne, powierzchnię całkowitą, powierzchnię zabudowy, powierzchnię dróg i parkingów oraz terenów zielonych,
 - g) instrukcje obsługi, konserwacji i eksploatacji urządzeń i systemów dostarczonych przez producentów/dostawców,
 - h) opracowaną dla nabywców instrukcję użytkowania i eksploatacji lokalu mieszkalnego i części wspólnych Budynku w wersji elektronicznej: w wersji edytowalnej i wersji pdf oraz w wersji papierowej,
 - i) zestawienie stanu wszystkich liczników dla wszystkich mediów wraz z odczytem na dzień przekazywania Przedsięwzięcia Inwestycyjnego, w tym przypisanie poszczególnych liczników i ich stanów do poszczególnych Lokali,
 - j) zestawienie kodów domofonowych z przypisaniem do poszczególnych Lokali,
 - k) lista przekazanych kluczy z opisami / przypisanych do poszczególnych Lokali,
 - l) karty katalogowe Lokali wykonane przez uprawnionego geodetę, według wzoru przekazanego przez Zamawiającego,
 - m) geodezyjny pomiar do samodzielności Lokali,
 - n) świadectwa charakterystyki energetycznej dla poszczególnych Lokali oraz dla Budynku;
 - o) lista urządzeń i elementów wyposażenia ze wskazaniem ich producentów, terminów gwarancji i częstotliwości wymaganych przez producenta serwisów, przeglądów i konserwacji gwarancyjnych.
- 5) Zamawiający w terminie 14 dni sprawdzi kompletność otrzymanych dokumentów i oświadczeń i w przypadku konieczności ich uzupełnienia, będzie na bieżąco zgłaszał ten fakt Generalnemu Wykonawcy celem uzupełnienia dokumentów. Brak zgłoszenia jakiegoś braku lub nieprawidłowości w ww. terminie nie pozbawia Zamawiającego

- prawa jego późniejszego zgłoszenia. Potwierdzenie przez Zamawiającego kompletności złożonej przez Generalnego Wykonawcę dokumentacji będzie warunkiem dokonania Odbioru Końcowego Przedsięwzięcia Inwestycyjnego. Po kompleksowym sprawdzeniu Zamawiający podsumuje listę braków i wezwie Generalnego Wykonawcę do uzupełnienia, wyznaczając termin na ich dostarczenie.
- 6) Czynności Odbioru Końcowego Przedsięwzięcia Inwestycyjnego będą przeprowadzane przez komisję wyznaczoną przez Zamawiającego przy udziale Inspektora oraz osób wskazanych przez Zamawiającego i przedstawicieli Generalnego Wykonawcy.
 - 7) Z czynności dokonywanych podczas Odbioru Końcowego Przedsięwzięcia Inwestycyjnego, w tym z dokonania oceny jakości robót, zostanie sporządzony Protokół Odbioru Końcowego zawierający wszystkie ustalenia dokonane w toku Odbioru Końcowego oraz terminy i warunki usunięcia ewentualnych wad i usterek stwierdzonych w przedmiocie odbioru.
 - 8) Jeżeli w trakcie czynności Odbioru Końcowego Przedsięwzięcia Inwestycyjnego zostaną stwierdzone wady i usterki, to Zamawiającemu przysługują następujące uprawnienia:
 - a) jeżeli Zamawiający stwierdzi, że Przedmiot Umowy nie został wykonany w całości lub stwierdzi istnienie Wad Istotnych, wówczas Zamawiający odmówi dokonania Odbioru Końcowego Przedmiotu Umowy i podpisania Protokołu Odbioru Końcowego, a Generalny Wykonawca zobowiązany będzie do wykonania brakującego zakresu prac oraz usunięcia stwierdzonych wad i ponownego zgłoszenia gotowości do Odbioru Końcowego Przedsięwzięcia Inwestycyjnego, a do czasu podpisania Protokołu Odbioru Końcowego, Przedmiot Umowy nie będzie uznany za zakończony,
 - b) jeżeli wady lub usterki nadają się do usunięcia i nie stanowią Wad Istotnych, Zamawiający wyznaczy odpowiedni, uwzględniający technologiczne możliwości, termin na ich usunięcie i podpisze Protokół Odbioru Końcowego. W przypadku nieusunięcia przez Generalnego Wykonawcę w wyznaczonym, odpowiednim terminie którejkolwiek z wad lub usterek stwierdzonych w trakcie czynności Odbioru Końcowego, Zamawiający bez dodatkowego wezwania i postanowienia sądu, może zlecić ich usunięcie podmiotowi trzeciemu na koszt i ryzyko Generalnego Wykonawcy (wykonawstwo zastępcze) oraz naliczyć karę za nieterminowe usunięcie wady,
 - c) jeżeli wady lub usterki nie nadają się do usunięcia, lecz nie uniemożliwiają korzystania z Przedmiotu Umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, Zamawiający ma prawo do obniżenia Wynagrodzenia Umownego Generalnego Wykonawcy za prace wykonane wadliwie z uwzględnieniem charakteru tych wad,
 - d) jeżeli wady nie nadają się do usunięcia i uniemożliwiają właściwe korzystanie z Przedmiotu Umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, Zamawiający może żądać powtórnego wykonania robót na koszt Generalnego Wykonawcy bez względu na związane z tym koszty, wyznaczając Generalnemu Wykonawcy odpowiedni termin na ich wykonanie. Gdyby jednak Generalny Wykonawca nie przystąpił do wykonania tych robót, w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, Zamawiający bez konieczności uzyskiwania upoważnienia sądu może zlecić wykonanie powyższych robót we własnym zakresie na koszt i ryzyko Generalnego Wykonawcy (wykonawstwo zastępcze) lub Zamawiający ma prawo od Umowy odstąpić z winy Generalnego Wykonawcy i żądać zapłaty kary umownej za odstąpienie od Umowy z przyczyn leżących po stronie Generalnego Wykonawcy.
 - 9) Generalny Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego zawiadomienia Zamawiającego o usunięciu wad lub usterek stwierdzonych w trakcie czynności Odbioru Końcowego Przedsięwzięcia Inwestycyjnego. W takim przypadku Zamawiający w terminie do 5 dni roboczych przystąpi do weryfikacji ich usunięcia i potwierdzi ten fakt lub przekaze swoje zastrzeżenia w odpowiednim protokole usunięcia wad i usterek.

- 10) Odbiór Końcowy Przedsięwzięcia Inwestycyjnego uważa się za dokonany w dniu podpisania przez Zamawiającego Protokołu Odbioru Końcowego.

PRZEGLĄD GWARANCYJNY PRZEDSIĘWZIĘCIA INWESTYCYJNEGO:

- 1) Zamawiający wyznaczy termin Przeglądu Gwarancyjnego Przedsięwzięcia Inwestycyjnego na co najmniej 6 tygodni przed planowanym terminem Przeglądu Gwarancyjnego Przedsięwzięcia Inwestycyjnego. Przegląd gwarancyjny odbędzie się na 3 miesiące przed upływem okresu gwarancji jakości udzielonej na Przedmiot Umowy.
- 2) Czynności Przeglądu Gwarancyjnego Przedsięwzięcia Inwestycyjnego dokonuje Zamawiający przy udziale przedstawiciela Generalnego Wykonawcy, o ile się stawi na termin Przeglądu. Czynności te powinny trwać nie dłużej niż 3 dni od terminu rozpoczęcia Przeglądu Gwarancyjnego Przedsięwzięcia Inwestycyjnego. W przypadku, gdyby Generalny Wykonawca nie stawił się na Przeglądzie, Zamawiający ma prawo przeprowadzić Przegląd bez jego udziału, lecz ze skutkiem dla Generalnego Wykonawcy.
- 3) Z Przeglądu Gwarancyjnego sporządzony zostanie Protokół Przeglądu Gwarancyjnego Przedsięwzięcia Inwestycyjnego, który zawierać będzie wszelkie ustalenia co do występujących w Budynku i na terenie Przedsięwzięcia Inwestycyjnego wad i usterek.
- 4) Generalny Wykonawca obowiązany jest usunąć wskazane w Protokole Przeglądowym Przedsięwzięcia Inwestycyjnego wady i usterki w terminie uzgodnionym z Zamawiającym, nie później jednak niż w terminie 30 dni od dnia jego sporządzenia, chyba że ze względów technicznych wymagany jest dłuższy termin. W takiej sytuacji Strony uzgodnią taki dłuższy termin na ich usunięcie.
- 5) Jeżeli zgłoszone wady lub usterki nie zostaną usunięte w powyższym terminie, Zamawiający ma prawo usunięcia tych wad lub usterek na koszt i ryzyko Generalnego Wykonawcy (wykonawstwo zastępcze) i ma prawo wykorzystać w całości lub w części Zabezpieczenie Finansowe w celu pokrycia poniesionych kosztów wykonania zastępczego w kwocie odpowiadającej faktycznie poniesionym kosztom w ramach wykonania zastępczego.

ODBIORY LOKALI:

1. Odbiór przez nabywców Lokali następuje po dokonaniu przez Zamawiającego Odbioru Końcowego w terminach wyznaczonych przez Zamawiającego, o których Zamawiający poinformuje Generalnego Wykonawcę z co najmniej 3-dniowym wyprzedzeniem. Przekazania Lokali nabywcom dokonuje przedstawiciel Zamawiającego przy udziale przedstawiciela Generalnego Wykonawcy. Nieobecność przedstawiciela Generalnego Wykonawcy nie wstrzymuje odbiorów Lokali przez nabywców. W takim przypadku odbiory są dokonywane ze skutkiem dla Generalnego Wykonawcy.
2. W razie stwierdzenia wad i usterek podczas odbiorów Lokali przez nabywców, Generalny Wykonawca obowiązany jest usunąć zgłoszone wady i usterki w terminie uzgodnionym z nabywcą i Zamawiającym, nie później jednak niż w terminie 21 dni od ich zgłoszenia. Brak stwierdzenia tych wad podczas Odbioru Końcowego nie zwalnia Generalnego Wykonawcy od odpowiedzialności za wady i ich usunięcie na swój koszt.
3. W przypadku nieusunięcia przez Generalnego Wykonawcę wad lub usterek w uzgodnionym lub wyznaczonym terminie, Zamawiającym może powierzyć wykonanie prac naprawczych w niezbędnym zakresie osobie trzeciej na koszt i ryzyko Generalnego Wykonawcy w sposób, który Zamawiającym uzna za stosowny (wykonanie zastępcze).

§ 10. WYNAGRODZENIE UMOWNE.

1. Wykonawcy przysługuje Wynagrodzenie Umowne za kompleksowe, prawidłowe i terminowe wykonanie przez Wykonawcę Przedmiotu Umowy, które zgodnie z ofertą Generalnego Wykonawcy wynosi kwotę [REDACTED] zł (słownie: [REDACTED] złotych) netto, która powiększona o należny podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami wynosi kwotę [REDACTED] zł (słownie: [REDACTED] złotych) brutto.
2. Wynagrodzenie Umowne nie ulegnie zmianie przez cały okres realizacji Umowy. Wynagrodzenie to stanowi ryczałtowe i ostateczne wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za wykonanie Przedmiotu Umowy zgodnie z postanowieniami Umowy i obejmuje wszystkie koszty związane z realizacją Przedmiotu Umowy w tym zakresie o spodziewanej jakości, w tym koszty wszystkich prac podstawowych, pomocniczych, materiałów i wyrobów oraz innych czynności i świadczeń niezbędnych do należytego wykonania Przedmiotu Umowy, niezależnie od rozmiaru prac i innych świadczeń oraz ponoszonych przez Generalnego Wykonawcę kosztów ich realizacji. Podwyżka cen materiałów budowlanych lub usług budowlano - montażowych, a także innych kosztów budowy, a nadto jakakolwiek zmiana stosunków od dnia zawarcia niniejszej Umowy nie stanowi podstawy żądania podwyższenia Wynagrodzenia Umownego chociażby na dzień zawarcia Umowy nie można było przewidzieć rozmiarów, zakresu lub kosztów prac oraz innych świadczeń. Tym samym Strony postanawiają wyraźnie wyłączyć zastosowanie art. 632 § 2 oraz art. 357¹ k.c. Wynagrodzenie uwzględnia wszelkie dodatkowe elementy prac nieokreślone szczegółowo, ale niezbędne do wykonania Przedmiotu Umowy.
3. Wynagrodzenie Umowne obejmuje także koszty uzyskania wszelkich decyzji, zezwoleń, uzgodnień i opinii potrzebnych do realizacji Umowy, uzyskanie których jest obowiązkiem Generalnego Wykonawcy na podstawie niniejszej Umowy, niezależnie od tego czy adresatem decyzji będzie Generalny Wykonawca czy Zamawiający. Wynagrodzenie Umowne jest stałe, nie będzie podlegać waloryzacji ani innym zmianom.
4. Wartość poszczególnych etapów Robót składających się na Wynagrodzenie Umowne została wskazana przez Strony w Harmonogramie Rzeczowo-Finansowym oraz w Kosztorysie i Przedmiarach Robót, zawierających szczegółowy podział kosztów netto z wyszczególnieniem ilości i cen, na podstawie których ustalone zostało Wynagrodzenie Wykonawcy (Załącznik nr 2 i 4 do niniejszej Umowy). W przypadku braku w Harmonogramie Rzeczowo-Finansowym, Kosztorysie i Przedmiarach Robót jakiegokolwiek zakresu prac lub elementów, poczytuje się je za ujęte w innej pozycji, wobec czego żaden taki brak nie zwalnia Generalnego Wykonawcy z wykonania tych zakresów lub elementów w ramach Wynagrodzenia Umownego. Wysokość Wynagrodzenia Umownego jest stała i będzie obowiązywać przez cały okres realizacji Umowy dla zakresu robót określonych w Dokumentacji Projektowej i w niniejszej Umowie, niezależnie od faktycznie wykonanych robót, warunków występujących podczas realizacji Umowy, ich zmian podczas wykonywania prac oraz w okresie gwarancji i rękojmi, z zastrzeżeniem jednak prawa Zamawiającego do obniżenia Wynagrodzenia Umownego w przypadkach określonych w Umowie.

§ 11. PŁATNOŚĆ WYNAGRODZENIA UMOWNEGO

1. Strony nie przewidują płatności częściowych na rzecz Generalnego Wykonawcy w trakcie wykonywania Robót Budowlanych, w szczególności na podstawie Protokołów Odbiorów Częściowych. Generalny Wykonawca nie ma prawa żądać od Zamawiającego

- zapłaty za choćby częściowo wykonane i odebrane Roboty bądź zakup materiałów i urządzeń lub ich dostawę przed dokonaniem Odbioru Końcowego.
2. W związku z powyższym Generalny Wykonawca oświadcza i zapewnia Zamawiającego, że jest gotowy i zdolny do sfinansowania we własnym zakresie realizacji Umowy, w tym wykonywania Robót Budowlanych, dostaw i zakupu materiałów i urządzeń potrzebnych do realizacji Przedsięwzięcia Inwestycyjnego, a także terminowego, prawidłowego i kompletnego zakończenia Przedmiotu Umowy zgodnie z ustalonymi Harmonogramem Rzeczowo-Finansowym terminami częściowymi, w zamian za Wynagrodzenie Umowne płatne na warunkach określonych w niniejszej Umowie. Generalny Wykonawca oświadcza, że posiada wystarczające źródła finansowania kosztów Przedmiotu Umowy w postaci środków własnych oraz pochodzących z udzielonego Generalnemu Wykonawcy kredytu, łącznie w sumie pieniężnej odpowiadającej całości kosztów wykonania wszystkich swoich zobowiązań wynikających z Umowy względem Zamawiającego.
 3. Strony ustalają, że Wynagrodzenie Umowne zostanie zapłacone Generalnemu Wykonawcy w całości po dokonaniu przez Strony Odbioru Końcowego potwierdzonego podpisaniem przez Zamawiającego Protokołem Odbioru Końcowego i usunięciu wszystkich stwierdzonych wad i usterek, a nadto także po dokonaniu odbiorów wszystkich Lokali przez nabywców i usunięciu wszystkich stwierdzonych podczas tych odbiorów wad i usterek, z zastrzeżeniem jednak prawa Zamawiającego do obniżenia Wynagrodzenia Umownego, potrącenia jego roszczeń z Wynagrodzenia Umownego lub wstrzymania płatności Wynagrodzenia w przypadkach określonych Umową.
 4. Wynagrodzenie będzie płatne na podstawie jednej faktury (faktury końcowej). Faktura końcowa może być wystawiona tylko na podstawie podpisanego przez Zamawiającego Protokołu Odbioru Końcowego Przedsięwzięcia Inwestycyjnego i po usunięciu wszystkich stwierdzonych wad i usterek, co zostanie protokolarnie potwierdzone przez Zamawiającego, a także na podstawie protokołów odbiorów wszystkich Lokali przez nabywców i po usunięciu wszystkich stwierdzonych podczas tych odbiorów wad i usterek, co zostanie protokolarnie potwierdzone przez Zamawiającego.
 5. Faktura płatna będzie przelewem na rachunek bankowy Generalnego Wykonawcy w terminie 4 miesięcy od daty dostarczenia Zamawiającemu prawidłowo wystawionej przez Generalnego Wykonawcę faktury VAT. Warunkiem płatności jest wskazanie rachunku bankowego znajdującego się na wykazie, o którym mowa w art. 96b ustawy o podatku od towarów i usług (tzw. białej liście podatników VAT). Bieg terminu płatności faktury końcowej rozpocznie się nie wcześniej niż po przekazaniu Zamawiającemu oryginałów końcowych oświadczeń wszystkich Podwykonawców i dalszych podwykonawców zgodnie z postanowieniami Umowy.
 6. W przypadku, gdy rachunek bankowy, na który ma być dokonana płatność nie występuje na białej liście podatników VAT, Zamawiający ma prawo do wstrzymania płatności do dnia, w którym taki rachunek bankowy Generalnego Wykonawcy pojawi się na powyższej liście, zaś okres wstrzymania się z płatnością nie będzie uznawany za opóźnienie ani za zwłokę w zapłacie.
 7. Strony zgodnie potwierdzają, że dokonanie przez Zamawiającego płatności wynagrodzenia na rzecz Podwykonawcy stanowić będzie w każdym przypadku zapłatę przez Zamawiającego na rzecz Generalnego Wykonawcy danej części Wynagrodzenia Umownego należnego na podstawie Umowy i o tę kwotę będzie pomniejszone Wynagrodzenie Umowne wypłacane Generalnemu Wykonawcy.
 8. Za dzień zapłaty danej części Wynagrodzenia Umownego uważa się dzień obciążenia płatnością rachunku bankowego Zamawiającego.
 9. W przypadku opóźnienia Zamawiającego w zapłacie Wynagrodzenia Umownego, którego płatność nie została wstrzymana przez Zamawiającego w przypadkach

określonych w Umowie, Wykonawcy przysługują ustawowe odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych.

§ 12. ZABEZPIECZENIE GENERALNEGO WYKONAWCY

1. Tytułem zabezpieczenia zapłaty Wynagrodzenia Umownego oraz odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych Zamawiający ustanowi na rzecz Generalnego Wykonawcy hipotekę umowną do maksymalnej sumy hipotecznej wynoszącej [REDAKTOWANE] **złotych** (słownie: [REDAKTOWANE] złotych) na Nieruchomości (działka nr 182/53, obręb 075). Hipoteka będzie uprawniała Generalnego Wykonawcę do zaspokojenia z Nieruchomości z pierwszeństwem przed innymi wierzycielami, za wyjątkiem hipotek ujawnionych w księdze wieczystej w dniu zawarcia niniejszej Umowy; w chwili ustanawiania ww. hipoteki nieruchomość będzie wolna od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, za wyjątkiem obciążeń, praw i roszczeń ujawnionych lub wzmianki o których zostały ujawnione w księdze wieczystej w dniu zawarcia niniejszej Umowy.
2. Hipoteka zostanie ustanowiona przez Zamawiającego w terminie [REDAKTOWANE] od dnia zawarcia niniejszej Umowy. W tym terminie Zamawiający złoży wniosek do właściwego sądu wieczystoksięgowego o wpis hipoteki.
3. Zamawiający wyraża zgodę na to, aby wierzytelność Generalnego Wykonawcy o zapłatę Wynagrodzenia Umownego została przeniesienia w drodze przelewu, w całości lub części, na zabezpieczenie wierzytelności banku względem Generalnego Wykonawcy o spłatę kredytu udzielonego Generalnemu Wykonawcy na sfinansowanie lub refinansowanie kosztów realizacji Przedmiotu Umowy.
4. W przypadku niezapłacenia przez Zamawiającego Generalnemu Wykonawcy Wynagrodzenia Umownego w terminie określonym niniejszą Umową Zamawiający ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną w związku z tym Generalnemu Wykonawcy w postaci naliczonych przez bank kredytujący kosztów obsługi kredytu, o którym mowa w ust. 2, w tym opłat, prowizji, odsetek karnych, odsetek umownych lub innych należności naliczonych przez bank za okres opóźnienia w zapłacie należnego Wynagrodzenia Umownego.
5. Generalny Wykonawca zobowiązuje się każdorazowo wyrażać zgodę na beczciążarowe wyodrębnienie z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości i przeniesienie prawa odrębnej własności poszczególnych Lokali, bez obciążenia hipoteką, na rzecz tych nabywców Lokali, którzy w wyniku rozliczenia kosztów ich budowy dokonanego przez Zamawiającego, po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie Przedsięwzięcia Inwestycyjnego, na mocy art. 18 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, wpłacili pełny wkład budowlany na rzecz Zamawiającego bądź też uiszcili Zamawiającemu pełną cenę sprzedaży danego Lokalu w przypadku nabycia go od Zamawiającego w drodze umowy sprzedaży, co zostanie udokumentowane pisemnym zaświadczeniem Zamawiającego. Powyższa zgoda oznaczać będzie, że po nadaniu numeru danemu Lokalowi i ustanowieniu odrębnej własności tego Lokalu nie będzie on obciążony powyższą hipoteką na rzecz jego nabywcy.
6. Generalny Wykonawca zobowiązuje się dostarczyć Zamawiającemu zgodę, o której mowa ust. 5, w formie pisemnej z notarialnym poświadczeniem podpisów, na swój koszt, w terminie 5 dni roboczych każdorazowo od przedłożenia Generalnemu Wykonawcy przez Zamawiającego zaświadczenia, o którym mowa w ust. 5 wraz z żądaniem wyrażenia zgody dla konkretnie oznaczonego Lokalu i ze wskazaniem osoby jego nabywcy.

7. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, o którym mowa w ust. 5 i 6, Generalny Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 5.000,00 złotych za każdy dzień opóźnienia aż do czasu jego należytego wykonania.

§ 13. ZABEZPIECZENIE FINANSOWE

3. W celu pokrycia roszczeń Zamawiającego z tytułu niewykonania, nienależytego lub nieterminowego wykonania Umowy, w tym w szczególności roszczeń o zwrot kosztów związanych z zapłatą wynagrodzenia jakimkolwiek Podwykonawcy na zasadzie art. 647¹ kodeksu cywilnego, nieusunięcia lub nienależytego usunięcia wad i usterek stwierdzonych w trakcie Odbiorów Częściowych, Odbioru Końcowego, Przeglądu Gwarancyjnego i w okresie gwarancji jakości i rękojmi za wady oraz wszelkich innych zobowiązań wskazanych w Umowie, Generalny Wykonawca ustanowi na rzecz Zamawiającego zabezpieczenie w wysokości odpowiadającej **5%** Wynagrodzenia Umownego brutto.
4. Zabezpieczenie zostanie ustanowione w formie kaucji pieniężnej (kaucja gwarancyjna). W tym celu Zamawiający potrąci z faktury końcowej wystawionej przez Generalnego Wykonawcę kwotę odpowiadającą 5% jej wartości brutto. Potrąconą zgodnie z powyższym postanowieniem kwotę Zamawiający zatrzyma na zabezpieczenie swoich roszczeń względem Generalnego Wykonawcy na okres gwarancji jakości i rękojmi za wady. Kaucja nie podlega oprocentowaniu przez okres jej zatrzymania przez Zamawiającego i może podlegać zwrotowi co najwyżej w wysokości nominalnej.
5. Kaucja gwarancyjna, za pisemną zgodą Zamawiającego, może zostać zwolniona przed upływem okresu gwarancji jakości i rękojmi za wady pod warunkiem dostarczenia przez Generalnego Wykonawcę gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej uznanej przez Zamawiającego instytucji finansowej. Treść gwarancji bankowej czy ubezpieczeniowej musi być uzgodniona z Zamawiającym i winna zawierać bezwarunkowe i nieodwołalne oświadczenie płatności na pierwsze żądanie Zamawiającego, a także będzie ważna przez cały okres gwarancji jakości i rękojmi za wady wydłużony dodatkowo o 3 miesiące.
6. Strony zgodnie ustalają, że w przypadku doręczenia przez Generalnego Wykonawcę Zamawiającemu oryginału gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, spełniającej wymagania określone w ustępie poprzednim i uzgodnionej z Zamawiającym, Zamawiający w terminie 14 dni zwróci Generalnemu Wykonawcy niewykorzystaną część kaucji gwarancyjnej.
7. Niewykorzystana część Zabezpieczenia Finansowego na okres gwarancji i rękojmi w formie kaucji pieniężnej albo gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, zostanie zwrócona na wniosek Generalnego Wykonawcy w terminie 30 dni po upływie okresu gwarancji jakości i rękojmi za wady oraz po usunięciu wszystkich stwierdzonych w trakcie ww. okresu wad i usterek potwierdzonym protokolem bez zastrzeżeń.
8. Zamawiający jest uprawniony do pokrycia z Zabezpieczenia Finansowego wszelkich roszczeń wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania przez Generalnego Wykonawcę Umowy w okresie realizacji Przedmiotu Umowy, a także niewykonania lub nienależytego wykonania przez Generalnego Wykonawcę obowiązków w okresie obowiązywania rękojmi i gwarancji, w tym m.in. z tytułu kar umownych, zasądzonych odszkodowań, kosztów zastępczego wykonania itp.

§ 14. UBEZPIECZENIE

1. Na warunkach określonych w Umowie, Generalny Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia wymaganych przez Zamawiającego:
 - a) ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (tak kontraktowej, jak i deliktowej) z tytułu działalności objętej Przedmiotem Umowy oraz posiadania mienia wykorzystywanego do prowadzenia tej działalności, do sumy ubezpieczenia nie niższej niż 10.000.000 (słownie: dziesięć milionów) złotych (na jedno i wszystkie zdarzenia). Wykonawca będzie utrzymywał ubezpieczenie w powyższym zakresie przez cały okres realizacji zobowiązań wynikających z Umowy. Kopia opłaconej polisy stanowi Załącznik nr 10 do Umowy, oraz
 - b) ubezpieczenie ryzyk budowlano-montażowych (CAR) na sumę ubezpieczenia nie niższą niż Wynagrodzenie Umowne i będzie je utrzymywał do czasu Odbioru Końcowego i usunięcia wszystkich wad i usterek stwierdzonych w trakcie Odbioru Końcowego; polisa będzie zawierać cesję wierzytelności z umowy ubezpieczenia na rzecz Zamawiającego.
2. Generalny Wykonawca zawrze wymagane umowy ubezpieczenia z ubezpieczycielem posiadającym siedzibę w Polsce.
3. Ubezpieczenia, o których mowa powyżej, poddane będą prawu polskiemu. Spory wynikające z umowy lub umów ubezpieczenia będą podlegały rozstrzygnięciu przez polskie sądy powszechne.
4. Generalny Wykonawca zawrze wymagane umowy ubezpieczenia po uprzednim zatwierdzeniu przez Zamawiającego warunków ochrony ubezpieczeniowej.
5. Generalny Wykonawca przedstawi Zamawiającemu projekty dokumentów ubezpieczenia wraz z warunkami ubezpieczenia w terminie 10 dni roboczych od dnia zawarcia Umowy celem akceptacji albo przedstawienia uwag lub zastrzeżeń, które mogą być przedstawione Generalnemu Wykonawcy w ciągu kolejnych 5 dni roboczych celem uwzględnienia przez Generalnego Wykonawcę.
6. Po zaakceptowaniu projektów dokumentów ubezpieczenia przez Zamawiającego Generalny Wykonawca zobowiązany jest do potwierdzenia faktu zawarcia umów ubezpieczenia, o których mowa w niniejszym paragrafie, poprzez złożenie Zamawiającemu kopii dokumentu ubezpieczenia (polisy) odpowiadającego zaakceptowanemu przez Zamawiającego projektowi tego dokumentu oraz zaakceptowanym warunkom ubezpieczenia oraz dowodu opłacenia należnej składki nie później niż w dniu przekazania Generalnemu Wykonawcy Terenu Budowy pod rygorem odmowy przekazania Terenu Budowy z winy Generalnego Wykonawcy.
7. W przypadku, gdy którekolwiek z wymaganych ubezpieczeń będzie wygasać przed upływem wymaganych Umową okresów ich ważności, Generalny Wykonawca zobowiązuje się do przedłużenia wygasającego ubezpieczenia na co najmniej dotychczasowych warunkach i nie później niż na 5 dni przed upływem okresu ważności danego ubezpieczenia.
8. Jakakolwiek zmiana warunków ochrony ubezpieczeniowej wymaga uprzedniej zgody Zamawiającego.
9. W razie naruszenia przez Generalnego Wykonawcę zobowiązania do przedstawienia projektów dokumentów ubezpieczenia lub do zawarcia umów ubezpieczenia spełniających wymagania określone w niniejszym paragrafie, przedłożenia polis niespełniających wymogów określonych w niniejszym paragrafie, nieprzedłożenia polis lub dowodów uiszczenia wymaganych składek lub nieprzedłożenia dowodu odnowienia ubezpieczenia spełniających wymagania umowne na kolejny okres bądź zmiany warunków ochrony ubezpieczeniowej bez zgody Zamawiającego, Zamawiający może, wedle własnego uznania, odstąpić od Umowy w terminie 90 dni od bezskutecznego upływu dodatkowego 14-dniowego terminu wyznaczonego Generalnemu Wykonawcy przez Zamawiającego na dostarczenie dowodów zapewnienia wymaganego Umową

ubezpieczenia lub zawrzeć umowę lub umowy ubezpieczenia, o których mowa w niniejszym paragrafie, w swoim imieniu, ale na koszt Generalnego Wykonawcy oraz na jego rachunek, a następnie obciążyć Generalnego Wykonawcę kosztem ich zawarcia lub poniesiony koszt potrącić z wierzytelności Generalnego Wykonawcy o zapłatę Wynagrodzenia Umownego lub Zabezpieczenia Finansowego.

10. Zamawiający w czasie realizacji Umowy w każdym czasie może żądać od Generalnego Wykonawcy dokumentów potwierdzających fakt zawarcia ubezpieczenia i opłacenia składek.

§ 15. KARY UMOWNE

1. Zamawiający ma prawo do obciążenia Generalnego Wykonawcy karami umownymi w następujących przypadkach i wysokości:
 - a) za każdy dzień opóźnienia w realizacji Przedmiotu Umowy w stosunku do terminów realizacji Kamieni Milowych w wysokości 0,05% Wynagrodzenia Umownego netto, licząc za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia;
 - b) za każdy dzień opóźnienia w realizacji Przedmiotu Umowy w stosunku do terminów częściowych realizacji poszczególnych etapów Robót określonych w Harmonogramie Rzeczowo-Finansowym w wysokości 0,05% Wynagrodzenia Umownego netto, licząc za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia;
 - c) odstąpienie od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Generalnego Wykonawcy, w wysokości 5% Wynagrodzenia Umownego netto;
 - d) za opóźnienie w usunięciu wad lub usterek w okresie gwarancji i rękojmi, licząc za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia, w stosunku do terminów na usunięcie tych wad lub usterek; w wysokości 2 000 zł, licząc za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia;
 - e) za opóźnienie w usunięciu wad lub usterek, o których mowa w Protokołach Odbiorów Częściowych, Odbiorze Końcowym lub Protokole Przeglądu Gwarancyjnego, w wysokości 2 000 zł, licząc za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia, w stosunku do terminów na usunięcie tych wad lub usterek;
 - f) za nieprzestrzeganie przepisów BHP i przeciwpożarowych w trakcie prowadzenia Robót Budowlanych na Terenie Budowy w wysokości 1 000 zł za każde naruszenie.
2. Strony postanawiają, iż łączny wymiar kar umownych, o których mowa w niniejszym rozdziale, nie może przekroczyć **35%** Wynagrodzenia Umownego netto.
3. Strony potwierdzają, iż Zamawiającemu przysługuje prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, jeśli wartość szkody przekroczy wysokość kary umownej.
4. Poszczególne kary umowne ulegają sumowaniu.
5. Generalny Wykonawca wyraża zgodę na potrącenie kar umownych z Wynagrodzenia Umownego lub ustanowionego przez Generalnego Wykonawcę Zabezpieczenia Finansowego.
6. Kary umowne za opóźnienie w wykonaniu Przedmiotu Umowy należą się niezależnie od kary za odstąpienie od Umowy.

§ 16. GWARANCJA

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 i 3 poniżej, Generalny Wykonawca udziela gwarancji na wykonane Roboty Budowlane. Okres gwarancji wynosi **72 miesiące** na cały Przedmiot Umowy licząc od daty Protokołu Odbioru Końcowego Przedsięwzięcia Inwestycyjnego.
2. Warunki i okres gwarancji na urządzenia zakupione i zamontowane w ramach Przedsięwzięcia Inwestycyjnego będą zgodne z okresem i warunkami gwarancji udzielonej przez producenta takiego urządzenia, jednakże w każdym przypadku nie

- krótszej jednak niż 24 miesiące, przy czym Generalny Wykonawca odpowiedzialny jest za to, aby w dniu Odbioru Końcowego gwarancja producenta nie straciła ważności.
3. W zakresie udzielonej gwarancji Generalny Wykonawca ponosi odpowiedzialność za:
 - 1) wady fizyczne zmniejszające wartość użytkową, techniczną lub estetyczną wykonanych Robót,
 - 2) usunięcie tych wad i usterek, stwierdzonych w toku czynności odbioru i ujawnionych w okresie gwarancyjnym.
 4. W przypadku ujawnienia w okresie gwarancji wad lub usterek, Zamawiający poinformuje o tym Generalnego Wykonawcę na piśmie, wyznaczając mu termin do ich usunięcia nie dłuższy niż 14 dni.
 5. Generalny Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia, na własny koszt, ujawnionych i zgłoszonych w okresie gwarancyjnym wad i usterek, nieodpłatnie w terminie 14 dni od daty zgłoszenia wady lub w innym technicznie możliwym terminie uzgodnionym przez Strony.
 6. Jeżeli zgłoszone wady lub usterki nie zostaną usunięte w powyższym terminie, Zamawiający ma prawo usunięcia tych wad lub usterek na koszt i ryzyko Generalnego Wykonawcy (wykonawstwo zastępcze) i ma prawo wykorzystać w całości lub w części Zabezpieczenie Finansowe w celu pokrycia poniesionych kosztów wykonania zastępczego w kwocie odpowiadającej faktycznie poniesionym kosztom w ramach wykonania zastępczego.
 7. W przypadku rozbieżności co do oceny, Zamawiający powoła rzeczoznawcę, zlecając mu ocenę czy istnieje wada. Opinia wyrażona przez rzeczoznawcę będzie wiążąca dla Stron. Koszty opinii rzeczoznawcy ponosi ta strona, której twierdzenia okazały się błędne.
 8. Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia w ramach gwarancji wszystkich wad i usterek, o których został zawiadomiony przez Generalnego Wykonawcę przed upływem okresu gwarancyjnego.
 9. Niezależnie od procedury opisanej w ustępach poprzedzających, w przypadku, gdyby wada stwierdzona w okresie trwania gwarancji była tego rodzaju, że brak jej niezwłocznego usunięcia mógłby w rozsądnej ocenie Zamawiającego powodować istotne szkody materialne lub być źródłem zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, Zamawiający będzie uprawniony do jej zgłoszenia Generalnemu Wykonawcy w jakiegokolwiek formie oraz do zażądania niezwłocznego przystąpienia do usuwania oraz niezwłocznego usunięcia wady. W przypadku jednak, gdyby z uwagi na konieczność ochrony życia lub zdrowia ludzi, lub mienia istotnej wartości, niezbędne było natychmiastowe usunięcie wady, Zamawiający będzie uprawniony do podjęcia działań ograniczających straty i szkody oraz żądania usunięcia wady natychmiast.
 10. W przypadku niezastosowania się przez Generalnego Wykonawcę do żądania usunięcia wady zgłoszonej w trybie opisanym w ustępie poprzedzającym, Zamawiający będzie uprawniony do jej usunięcia i domagania się od Generalnego Wykonawcy zwrotu wszelkich kosztów poniesionych w związku z zastępczym usuwaniem wady.

§ 17. RĘKOJMIA

1. Z zastrzeżeniem ust. 2, odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne dotyczy wad Przedmiotu Umowy istniejących w czasie dokonywania czynności Odbioru Końcowego oraz wad powstałych po Odbiorze Końcowym, lecz z przyczyn tkwiących w Przedmiocie Umowy w chwili Odbioru Końcowego i wygasa po upływie 5 (pięciu) lat od daty Protokołu Odbioru Końcowego.
2. O wykryciu wady Zamawiający powiadomi na piśmie Generalnego Wykonawcę w terminie 14 (czternastu) dni roboczych od daty jej ujawnienia.

3. Generalny Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia, na własny koszt, ujawnionych i zgłoszonych w okresie rękojmi wad i usterek, niezwłocznie, ale nie dłużej niż 14 dni od daty zgłoszenia wady lub w innym technicznie możliwym terminie uzgodnionym przez Stronę.
4. Jeżeli zgłoszone wady lub usterki nie zostaną usunięte w powyższym terminie, Zamawiający ma prawo usunięcia tych wad lub usterek na koszt i ryzyko Generalnego Wykonawcy (wykonawstwo zastępcze) i ma prawo wykorzystać w całości lub w części Zabezpieczenie Finansowe w celu pokrycia poniesionych kosztów wykonania zastępczego w kwocie odpowiadającej faktycznie poniesionym kosztom w ramach wykonania zastępczego.
5. Roszczenia z tytułu rękojmi mogą być dochodzone także po upływie terminu rękojmi, jeżeli Generalny Wykonawca zgłosił Wykonawcy istnienie wady w okresie rękojmi.
6. W przypadku rozbieżności co do oceny Generalny Wykonawca powoła rzeczoznawcę, zlecając mu ocenę czy istnieje wada. Opinia wyrażona przez rzeczoznawcę będzie wiążąca dla stron. Koszty opinii rzeczoznawcy ponosi ta strona, której twierdzenia okazały się błędne.
7. Niezależnie od procedury opisanej w ustępach poprzedzających, w przypadku, gdyby wada stwierdzona w okresie trwania rękojmi była tego rodzaju, że brak jej niezwłocznego usunięcia mógłby w rozsądnej ocenie Zamawiającego powodować istotne szkody materialne lub być źródłem zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, Zamawiający będzie uprawniony do jej zgłoszenia Generalnemu Wykonawcy w jakiegokolwiek formie oraz do zażądania niezwłocznego przystąpienia do usuwania oraz niezwłocznego usunięcia wady. W przypadku jednak, gdyby z uwagi na konieczność ochrony życia lub zdrowia ludzi, lub mienia istotnej wartości, niezbędne było natychmiastowe usunięcie wady, Zamawiający będzie uprawniony do podjęcia działań ograniczających straty i szkody oraz żądania usunięcia wady natychmiast.
8. W przypadku niezastosowania się przez Generalnego Wykonawcę do żądania usunięcia wady zgłoszonej w trybie opisanym w ustępie poprzedzającym, Zamawiający będzie uprawniony do jej usunięcia i domagania się od Generalnego Wykonawcy zwrotu wszelkich kosztów poniesionych w związku z zastępczym usuwaniem wady.

§ 18. Odstąpienie

1. Zamawiający ma prawo odstąpić od Umowy w części niewykonanej, wedle własnego uznania, w przypadkach wskazanych w Umowie, w przepisach Kodeksu cywilnego, a także gdy:
 - a) Generalny Wykonawca nie przejmie Terenu Budowy zgodnie z Umową, po wyznaczeniu Generalnemu Wykonawcy dodatkowego terminu 7 dni, który upływie bezskutecznie,
 - b) w wyniku wszczętego postępowania egzekucyjnego nastąpiło zajęcie całego lub części majątku Generalnego Wykonawcy w sposób uniemożliwiający wykonanie Umowy,
 - c) Generalny Wykonawca nie realizuje Przedmiotu Umowy zgodnie z Umową przez okres przekraczający 14 dni, w tym opóźnia się z realizacją Kamienia Milowego lub etapów pośrednich o ponad 30 dni względem terminów określonych w Umowie lub w Harmonogramie Rzeczowo-Finansowym, lub nie usuwa wad i usterek stwierdzonych w Protokołach Odbiorów Częściowych w terminach zgodnych z Umową lub przerwał realizację prac/robót na okres dłuższy niż 21 dni bez pisemnej zgody Zamawiającego, lub nie dotrzymuje innych istotnych obowiązków umownych, w tym nie zgłasza Robót do Odbioru Częściowego przez okres dłuższy niż 45 dni lub Odbiory Częściowe nie wykazują postępu Robót zgodnie z Harmonogramem

- Rzeczowo-Finansowym - w takim przypadku Zamawiający będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy po uprzednim wyznaczeniu Generalnemu Wykonawcy dodatkowego terminu na nadrobienie opóźnień, przywrócenia prawidłowego wykonywania zobowiązań umownych lub usunięcie naruszenia nie krótszego niż 14 dni, który upłynie bezskutecznie,
- d) w przypadku określonym w § 14 ust. 9 Umowy,
 - e) zostanie zgłoszony wniosek o likwidację lub ogłoszona likwidacja Generalnego Wykonawcy lub nastąpi zawieszenie wykonywania przez Generalnego Wykonawcę działalności gospodarczej.
2. W przypadku wstrzymania Robót z powodu Siły Wyższej na okres ponad 90 dni, każda ze Stron może odstąpić od Umowy w części niewykonanej.
 3. Odstąpienie od Umowy powinno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności, w terminie 120 dni od powzięcia informacji o powstaniu przyczyny odstąpienia lub w terminie wskazanym w treści Umowy dla danego przypadku odstąpienia.
 4. W przypadku nieustanowienia hipoteki przez Zamawiającego lub nie złożenia wniosku o jej wpis do księgi wieczystej w terminie zgodnie z § 12 ust. 2 Umowy, Generalny Wykonawca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy, po uprzednim wyznaczeniu Zamawiającemu dodatkowego terminu do usunięcia naruszenia nie krótszego niż 14 dni, który upłynie bezskutecznie. W takim przypadku Generalnemu Wykonawcy nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia względem Zamawiającego, w tym w szczególności roszczenie o utracone korzyści, zwrot kosztów, wynagrodzenie, odszkodowanie itp.
 5. W przypadku odstąpienia od Umowy:
 - a) W terminie 14 dni od daty odstąpienia od Umowy Strony sporządzą według stanu na dzień odstąpienia szczegółowy protokół inwentaryzacji Robót Budowlanych w toku zawierający wskazanie stanu procentowego zaawansowania Robót zgodnie z Harmonogramem Rzeczowo-Finansowym. W razie niestawiennictwa jednej ze Stron protokół inwentaryzacji sporządzi strona obecna. W razie stwierdzenia, że Roboty zostały wykonane bezusterkowo Strony dokonają rozliczenia ich wartości zgodnie z Harmonogramem Rzeczowo-Finansowym.
 - b) Generalny Wykonawca zabezpieczy Teren Budowy i niezwłocznie nie później niż w terminie 7 dni, usunie z Terenu Budowy wszelkie urządzenia zaplecza budowy, chyba że Strony uzgodnią inaczej. Koszt usunięcia z Terenu Budowy wszelkich urządzeń stanowiących zaplecze budowy ponosi ta strona, której zachowanie było przyczyną odstąpienia. W przypadku niewykonania przez Generalnego Wykonawcę powyższych działań w tym terminie, Zamawiający ma prawo do usunięcia urządzeń, materiałów oraz sprzętu Generalnego Wykonawcy na jego koszt, powiadamiając Generalnego Wykonawcę o miejscu ich złożenia.
 6. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Generalnego Wykonawcy, Zamawiający potrąci kary umowne i wszelkie inne należności wynikające z Umowy.
 7. Generalny Wykonawca zobowiązuje się przekazać Zamawiającemu całość dokumentacji otrzymanej lub sporządzonej w wykonaniu Umowy (np. geodezyjnej, inwentaryzacyjnej, powykonawczej, odbiorowej, wyników testów itp.) lub przekazanej uprzednio przez Zamawiającego w związku z wykonaniem Umowy.
 8. W przypadku rozwiązania Umowy w wyniku wykonania prawa odstąpienia, Umowa przestaje wiązać począwszy od dnia wykonania tego prawa (tj. ex nunc), jednak wszystkie postanowienia Umowy, w tym m.in. dotyczące wzajemnych rozliczeń, odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań, w szczególności postanowienia dotyczące obowiązku zapłaty kar umownych za opóźnienie, odpowiedzialności z tytułu rękojmi i gwarancji będą wiązać w odniesieniu do części wykonanej.

§ 19. SIŁA WYŻSZA

1. Przez Siłę Wyższą Strony rozumieją wszelkie wydarzenia, które mają wpływ na realizację Umowy, są zewnętrzne, nadzwyczajne, poza realną kontrolą Stron i których nie można było przewidzieć ani ich uniknąć nawet po przedsięwzięciu przez Zamawiającego lub Wykonawcę wszelkich uzasadnionych kroków dla uniknięcia takich wydarzeń. Siła wyższa obejmuje w szczególności następujące zdarzenia:
 - a) wojny, działania wojenne w tym wojna domowa, stan wyjątkowy, w tym stan wyjątkowy w związku z epidemią,
 - b) strajk, w tym strajk branżowy trwający dłużej niż kolejne 30 dni,
 - c) stan klęski żywiołowej, w tym spowodowany siłami przyrody, jak również awariami urządzeń przemysłowych (innych niż urządzenia Wykonawcy) i skażeniem radioaktywnym, oddziałujące na Teren Budowy,
 - d) działania sił natury, przed którymi przy dołożeniu należytej staranności nie można było się zabezpieczyć ani ich przewidzieć, oddziałujące na Teren Budowy.
2. Strony uzgadniają, iż zdarzeniem Siły Wyższej nie są:
 - a) żadne akcje strajkowe personelu Generalnego Wykonawcy, jego podwykonawców lub dostawców,
 - b) wzrost cen surowców lub wykonawstwa bez względu na przyczynę takiego wzrostu,
 - c) warunki atmosferyczne nie mające charakteru klęski żywiołowej, w tym w szczególności niskie i wysokie temperatury, opady, silny wiatr itp.,
 - d) stan epidemii, który nie jest wprowadzony w rygorze stanu wyjątkowego lub stanu klęski żywiołowej.
3. W przypadku, gdy Siła Wyższa stanie na przeszkodzie w dotrzymaniu lub wypełnieniu przez jedną ze Stron całości lub części swych zobowiązań, Strona ta będzie z nich zwolniona przez taki czas i w takim zakresie, w jakim realizacja danego zobowiązania nie jest możliwa, a Strona ta będzie starać się wznowić ich realizację tak szybko, jak tylko to będzie możliwe. W przypadku powołania się którejkolwiek ze Stron na niniejszy paragraf, powiadomi ona na piśmie lub drogą elektroniczną Stronę drugą o zaistnieniu okoliczności Siły Wyższej, a także wykaże, iż podjęła wszelkie realne kroki celem minimalizacji skutków takich warunków. Generalny Wykonawca jest zobowiązany natychmiastowo powiadomić Zamawiającego pisemnie lub pocztą elektroniczną o fakcie wstrzymania robót oraz o jego przyczynach.

§ 20. PRAWA AUTORSKIE

1. Generalny Wykonawca zapewnia, że w odniesieniu do wszelkich utworów w rozumieniu Prawa Autorskiego stworzonych przez Generalnego Wykonawcę lub podmioty działające na jego zlecenie w związku z realizacją niniejszej Umowy, będą przysługiwały mu wszelkie autorskie prawa majątkowe i prawa zależne na wszelkich istniejących polach eksploatacji.
2. W ramach Wynagrodzenia Umownego Generalny Wykonawca przenosi na Zamawiającego autorskie prawa majątkowe do powyższych utworów, bez potrzeby składania osobnych oświadczeń, bez ograniczeń czasowych, z chwilą przyjęcia ich przez Zamawiającego na wszelkich istniejących polach eksploatacji, w tym w szczególności określonych w art. 50 Prawa Autorskiego oraz:
 - a) w zakresie utrwalania i zwielokrotniania – wytwarzanie określoną techniką egzemplarzy utworu, w tym techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego oraz techniką cyfrową,

- b) w zakresie obrotu oryginałem albo egzemplarzami, na których utrwalono utwór – wprowadzenie do obrotu, użyczenia lub najem oryginału albo egzemplarzy,
 - c) w zakresie rozpowszechniania utworu w sposób inny niż określony w lit. b) – publicznie wykonanie, wystawienie, wyświetlanie oraz odtworzenie, a także cytowanie fragmentów oraz publiczne udostępnianie utworu w taki sposób, aby każdy mógł do niego dostęp w miejscu i w czasie przez siebie wybranym, a także
 - d) stosowanie, przekazywanie i przechowywanie niezależnie od formatu, systemu lub standardu,
 - e) trwałe lub czasowe utrwalanie lub zwielokrotnianie w całości lub w części, jakimikolwiek środkami i w jakiejkolwiek formie, niezależnie od formatu, systemu lub standardu, w tym wprowadzanie do pamięci komputera oraz trwałe lub czasowe utrwalanie lub zwielokrotnianie takich zapisów, włączając w to sporządzanie ich kopii oraz dowolne korzystanie i rozporządzanie tymi kopiami,
 - f) tworzenie nowych wersji i adaptacji (tłumaczenie, przystosowanie, zmianę układu lub jakiegokolwiek inne zmiany),
 - g) publiczne rozpowszechnianie, w szczególności udostępnianie w ten sposób, aby każdy mógł mieć do niego dostęp w miejscu i czasie przez siebie wybranym, w szczególności elektroniczne udostępnianie na żądanie,
 - h) rozpowszechnianie w sieci Internet oraz w sieciach zamkniętych,
 - i) zezwolenie na tworzenie opracowań i przeróbek utworu oraz rozporządzanie i korzystanie z takich opracowań na wszystkich polach eksploatacji określonych w niniejszej umowie,
 - j) prawo do określenia nazw utworu, pod którymi będzie on wykorzystywany lub rozpowszechniany, w tym nazw handlowych,
 - k) prawo do wykorzystywania do celów marketingowych lub promocji, w tym reklamy, promocji sprzedaży, a także do oznaczenia lub identyfikacji produktów i usług oraz innych przejawów działalności, a także dla celów edukacyjnych lub szkoleniowych,
 - l) prawo do rozporządzania utworami składającymi się na dany utwór, ich opracowaniami oraz prawo udostępniania ich do korzystania, w tym udzielania licencji na rzecz osób trzecich, na wszystkich wymienionych powyżej polach eksploatacji.
3. Wykonawca zezwala Zamawiającemu na wykonywanie wszelkich praw zależnych do utworów, zezwala na ich dowolne przetwarzanie (adaptacje) przez Zamawiającego lub inne osoby działające na jego zlecenie oraz zezwala na wykonanie przysługujących autorowi dzieła praw osobistych.
4. Z chwilą nabycia autorskich praw majątkowych Zamawiający nabywa własność egzemplarzy, na których utrwalono utwory (nośniki elektroniczne, wydruki, etc.), co do których następuje nabycie tych praw oraz prawo do wykonywania i zezwalania na wykonywanie zależnych praw autorskich do utworów.

§ 21. POUFNOŚĆ

1. Strony zobowiązują się:
- a) nie ujawniać osobom trzecim treści niniejszej umowy bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony. Powyższe nie dotyczy sytuacji, w których ujawnienie informacji wymagane jest przez przepis prawa lub przez jakikolwiek organ władzy wykonawczej, ustawodawczej lub sądowniczej albo w związku z jakimkolwiek postępowaniem sądowym lub innym postępowaniem prawnym pomiędzy Stronami,

- b) ujawniać informacje jedynie tym pracownikom Stron, doradcom prawnym Stron, albo przedsiębiorstwom zależnym lub kontrolowanym przez Strony lub jedną z nich, wobec których ujawnienie takie będzie uzasadnione.
2. Postanowienia ust. 1 nie mają zastosowania w stosunku do tych informacji uzyskanych od drugiej Strony, które:
- a) są opublikowane, znane i urzędowo podane do publicznej wiadomości bez naruszenia postanowień niniejszej umowy,
 - b) zostały przekazane przez osobę trzecią, bez naruszenia jakichkolwiek zobowiązań o nie ujawnianiu w stosunku do Stron,
 - c) są niezbędne podwykonawcom w zakresie realizacji przedmiotu Umowy,
 - d) zostaną podane przez jedną ze Stron za uprzednią pisemną zgodą drugiej Strony.

§ 22. WARUNKI ZAWIESZAJĄCE

- 1.** Strony zgodnie oświadczają, że niniejsza Umowa zostaje zawarta pod niżej opisanymi warunkami i wejdzie w życie z chwilą łącznego ziszczenia się następujących zdarzeń (warunki zawieszające):
- 1) sporządzenia przez Wykonawcę, na jego koszt i ryzyko, w obecności i przy udziale Zamawiającego inwentaryzacji Stanu istniejącego, w tym robót i dostaw zrealizowanych do dnia zawarcia niniejszej Umowy, zakresu i stopnia ich wykonania, wad i usterek oraz wbudowanych materiałów i urządzeń, potwierdzonej podpisanym zgodnie przez obie Strony protokołem z inwentaryzacji (każda ze Stron ma prawo do odmowy podpisania protokołu wedle swojego uznania, o ile się z nim nie zgadza), przy czym warunek ten powinien ziścić się najpóźniej w terminie do 30 dni od daty zawarcia Umowy, oraz
 - 2) zdarzenia polegającego na zawarciu przez Zamawiającego w terminie do 30 dni od daty zawarcia Umowy, aneksów do umów o budowę Lokali w ramach Przedsięwzięcia Inwestycyjnego z nabywcami co najmniej 50 % tych Lokali, na mocy których wyrażą oni zgodę na zmianę terminu wybudowania i przekazania Lokali tym nabywcom, uwzględniającego termin zakończenia Przedsięwzięcia Inwestycyjnego określony w niniejszej Umowie, a także na podwyższenie umownego wkładu budowlanego o kwotę odpowiadającą zł/1m² powierzchni Lokalu.
- 2.** O spełnieniu bądź niespełnieniu warunku opisanego w ust. 1 pkt 2) Zamawiający zobowiązany jest poinformować Generalnego Wykonawcę niezwłocznie, nie później niż w ciągu 7 dni od tego zdarzenia. Strony zgodnie ustalają, że powyższy warunek jest zastrzeżony na korzyść Zamawiającego, który może przed nadejściem wskazanego terminu, wedle własnego uznania, jednostronnie zdecydować o jego uchyleniu, o czym zobowiązuje się powiadomić Wykonawcę.
- 3.** W razie nieziszczenia się powyższych warunków w terminach wskazanych w ust. 1 Umowa wygasa, co nie rodzi jakichkolwiek roszczeń dla Stron, w tym zwłaszcza roszczenia o zwrot kosztów inwentaryzacji Stanu istniejącego czy o odszkodowanie.

§ 23. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 1. Jakakolwiek zmiana, uzupełnienie lub uszczegółowienie niniejszej Umowy wymaga zgodnej woli Stron wyrażonej na piśmie, w formie aneksów stanowiących integralną część niniejszej Umowy, pod rygorem nieważności.
- 2. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy powszechnie obowiązujące, w tym Kodeksu Cywilnego, Prawa Budowlanego i Prawa Autorskiego.
4. W przypadku, gdy którekolwiek z postanowień Umowy jest lub okaże się niezgodne z prawem, zostanie uznane za nieważne lub nie mogące znaleźć zastosowania, taka nieważność, niezgodność z prawem czy brak możliwości zastosowania postanowienia umowy nie ma wpływu na pozostałe postanowienia Umowy, które zachowują swoją moc i winny być stosowane. Postanowienia nieważne winny być zastąpione przez nowe, zgodne z prawem, przy czym nowa regulacja w możliwie najszerszym zakresie winna oddawać pierwotne założenia oraz cele zastępowanego postanowienia.
5. Wszelka korespondencja pomiędzy Stronami odnośnie wykonania niniejszej Umowy będzie kierowana na adresy Stron wskazane w niniejszej Umowie ze skutkiem doręczenia, chyba że Strony wcześniej powiadomią na piśmie, pod rygorem nieważności, o zmianie ww. adresu do korespondencji.
6. Wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy lub z nią związane będą rozstrzygane przez sądy powszechne właściwe dla siedziby Zamawiającego. Prawem właściwym jest prawo polskie.
7. Integralną częścią niniejszej Umowy są:
 - 1) Załącznik nr 1 – Zestawienie dokumentacji projektowej
 - 2) Załącznik nr 2 – Harmonogram rzeczowo- finansowy
 - 3) Załącznik nr 3 – Pozwolenie na budowę
 - 4) Załącznik nr 4 – Inwentaryzacja
 - 5) Załącznik nr 5 – Kosztorys i przedmiar robót
 - 6) Załącznik nr 6 – Standard wykończenia
 - 7) Załącznik nr 7 – Wzór oświadczenia podwykonawcy o dokonaniu zapłaty wymagalnych należności
 - 8) Załącznik nr 8 - Wzór oświadczenia podwykonawcy o stanie końcowego rozliczenia
 - 9) Załącznik nr 9 – Wzór protokołu Odbioru Częściowego
 - 10) Załącznik nr 10 – Polisa OC Generalnego Wykonawcy

GENERALNY WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY