

## UMOWA O GENERALNE WYKONAWSTWO ROBÓT BUDOWLANYCH

zawarta w dniu [\*\*\*] roku w Warszawie pomiędzy:

**PHN Prymasa Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, kod pocztowy 00-124, przy Al. Jana Pawła II 12, lok. V/25, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000704286, posiadającą nr NIP 5252729921 i REGON 36878199500000 z kapitałem zakładowym: 5.000,00 zł

zwaną dalej „**Inwestorem**”,

w imieniu której działa:

[...]

a

\_\_\_\_\_ z siedzibą w \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) przy ul. \_\_\_\_\_, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS \_\_\_\_\_, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla \_\_\_\_\_ Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, oznaczoną numerem NIP \_\_\_\_\_, REGON \_\_\_\_\_, kapitał zakładowy w wysokości \_\_\_\_\_ w całości wpłacony, \_\_\_\_\_,

zwaną dalej „**Generalnym Wykonawcą**” lub „**GW**”,

w imieniu której działa:

[...]

oddzielnie zwanymi także „**Stroną**” a łącznie „**Stronami**”;

została zawarta Umowa o następującej treści:

### Spis treści

• § 1 Definicje podstawowych pojęć i określeń.....	2
• § 2 Przedmiot umowy.....	12
• § 3 Dokumenty umowne.....	15
• § 4 Dokumentacja Projektowa oraz Projekt Wykonawczy Budynku. ....	16
• § 5 Prawa i obowiązki Nadzoru Autorskiego, Nadzoru Inwestorskiego oraz Zarządzającego Inwestycją.....	21
• § 6 Zlecenie wykonania Robót Podwykonawcy.....	22
• § 7 Przeniesienie praw i obowiązków. Następcy prawni. ....	25
• § 8 Kierownictwo Robót i kluczowi pracownicy Generalnego Wykonawcy. ....	26
• § 10 Ubezpieczenie.....	28
• § 11 Zapoznanie się Generalnego Wykonawcy z Terenem Budowy. ....	30
• § 12 Przekazanie i utrzymanie Terenu Budowy.....	30
• § 13 Inne obowiązki Inwestora.....	31

• § 14 Obowiązki Generalnego Wykonawcy.....	32
• § 15 Bezpieczeństwo i ochrona Robót oraz zachowanie warunków ochrony środowiska. ....	42
• § 16 Dostęp do Terenu Budowy.....	44
• § 17 Harmonogram Robót. ....	44
• § 18 Zmiany.....	46
• § 19 Aranżacje Najemców. ....	48
• § 20 Koordynacja Bezpośrednich Wykonawców na Terenie Budowy .....	55
• § 21 Wstrzymanie i wznowienie Robót.....	56
§ 21 a Siła Wyższa.....	57
• § 22 Narady koordynacyjne. ....	58
• § 23 Kontrola jakości Robót.....	58
• § 24 Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy. ....	60
• § 25 Potwierdzenia oraz Odbiory. ....	62
• § 26 Płatności na rzecz Generalnego Wykonawcy.....	68
• § 27 Rękojmia za wady fizyczne i gwarancja jakości. ....	72
• § 28 Kary umowne.....	75
• § 29 Odstąpienie od Umowy.....	76
• § 30 Procedura w sprawach spornych. ....	78
• § 31 Powiadomienia i doręczenia.....	79
• § 32 Załączniki. ....	79
• § 33 Zmiany i uzupełnienia treści Umowy.....	80
• § 34 Klauzula salwatoryjna. ....	80
• § 35 Klauzula poufności.....	81
• § 39 Postanowienia końcowe. ....	83

### § 1 Definicje podstawowych pojęć i określeń.

1. Wszystkie rozdziały niniejszej Umowy oraz ich nazwy mają wyłącznie charakter porządkowy.
2. Użyte w treści niniejszej Umowy pojęcia i określenia mają znaczenie zgodne z niżej podanymi objaśnieniami:
  - 1) **„Aranżacje Najemców lub Aranżacje”** – oznaczają roboty, usługi oraz dostawy, w tym roboty i usługi tymczasowe związane z użytkowaniem Powierzchni Aranżacji, według wytycznych Inwestora określonych w Zleceniu. Aranżacje Najemców zostały opisane w §19 Umowy.
  - 2) **„Bezpośredni Wykonawca”** – oznacza wykonawcę, usługodawcę lub dostawcę działającego na zlecenie Inwestora. Postanowienia dotyczące Bezpośrednich Wykonawców są zawarte m.in. w §20 Umowy.
  - 3) **„BIM”** – oznacza model powykonawczy 3D Obiektu z uwzględnieniem elementów wszystkich branż wraz z bazą danych, który zostanie wykonany przez Generalnego Wykonawcę. Poziom szczegółowości modelu będzie wynosił LOD 350. Poszczególne elementy modelu zostaną nasycone parametrami dla LOD 350 (m.in. linkowanie Kart Zatwierdzenia Materiałowego) zgodnie z wytycznymi Inwestora. Na podstawie modelu, Generalny Wykonawca sporządzi zintegrowaną z modelem bazę danych zawierającą zestawienia wszystkich elementów modelu powykonawczego 3D

oraz ich parametrów (plik COBie). Model powykonawczy 3D obiektu oraz baza danych zostaną przekazane Inwestorowi przez Generalnego Wykonawcę w formatach uzgodnionych z Inwestorem, w tym IFC.

- 4) **„Budynek” lub „Obiekt”** – oznacza budynek w standardzie Shell and Core, wykonany na działce nr ew. 5/7 z obrębu 6-05-05 w Warszawie zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy budowlanej, wiążącymi normami, Umową, Optymalizacjami GW, Dokumentacją Budowlaną, Dokumentacją Przetargową oraz Ofertą, gotowy do użytku (w zakresie, w jakim pozwala na to Pozwolenie na Użytkowanie), posiadający dwie kondygnacje podziemne z garażem podziemnym oraz pomieszczeniami technicznymi, parter z recepcją i pomieszczeniami ochrony oraz powierzchnią najmu z przeznaczeniem na cele usługowe, dwanaście nadziemnych kondygnacji z przeznaczeniem na cele usługowe i biurowe, dach z przeznaczeniem na lokalizację urządzeń technicznych wraz z wykonaniem wszelkich robót tymczasowych oraz robót zewnętrznych na terenie działek, ukształtowaniem terenu, sieciami wraz z przyłączami (sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieć teletechniczna, sieć oświetlenia terenu, sieć ciepła wraz z węzłem cieplnym, sieć elektroenergetyczna), instalacjami elektroenergetycznymi, teletechnicznymi, gazowymi i sanitarnymi, wykonaniem prac związanych z zagospodarowaniem terenu i dróg dojazdowych oraz z uzyskaniem dla Budynku certyfikatu BREEAM na poziomie VERY GOOD oraz Pozwolenia na Użytkowanie. W zakres wykonania Budynku wchodzi również wykonanie Projektu Wykonawczego Budynku, a także nakłady, które zostaną zrealizowane przez Generalnego Wykonawcę na tym obszarze.
- 5) **„Cena Kontraktowa”** – oznacza określone w § 24 Umowy łączne wynagrodzenie ryczałtowe netto należne Generalnemu Wykonawcy za wykonanie wszystkich Robót w Budynku w standardzie Shell and Core zgodnie z Umową oraz wszystkich zobowiązań opisanych w Umowie, z wyjątkiem Aranżacji Najemców oraz Opłat za Koordynację Bezpośrednich Wykonawców. Cena Kontraktowa została opisana w § 24 Umowy.
- 6) **„Cena Kontraktowa Brutto”** – oznacza Cenę Kontraktową powiększoną o należny według obowiązujących przepisów prawa podatek od towarów i usług (VAT).
- 7) **„Data Rozpoczęcia”** – oznacza dzień przekazania Generalnemu Wykonawcy Terenu Budowy zgodnie z § 12 ust. 1 Umowy.
- 8) **„Data Zakończenia”** – oznacza odpowiednio Datę Zakończenia Budynku oraz Datę Zakończenia Aranżacji w Budynku zleconych GW do wykonania. Postanowienia dotyczące Daty Zakończenia zostały zawarte m.in. w §17 Umowy.
- 9) **„Data Zakończenia Budynku”** – oznacza datę, w której zostanie podpisany przez Inwestora, Nadzór Inwestorski i Generalnego Wykonawcę Protokół Odbioru Końcowego Budynku. Data Zakończenia Budynku została wskazana w §17 ust. 1 pkt. a) Umowy.
- 10) **„Data Zakończenia Aranżacji w Budynku”** – oznacza datę, w której powinien zostać podpisany przez Inwestora, Nadzór Inwestorski i Generalnego Wykonawcę Protokół Odbioru Końcowego ostatniej z Aranżacji zleconych GW w Budynku. Co oznacza, że przed tą datą winny być ukończone wszystkie Aranżacje w Budynku zlecone GW. Data Zakończenia Aranżacji w Budynku została wskazana w §17 ust. 1 pkt. b) Umowy.
- 11) **„Decyzja Środowiskowa”** – oznacza ostateczną i wykonalną decyzję nr 901/OŚ/2016 z dnia 27 lipca 2016 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji Obiektu (znak: OŚ-IV-UII.6220.29.2016.SYP).
- 12) **„Dzień”** – oznacza okres czasu od godziny 00:00 do godziny 24:00 (dzień kalendarzowy).
- 13) **„Dzień roboczy”** - oznacza dni od poniedziałku do piątku włącznie, z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy zgodnie z ustawą z dnia 18 stycznia 1951 roku o dniach wolnych od pracy (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 90) lub ustawą ją zastępującą.
- 14) **„Dokumentacja Powykonawcza”** – oznacza dokumentację powykonawczą Budynku oraz Aranżacji Najemców, wykonaną zgodnie z wymogami prawa budowlanego, w tym Dokumentację Projektową z przejrzystymi i czytelnymi naniesieniami zmian wykonanymi przez Kierownika Budowy na kopii

projektu budowlanego, w tym zamiennego projektu budowlanego, według stanu na dzień Odbioru Końcowego odpowiednio Budynku lub każdej z Aranżacji Najemców zleconych do wykonania GW lub Bezpośrednim Wykonawcom- przygotowaną w wersji elektronicznej na płycie CD/DVD (format .dwg oraz .pdf oraz doc., xlsx., IFC) i papierowej w dwóch egzemplarzach opracowaną na podkładach elektronicznych (w tym podkładach projektu budowlanego i zamiennego projektu budowlanego) przekazanych przez Inwestora przy zawarciu Umowy. Dokumentacja Powykonawcza obejmuje w szczególności projekty warsztatowe, uzgodnione zmiany detali, dziennik budowy, Karty Zatwierdzenia Materiałowego zamontowanych Materiałów i Urządzeń wraz z projektami umów serwisowych, których zawarcie warunkuje uzyskanie gwarancji producenta, protokoły prób i sprawdzeń, wszelkie niezbędne atesty i certyfikaty dotyczące zastosowanych Materiałów i Urządzeń, instrukcje użytkowania i obsługi (wraz z przeniesieniem na Inwestora licencji do zainstalowanych Urządzeń, Materiałów i systemów), instrukcja bezpieczeństwa pożarowego, matryca p.poż., scenariusz ewakuacyjny, dokumentacja z pomiarów geodezyjnych na potrzeby uzyskania Pozwolenia na Użytkowanie, określenia stawek podatku od nieruchomości i na potrzeby najmu według metody BOMA Office 2010 (wraz z określeniem wskaźników: budynkowego i piętrowych), zestawienia ruchomości (listy kosztowe). Dokumentacja Powykonawcza zostanie wykonana w technologii BIM w dokładności LOD 350.

- 15) **„Dokumentacja Projektowa”** – oznacza dokumenty określone w Załączniku nr 1 i 1a do Umowy przekazane Generalnemu Wykonawcy przed zawarciem Umowy (z zastrzeżeniem projektu przyłącza elektrycznego, ciepłowniczego oraz wod.-kan., które zostaną przekazane w toku realizacji Umowy).
- 16) **„Dokumentacja Budowlana”** – oznacza Dokumentację Projektową, Projekt Wykonawczy Budynku, Projekty Budowlane i Wykonawcze Aranżacji, Zamiennie Pozwolenia na Budowę, oraz wszelkie rysunki, obliczenia, atesty i certyfikaty materiałów, próbki, wzory, modele, instrukcje obsługi i konserwacji, oraz inne podobne instrukcje i informacje, wszelkie pozwolenia, uzgodnienia i opinie dotyczące Obiektu i Materiałów, kompletną zaakceptowaną przez Inwestora Dokumentację Wykonawczą Budynku i Dokumentację Powykonawczą konieczną do należytego wykonania Obiektu i uzyskania Pozwolenia na Użytkowanie – jak również wszystkie zmiany do powyższych dokumentów.
- 17) **„Dokumentacja Przetargowa”** – oznacza dokumentację zawartą w Załączniku nr 6 do Umowy, obejmującą w szczególności Zapytanie Ofertowe wraz z załącznikami, pytania i odpowiedzi oraz inne komunikaty przetargowe oraz dokumentację przekazaną przed złożeniem Oferty przez GW.
- 18) **„Dokumentacja Warsztatowa”** – oznacza [...]
- 19) **„Etap 1 Aranżacji”** – oznacza wykonanie Aranżacji Najemców przez Generalnego Wykonawcę w zakresie opisanym w §19 ust. 4 pkt. a) Umowy (tj. m.in. Space Plan) oraz w Załączniku nr 7.2 do Umowy.
- 20) **„Etap 2 Aranżacji”** – oznacza wykonanie Aranżacji Najemców przez Generalnego Wykonawcę w zakresie opisanym w §19 ust. 4 pkt. b) Umowy (tj. m.in. Projekt Wykonawczy Aranżacji, w tym Projekt Budowlany Aranżacji, o ile będzie konieczny) oraz w Załączniku nr 7.2 do Umowy.
- 21) **„Etap 3 Aranżacji”** – oznacza wykonanie Aranżacji Najemców przez Generalnego Wykonawcę w zakresie opisanym w §19 ust. 4 pkt. c) Umowy (tj. m.in. Prace w ramach Aranżacji) oraz w Załączniku nr 7.2 do Umowy.
- 22) **„Harmonogram Robót”** – oznacza harmonogram stanowiący Załącznik nr 2 do Umowy, zawierający wykaz Robót z podaniem określonego w tygodniach czasu ich trwania, jak również momentu ich rozpoczęcia i zakończenia w relacji do daty przekazania Terenu Budowy, wraz z określeniem etapów Robót oraz harmonogramu rzeczowo-finansowego, który stanowi podstawę do oceny stanu, prawidłowości i terminowości przebiegu wykonywanych Robót wraz z szacunkowym wyraźnym zaznaczeniem etapów, Kamieni Milowych w ramach etapów oraz terminów i wysokości poszczególnych płatności dla Generalnego Wykonawcy; elementem Harmonogramu Robót jest również harmonogram planowanych zakupów. Harmonogram Robót jest opisany m.in. w §17 Umowy.

- 23) **„Inwestycja”** – wykonanie w ramach generalnego wykonawstwa w formule „zaprojektuj i zbuduj” budynku biurowego z garażem podziemnym na działce o numerze ewidencyjnym 5/7, obręb 6-05-05 przy Al. Prymasa Tysiąclecia 83 w Warszawie, wraz z uzyskaniem Pozwolenia na Użytkowanie.
- 24) **„Koordynacja Bezpośrednich Wykonawców”** – oznacza usługi Generalnego Wykonawcy, opisane w §20 ust. 1 Umowy, świadczone na rzecz Bezpośrednich Wykonawców Inwestora. Postanowienia dotyczące Koordynacji Bezpośrednich Wykonawców są zawarte m.in. w §20 Umowy.
- 25) **„Kamień Milowy”** – oznacza etap Robót wskazany w § 17 Umowy oraz Harmonogramie Robót, wyraźnie wyodrębniony i oznaczony przez Strony jako Kamień Milowy, który winien być ukończony w czasie wskazanym w Harmonogramie Robót, pod rygorem obciążenia GW karami umownymi opisanymi w §28 Umowy.
- 26) **„Kierownik Budowy”** – oznacza osobę powołaną przez Generalnego Wykonawcę do pełnienia funkcji kierownika budowy zgodnie z prawem budowlanym oraz Umową. Postanowienia dotyczące Kierownika Budowy są zawarte m.in. w §8 ust. 1 - 4 Umowy.
- 27) **„Kierownik Kontraktu GW”** - oznacza osobę powołaną przez Generalnego Wykonawcę, która w jego imieniu będzie upoważniona do prowadzenia spraw związanych z realizacją Umowy. Postanowienia dotyczące Kierownika Kontraktu GW są zawarte m.in. w §8 ust. 8 Umowy.
- 28) **„Kosztorys Zmiany”** – oznacza weryfikowalną wycenę Robót Dodatkowych, Robót Zamiennych lub Robót Zaniechanych wraz z raportem przedstawiającym wpływ Zmiany na Harmonogram Robót i harmonogram rzeczowo-finansowy. Kosztorys Zmiany będzie przygotowany przez Generalnego Wykonawcę w związku ze Zmianami w Robotach wprowadzonymi na wniosek Inwestora lub Generalnego Wykonawcy. Kosztorys Zmiany został opisany m.in. w § 18 ust. 3 Umowy.
- 29) **„Książka Eksploatacji Obiektu”** – oznacza książkę zawierającą instrukcje dotyczące eksploatacji Obiektu, sporządzoną zgodnie z Załącznikiem nr 10 do Umowy.
- 30) **„Materiały”** – oznaczają wszelkie materiały stosowane przez Generalnego Wykonawcę do realizacji Robót, w tym materiały wbudowane w Obiekt.
- 31) **„Nadzór Autorski”** – oznacza nadzór sprawowany przez uprawnionego Projektanta, jak również nadzór autorski sprawowany przez inne podmioty, które mogą w przyszłości pełnić rolę projektanta lub wykonywać obowiązki nadzoru autorskiego w związku z realizacją Obiektu.
- 32) **„Nadzór Inwestorski”** - oznacza nadzór sprawowany przez inspektorów nadzoru inwestorskiego, którzy będą sprawowali nadzór techniczny nad realizacją Robót w zakresie, w jakim posiadają uprawnienia zawodowe. Postanowienia dotyczące Nadzoru Inwestorskiego są zawarte m.in. w §5 ust. 2 Umowy.
- 33) **„Najemcy”** – oznaczają klientów Inwestora, z którymi Inwestor zawrze umowy najmu lub inne umowy dotyczące korzystania z komercjalizowanych Powierzchni Aranzacji w Budynku. Najemcy będą finalnymi odbiorcami Aranzacji.
- 34) **„Odbiór Końcowy”** – oznacza odbiór Robót dokonany przez Inwestora zgodnie z przedmiotem i zakresem Umowy potwierdzony podpisaniem przez Inwestora Protokołu Odbioru Końcowego. Przedmiotem Odbioru Końcowego będzie odrębnie każdy z etapów budowy (i) Budynku, (ii) każdej z Aranzacji wykonanej dla jednego Najemcy przez GW. Odbiór Końcowy będzie obejmować m.in. Roboty objęte Protokołem Zaawansowania Finansowego oraz Protokołem Osiągnięcia Kamienia Milowego, a Inwestor może przy Odbiorze Końcowym korygować swoje stanowisko, co do Robót objętych Protokołem Zaawansowania Finansowego lub/oraz Protokołem Osiągnięcia Kamienia Milowego w zakresie Wad i Usterek. Postanowienia dot. Odbioru Końcowego są zawarte m.in. w §25 ust. 7 Umowy.
- 35) **„Odbiór Pogwarancyjny”** – oznacza odbywający się po upływie Okresu Gwarancyjnego na daną część Robót odbiór tej części Robót dokonywany w celu potwierdzenia, że Generalny Wykonawca usunął Wady lub/oraz Usterki na podstawie rękojmi lub gwarancji jakości. Postanowienia dot. Odbioru Pogwarancyjnego są zawarte m.in. w §25 ust. 8 Umowy.

- 36) **„Odbiór Robót Zanikających”** – oznacza odbiór dotyczący Robót pomocniczych lub elementów Robót, które w trakcie budowy zanikają lub zostają zakryte. Postanowienia dot. Odbioru Robót Zanikających są zawarte m.in. w §25 ust. 3 Umowy.
- 37) **„Oferta”** – oznacza ostateczną ofertę, wraz ze wszystkimi jej zmianami i aktualizacjami, złożoną przez Generalnego Wykonawcę zawartą w Załączniku nr 3, uwzględniającą Optymalizację GW.
- 38) **„Optymalizacja GW”** – oznacza wprowadzone i zainicjowane przez GW, w uzgodnieniu z Inwestorem i zaakceptowane przez Inwestora, do Dokumentacji Projektowej rozwiązania zamienne w Robotach, przygotowane na ostatnim etapie przetargu, opisane w Załączniku nr 16, uwzględnione w Cenie Kontraktowej, obejmujące m.in.: (i) przeprojektowanie Robót, (ii) wykonanie Robót z uwzględnieniem Optymalizacji GW, (iii) przeprojektowanie wszelkich innych Robót na które ma wpływ Optymalizacja GW, (iv) wykonanie Robót, na które ma wpływ Optymalizacja GW. Optymalizacja GW została skalkulowana przez GW w Cenie Kontraktowej, w związku z tym nie stanowi ona Zmiany w rozumieniu niniejszej Umowy, a GW zrzeka się wszelkich roszczeń o zapłatę lub podwyższenie Ceny Kontraktowej, również w zakresie konieczności zmiany innych rozwiązań w Inwestycji, spowodowanych Optymalizacją GW. W ramach Optymalizacji GW, Generalny Wykonawca w razie potrzeby jest obowiązany uzyskać na własny koszt i ryzyko wszelkie decyzje administracyjne niezbędne do Optymalizacji GW dokonanej przez Generalnego Wykonawcę, a także pokryć koszt zmian w Dokumentacji Projektowej, Dokumentacji Budowlanej oraz Robotach związane z wprowadzeniem Optymalizacji GW oraz będących konsekwencją Optymalizacji GW.
- 39) **„Okres Gwarancyjny”** – oznacza okres na który została udzielona gwarancja jakości oraz rękojnia za wady fizyczne Robót, w tym Aranżacji i użytych w Obiekcie Materiałów. Postanowienia dot. gwarancji i rękojmi są zawarte m.in. w §27 Umowy.
- 40) **„Opłaty za Koordynację”** – oznacza opłaty, które może pobierać Generalny Wykonawca od Inwestora za koordynację pracy Bezpośrednich Wykonawców, za wyjątkiem dostawców Materiałów i Urządzeń oraz udostępnienie im m.in. frontów robót, Terenu Budowy, Dodatkowego Terenu Budowy, zaplecza budowy oraz podłączenia do mediów. Opłaty za Koordynację zostały opisane m.in. w §20 Umowy oraz w Załączniku nr 9 do Umowy.
- 41) **„Osoba ds. BREEAM”** – oznacza osobę, o której mowa w § 14 ust. 4 posiadającą odpowiednie doświadczenie zawodowe, odpowiedzialną za prowadzenie, zbieranie i udokumentowanie wszystkich kredytów zgodnie z załączonymi wytycznymi BREEAM dla Generalnego Wykonawcy (Załącznik nr 13).
- 42) **„Płatność Końcowa”** – oznacza płatność 5% (pięciu procent) Ceny Kontraktowej lub Wynagrodzenia za Aranżację, dokonywaną przez Inwestora na rzecz Generalnego Wykonawcy po podpisaniu odpowiednio protokołu Odbioru Końcowego lub protokołu Odbioru Końcowego Aranżacji, z zastrzeżeniem obniżenia Ceny Kontraktowej w związku z Wadami/ Usterkami trwałymi oraz zabezpieczenia roszczeń Podwykonawców. Postanowienia dot. Płatności Końcowej są zawarte m.in. w §26 Umowy.
- 43) **„Podwykonawca”** – oznacza osobę fizyczną, prawną lub jednostkę organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, wykonującą roboty budowlane związane z wykonaniem Inwestycji, zaangażowaną przez Generalnego Wykonawcy lub jej następcę prawnego. Przez Podwykonawcę należy rozumieć również dalszych podwykonawców. Postanowienia dot. Podwykonawców są zawarte m.in. w §6 Umowy.
- 44) **„Potwierdzenie Osiągnięcia Kamienia Milowego”** – oznacza odbywający się w terminie wskazanym w Harmonogramie Robót przegląd Robót dokonywany w celu potwierdzenia czy Roboty osiągnęły stopień zaawansowania opisany jako Kamień Milowy. Potwierdzenie Osiągnięcia Kamienia Milowego nie stanowi bezusterkowego odbioru Robót (Kamienia Milowego), ani ostatecznego potwierdzenia wykonania Robót (Kamienia Milowego) zgodnie Umową, ani potwierdzenia przejęcia odpowiedzialności przez Inwestora za fragmenty Robót opisane w Protokole Osiągnięcia Kamienia Milowego. Postanowienia dot. Potwierdzenia Osiągnięcia Kamienia Milowego są zawarte m.in. w §25 ust. 5 Umowy.

- 45) **„Potwierdzenie Płatności Częściowej”** – oznacza dokument wystawiony przez Nadzór Inwestorski i zatwierdzony przez Inwestora potwierdzający kwotę płatności częściowej za wykonane fragmenty Robót (w tym Aranżacji), który jest podstawą do wystawienia faktury przejściowej przez Generalnego Wykonawcę. Przy czym suma wszystkich płatności miesięcznych netto, płatnych na podstawie Potwierdzenia Płatności Częściowej nie może przekroczyć łącznie 95% Ceny Kontraktowej (Wynagrodzenia za Aranżację) za dany etap (tj. Budynek, Aranżacje), tzn. że płatności będą dokonywane w pełnej wysokości za każdy miesiąc kalendarzowy, do czasu gdy ich suma nie przekroczy odpowiednio 95% Ceny Kontraktowej za Budynek (i odpowiednio 95 % Wynagrodzenia za Aranżację) i nie mniej niż 5% Ceny Kontraktowej za Budynek (i odpowiednio 5 % Wynagrodzenia za Aranżację) będzie płatne po Odbiorze Końcowym (Płatność Końcowa) danego etapu. Postanowienia dotyczące Potwierdzenia Płatności Częściowej są zawarte m.in. w §26 Umowy.
- 46) **„Potwierdzenie Zaawansowania Robót”** – oznacza odbywający się co miesiąc przegląd Robót wykonanych w minionym miesiącu kalendarzowym, mający na celu potwierdzenie rzeczywistego zaawansowania Robót w stosunku do Harmonogramu Robót i harmonogramu rzeczowo-finansowego (dokonywany odrębnie dla Budynku oraz Aranżacji Najemców) na potrzeby ustalenia wysokości wynagrodzenia należnego GW za wykonanie danego fragmentu Robót. Potwierdzenie Zaawansowania Robót nie stanowi odbioru Robót, ani ostatecznego potwierdzenia wykonania Robót zgodnie Umową, ani potwierdzenia przejęcia odpowiedzialności przez Inwestora za fragmenty Robot opisane w Protokole Zaawansowania Finansowego. Postanowienia dot. Potwierdzenia Zaawansowania Robót są zawarte m.in. w §25 ust. 4 Umowy.
- 47) **„Pozwolenie na Budowę”** – oznacza ostateczną decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę Budynku, które stanowi Załącznik nr 1a do Umowy oraz wszelkie ostateczne Zamienne Pozwolenia na Budowę do powyższego pozwolenia, o ile zostaną wydane dla Budynku.
- 48) **„Pozwolenie na Użytkowanie”** – oznacza niewadliwą, wykonalną, ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie Obiektu. Przez niewadliwe Pozwolenie na Użytkowanie należy rozumieć decyzję, wobec której nie zostały wszczęte postępowania nadzwyczajne o stwierdzenie jej nieważności lub/oraz o wznowienie postępowania. Pozwolenie na Użytkowanie powinno zostać uzyskane zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 49) **„Pozwolenie na Budowę Zamienne” lub „Zamienne Pozwolenie na Budowę”** – oznacza, niewadliwą, wykonalną i ostateczną decyzję o zamiennym Pozwoleniu na Budowę Budynku uzyskaną zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w sytuacjach w których jest wymagana dla zmian istotnych w Pozwoleniu na Budowę wydanym dla Budynku.
- 50) **„Projektant”** – oznacza Atelier7 Architektura Gnich Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (00-670), przy ul. Wilczej 72 lok. E oraz inne podmioty, które wykonują prawa i obowiązki projektanta określone w Umowie Projektowej, jak również inne podmioty, które mogą w przyszłości pełnić rolę projektanta lub nadzór autorski, w związku z realizacją Budynku.
- 51) **„Projekt Wykonawczy Budynku” lub „Dokumentacja Wykonawcza Budynku”** – oznacza szczegółowy projekt realizacji Inwestycji (w tym rysunki montażowe i warsztatowe), wykonany przez Generalnego Wykonawcę na podstawie Dokumentacji Projektowej oraz Dokumentacji Przetargowej z uwzględnieniem Optymalizacji GW, w stopniu szczegółowości umożliwiającym realizację tych Robót, uwzględniający materiały przekazywane Generalnemu Wykonawcy przez Inwestora na etapie przetargu, w szczególności obejmujące: Pozwolenie na Budowę, inne dokumenty formalne budowy, specyfikacje techniczne Inwestycji, oraz pozostałe dokumenty związane z realizacją Inwestycji. Projekt Wykonawczy Budynku podlega zatwierdzeniu przez Inwestora.
- 52) **„Projekt Budowlany Aranżacji”** – oznacza wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy budowlanej, wiążącymi normami oraz Umową wielobranżowy projekt budowlany, wykonany na podstawie wskazanego przez Inwestora wariantu Space Planu. W zakres wykonania przez GW Projektu Budowlanego Aranżacji Najemców, wchodzi również uczestniczenie w spotkaniach z Inwestorem oraz Najemcą, jak również uzgodnienie ww. projektu z Projektantem oraz

Nadzorem Autorskim. Zakres Projektu Budowlanego Aranżacji Najemców, jest opisany w Załączniku nr 7.2 do Umowy.

- 53) **„Projekt Wykonawczy Aranżacji”** – oznacza wykonany z zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy budowlanej, wiążącymi normami oraz Umową wielobranżowy projekt wykonawczy, wykonany na postawie wskazanego przez Inwestora wariantu Space Planu, o ile wymagane będzie Zamienne Pozwolenie na budowę w ramach Projektu Wykonawczego winien być przygotowany również Projekt Budowlany Aranżacji stanowiący podstawę wystąpienia o Zamienne Pozwolenie na Budowę. W zakres wykonania przez GW Projektu Wykonawczego Aranżacji Najemców, wchodzi również uczestniczenie w spotkaniach z Inwestorem oraz Najemcą, jak również uzgodnienie ww. projektu z Projektantem oraz Nadzorem Autorskim. Projekt Wykonawczy powinien być wykonany w standardzie wykończenia pod klucz, tj. powierzchnia przygotowana do użytkowania przez Najemców. Zakres Projektu Wykonawczego Aranżacji Najemców, jest opisany w Załączniku nr 7.2 do Umowy.
- 54) **„Program Naprawczy** – oznacza opracowany przez Generalnego Wykonawcę i zatwierdzony przez Inwestora plan działań mający na celu nadrobienie opóźnień w realizacji Budynku, w tym Aranżacji, obejmujący w szczególności: a) propozycje nowych terminów realizacji poszczególnych Kamieni Milowych, których termin wykonania już upłynął, a które nie zostały jeszcze zrealizowane, lub których termin wykonania jest zagrożony, b) wskazanie konkretnych środków i metod (m. in. reorganizacja sposobu wykonywania Robót poprzez zwiększenie zaangażowania Sprzętu, personelu, Podwykonawców lub zwiększenie zaangażowania zasobów finansowych Generalnego Wykonawcy), których zastosowanie pozwoli na dotrzymanie terminów realizacji dalszych Kamieni Milowych, przyjętych w Harmonogramie Robót.
- 55) **„Protokół Zaawansowania Finansowego”** – oznacza raport przygotowany przez Generalnego Wykonawcę, wskazujący wykonane elementy Robót obejmujący podsumowanie fragmentu Robót wykonanych w danym miesiącu, w tym Aranżacji (wystawiany odrębnie w odniesieniu do Robót realizowanych w ramach Budynku oraz Aranżacji Najemców) oraz kwoty należności, do których Generalny Wykonawca jego zdaniem ma prawo w związku z wartością wykonanych Robót, przy czym kwoty te nie mogą być wyższe niż 95% Ceny Kontraktowej (w zakresie dotyczącym Robót) i 95% Wynagrodzenia (w zakresie Aranżacji), potwierdzane w ramach Potwierdzenia Zaawansowania Robót. Wzór Protokołu Zaawansowania Finansowego, zostanie opracowany przez Nadzór Inwestorski w porozumieniu z GW po podpisaniu Umowy. Postanowienia dotyczące Protokołu Zaawansowania Finansowego zostały zawarte m.in. w §26 Umowy.
- 56) **„Powierzchnia Aranżacji”** – oznacza część Budynku, która nie jest objęta zakresem S&C Budynku i będzie przez Inwestora komercjalizowana. Powierzchnia Aranżacji będzie przedmiotem Aranżacji Najemców lub zagospodarowania przez Bezpośrednich Wykonawców. O Powierzchni Aranżacji jest mowa m.in. w §19 Umowy.
- 57) **„Prace w ramach Aranżacji Najemców”** - oznaczają roboty, usługi oraz dostawy, w tym roboty tymczasowe wykonywane przez GW na podstawie odrębnych Zleceń, związane z zagospodarowaniem Powierzchni Aranżacji zgodnie ze Space Planem, Projektem Budowlanym Aranżacji Najemców oraz Projektem Wykonawczym Aranżacji Najemców. Postanowienia dot. Prac w ramach Aranżacji Najemców są zawarte m.in. w §19 Umowy.
- 58) **„Przedstawiciel Inwestora”** – oznacza osobę lub osoby wyznaczone przez Inwestora do wykonywania Umowy w imieniu Inwestora w zakresie opisanym §13 ust. 1 Umowy oraz do utrzymywania kontaktów z Generalnym Wykonawcą w związku z wykonywaniem Umowy. Postanowienia dot. Przedstawiciela Inwestora są zawarte m.in. w §13 ust. 1. Umowy.
- 59) **„Protokół Odbioru Końcowego”** – oznacza podpisany zgodnie z Umową przez Inwestora, Nadzór Inwestorski i Generalnego Wykonawcę protokół potwierdzający Odbiór Końcowy odpowiednio (i) Budynku, (ii) każdej z Aranżacji wykonanej dla jednego Najemcy. Odbiór Końcowy został opisany m.in. w § 25 Umowy.
- 60) **„Raport Końcowy”** – oznacza przygotowany przez Generalnego Wykonawcę do Odbioru Końcowego, raport finansowy opisujący rozliczenie odbieranego końcowo etapu Robót wraz ze



wskazaniem wszystkich poprzednich płatności za ten etap oraz wraz z dokumentami towarzyszącymi przedstawiającymi szczegółowo wartość wszystkich Robót wykonanych zgodnie z Umową, w tym rozliczenia końcowe wymagalnych płatności ze wszystkimi Podwykonawcami odbieranego etapu budowy Budynku. W raporcie winny być ujęte wszystkie potrącenia, wstrzymania płatności oraz naliczone przez Inwestora kary umowne za dany etap. W Raporcie końcowym należy też wskazać obniżenia związane z Wadami Trwałymi i kwoty zatrzymane z listy Usterek z Odbioru Końcowego. Postanowienia dotyczące Raportu końcowego zostały opisane m.in. w §26 Umowy.

- 61) **„Roboty budowlane”** lub **„Roboty”** – oznaczają wszelkie prace projektowe, usługi, dostawy oraz roboty stałe, jak i roboty pomocnicze (tymczasowe) konieczne do wybudowania i oddania do użytkowania Obiektu w terminach i na warunkach określonych Umową. Jeżeli jakiegokolwiek roboty nie są wymienione w Umowie, lecz są, zgodnie z zasadami wiedzy budowlanej, konieczne do wybudowania Obiektu zgodnie z Umową i Generalny Wykonawca przy zachowaniu należytej staranności wymaganej od Generalnego Wykonawcy powinien je przewidzieć, mieszczą się one w definicji „Robót”. Roboty obejmują także ewentualne niezbędne roboty rozbiórkowe konieczne do wybudowania Obiektu. W zakres Robót wchodzi prace niewskazane wyraźnie w Umowie, których konieczność wykonania zgodnie z zasadami technicznej wiedzy budowlanej ujawni się w trakcie realizacji Obiektu, a które doświadczony Generalny Wykonawca mógł przewidzieć przed zawarciem Umowy. W przypadku pojawienia się robót budowlanych lub innych, których nawet przy dochowaniu należytej staranności Generalny Wykonawca nie mógł przewidzieć przed zawarciem Umowy, roboty te będą uważane za Roboty Dodatkowe. Roboty obejmują również usługę Koordynacji Bezpośrednich Wykonawców. Za wybraną technologię Robót odpowiada wyłącznie Generalny Wykonawca, przy czym nie może ona naruszać cech lub właściwości Obiektu opisanych w Dokumentacji Projektowej, Dokumentacji Budowlanej i Dokumentacji Przetargowej. Wybrana przez Generalnego Wykonawcę technologia wykonywania Robót nie może być źródłem roszczeń Generalnego Wykonawcy przeciwko Inwestorowi o wydłużenie czasu realizacji Robót, o odszkodowanie lub o zwiększenie Ceny Kontraktowej.
- 62) **„Roboty Dodatkowe”** – oznaczają nie ujęte zakresem Umowy roboty, które mogą być zlecone przez Inwestora w ramach Zmiany. Postanowienia dot. Robót Dodatkowych są zawarte m.in. w §18 Umowy.
- 63) **„Roboty Wykończeniowe”** – oznaczają roboty wykończeniowe na Powierzchni Aranżacji odpowiadające standardowi wykończenia opisanemu w Załączniku 11 do Umowy, wykonywane w ramach Aranżacji, dla których ceny jednostkowe zostały opisane w Załączniku nr 12 do Umowy. Koszt Robót Wykończeniowych nie został zawarty w Cenie Kontraktowej. Postanowienia dot. Robót Wykończeniowych są zawarte m.in. w §19 Umowy.
- 64) **„Roboty Zaniechane”** – oznacza pierwotnie ujęte zakresem Umowy Roboty, które zgodnie z procedurą Zmiany zostały wyłączone z zakresu Robót. Postanowienia dot. Robót Zaniechanych są zawarte m.in. w §18 ust. 5 Umowy. W celu uniknięcia wątpliwości Strony potwierdzają, że Roboty Zaniechane obejmują również Roboty, które zgodnie z procedurą Zmiany nie zostały zlecone do wykonania Generalnemu Wykonawcy, a powołanemu przez Inwestora Bezpośredniemu Wykonawcy.
- 65) **„Roboty Zamienne”** – oznacza pierwotnie nie ujęte zakresem Umowy Roboty, które zgodnie z procedurą Zmiany zostały zlecone do wykonania Generalnemu Wykonawcy, w miejsce Robót Zaniechanych. Postanowienia dot. Robót Zamiennych są zawarte m.in. w §18 ust. 7 Umowy.
- 66) **„Siła Wyższa”** - oznacza wyłącznie zdarzenie: (i) które jest poza kontrolą Inwestora i Generalnego Wykonawcy oraz (ii) które czyni niemożliwym lub nielegalnym wykonanie przez Stronę jej zobowiązań wynikających z Umowy oraz (iii) które jest zewnętrzne oraz (iv) które nie było możliwe do przewidzenia przez należycie działającą profesjonalną Stronę oraz (v) którego konsekwencji nie można uniknąć lub usunąć. W każdym wypadku, w którym powyższe kryteria zostaną spełnione, poniższe zdarzenia mogą być w szczególności zakwalifikowane jako zdarzenia Siły Wyższej:
  - a. wojna,

- b. akty terroryzmu,
- c. rewolucja,
- d. trzęsienie ziemi,
- e. powódź i inne klęski żywiołowe,
- f. niezinwentaryzowane obiekty saperskie lub obiekty stanowiące zabytki, o ile obiekty te znajdują się na Terenie Budowy pod powierzchnią gruntu rodzimego,
- g. epidemia ogłoszona przez Wojewodę i/lub Ministra właściwego d.s. zdrowia i/lub Powiatowego Inspektora Sanitarnego i/lub inny uprawniony organ administracji, z zastrzeżeniem postanowień pkt. iii poniżej; 8) katastrofa lotnicza lub drogowa.

W celu uniknięcia wątpliwości:

- a. Siła Wyższa nie obejmuje żadnych akcji strajkowych personelu Generalnego Wykonawcy, jego podwykonawców lub dostawców czy niekorzystnych warunków atmosferycznych (z wyjątkiem wystąpienia nadzwyczajnych warunków atmosferycznych, które uniemożliwiają prowadzenie Robót według Polskich Norm i które nie mogły być uwzględnione przez Generalnego Wykonawcę w Harmonogramie Robót, przy zachowaniu należytej staranności).
- b. Siła Wyższa nie obejmuje również żadnego wzrostu cen surowców lub wykonawstwa, bez względu na przyczynę takiego wzrostu,
- c. stan zagrożenia epidemicznego jak i stan epidemii COVID-19 (istniejący w chwili zawarcia niniejszej Umowy), względnie inny stan nadzwyczajny ogłoszony w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 nie może być uznany za okoliczność nieprzewidywalną (w rozumieniu pkt iv definicji Siły Wyższej), a tym samym nie stanowi Siły Wyższej w rozumieniu niniejszej definicji, chyba że zaistniałe zdarzenie jest wynikiem ograniczeń wprowadzonych przez Władze i stanowi nową okoliczność, spełniającą kryteria Siły Wyższej wskazane powyżej, która wystąpiła z przyczyn niezależnych od Strony powołującej się na nią.
- d. Siła Wyższa została opisana w § 21a Umowy.

67) **„Shell and Core” lub „S&C”** – oznacza kompleksową realizację Budynku z wyłączeniem Aranżacji Najemców na Powierzchniach Aranżacji. Granicą Shell and Core, tj. granicą Powierzchni Aranżacji i powierzchni wspólnych, jest ściana trzonów klatek schodowych. W ramach wykończenia Budynku w standardzie Shell and Core uwzględnić należy tynkowanie ścian trzonu klatek schodowych od strony Powierzchni Aranżacji tynkiem kategorii III, wykonanie instalacji SAP, DSO, montażu opraw awaryjnych, hydrantów, urządzeń grzewczych na Powierzchniach Aranżacji oraz wyprowadzenie wszelkich instalacji na Powierzchnię Aranżacji, zgodnie z koncepcją wielobranżową dla Budynku i Projektem Wykonawczym dla Budynku. W ramach S&C należy zapewnić Kierownika Budowy dla wykonania wszelkich robót na Powierzchniach Aranżacji, niezależnie od tego czy roboty te będą stanowiły wykonywane przez GW Aranżacje, czy też będą wykonywane przez Bezpośrednich Wykonawców, przy czym w przypadku Aranżacji wykonywanych przez Bezpośrednich Wykonawców, Generalny Wykonawca zobowiązany jest zapewnić Kierownika Budowy do czasu Odbioru Końcowego Budynku. Roboty S&C będą realizowane według wybranego przez GW producenta wskazanego w wytycznych technicznych spośród producentów oferujących równorzędne Materiały i Urządzenia. W ramach S&C wchodzi tzw. minimalne wykończenie Powierzchni Aranżacji w zakresie niezbędnym do uzyskania Pozwolenia na Użytkowanie Obiektu.

68) **„Space Plan”** - oznacza koncepcję zagospodarowania Powierzchni Aranżacji, która zostanie wykonana przez GW na podstawie wytycznych przekazanych przez Inwestora oraz Najemcę, w trzech różnych wariantach. W zakres Space Planu wchodzi wykonanie trzech jego wizualizacji. W ramach wykonania Space Planu GW będzie zobowiązany do przygotowania jednego kosztorysu wykonania robót objętych Space Planem dla wskazanej przez Inwestora jednej wersji Space Planu. W zakres wykonania Space Planu wchodzi również uczestniczenie w spotkaniach z Inwestorem oraz Najemcą. W zakres wykonania Space Planu wchodzi również naniesienie poprawek do wybranej

przez Zmawiającego wersji Space Planu, które nie będą przekraczały 30% powierzchni objętej daną wersją Space Planu. Zakres Space Planu, jest opisany w Załączniku nr 7.2 do Umowy.

- 69) **„Sprzęt”** – oznacza maszyny, urządzenia i środki transportowe zlokalizowane na Terenie Budowy oraz Dodatkowym Terenie Budowy bezpośrednio i pośrednio związane z realizacją Robót, stanowiące własność, dzierżawione lub posiadane na podstawie innego stosunku prawnego przez Generalnego Wykonawcę albo jakichkolwiek Podwykonawców i usługodawców, przeznaczone do budowy, konserwacji i obsługi Robót.
- 70) **„Teren Budowy”** – oznacza działkę ewidencyjną nr 5/7 w obrębie 6-05-05 przy Al. Prymasa Tysiąclecia 83 w Warszawie, która zostanie wydana przez Inwestora na rzecz Generalnego Wykonawcy, na której będą prowadzone Roboty wraz z przestrzenią zajmowaną przez urządzenia zaplecza budowy. Mapa obszaru, na którym znajduje się Teren Budowy, stanowi Załącznik nr 4. Postanowienia dot. Terenu Budowy są zawarte m.in. w §11 i §12 Umowy.
- 71) **„Teren Budowy Dodatkowy lub Dodatkowy Teren Budowy”** – oznacza, zlokalizowaną poza Terenem Budowy, przestrzeń, która będzie wykorzystywana przez Generalnego Wykonawcę do wykonania Umowy np. w celu magazynowania, za którą wyłączną odpowiedzialność i koszty ponosi Generalny Wykonawca.
- 72) **„Umowa”** – oznacza niniejszą Umowę wraz z załącznikami.
- 73) **„Umowa Projektowa”** – oznacza umowę nr R-BRI/19/2015 z dnia 01.07.2015 r. z późniejszymi zmianami zawarta przez Inwestora oraz Projektanta.
- 74) **„Urządzenia”** – oznaczają urządzenia zaprojektowane, zbudowane lub zainstalowane na Terenie Budowy, potrzebne do należytego wykonania Robót, w tym również stanowiące części składowe Obiektu.
- 75) **„Usterki”** – oznaczają wyłącznie takie nieistotne wady dotyczące Robót (zidentyfikowane w trakcie któregośkolwiek z odbiorów/potwierdzeń opisanych w §25 Umowy lub w Okresie Gwarancyjnym), które: (i) nie będą uniemożliwiać i nie będą utrudniać terminowej budowy lub ukończenia Obiektu zgodnie z terminarzem przewidzianym przez Inwestora, i (ii) wartość ich usunięcia nie jest znacząca i (iii) nie będą uniemożliwiać i nie będą utrudniać korzystania z Obiektu zgodnie z przepisami prawa, normami budowlanymi lub jego przeznaczeniem i (iv) mogą być usunięte w terminach nie dłuższych niż wskazane w §27 ust. 6 Umowy oraz w § 25 ust. 9 Umowy, z uwzględnieniem skróconych terminów w przypadku awarii, bądź inne nieistotne Wady, które zostaną uznane przez Nadzór Inwestorski i Inwestora za Usterki.
- 76) **„Utworki”** – oznaczają wszelkie rysunki i opracowania wykonane przez Generalnego Wykonawcę (lub na jego zlecenie) do Dokumentacji Projektowej lub/oraz inne dokumenty, rysunki lub opracowania wykonane przez Generalnego Wykonawcę (lub na jego zlecenie) związane z budową Obiektu, w tym w szczególności Dokumentacja Wykonawcza Budynku oraz Dokumentacja Powykonawcza. Postanowienia dot. Utworów są zawarte m.in. w §4 Umowy.
- 77) **„Wady”** – oznaczają każdą niezgodną z Umową, niekorzystną i niezamierzoną właściwość wybudowanego Obiektu lub jego części, (zidentyfikowane w trakcie któregośkolwiek z odbiorów/potwierdzeń opisanych w §25 Umowy lub w Okresie Gwarancyjnym) utrudniającą zgodne z przeznaczeniem korzystanie z niego bądź jego konserwację lub obniżającą jego estetykę albo komfort użytkowników, która daje się wyeliminować za pomocą współczesnej techniki budowlanej; Wadą jest nie tylko właściwość, lecz także stwierdzony brak właściwości Obiektu, które zgodnie z zamierzeniem Inwestora powinien on wykazywać. W odniesieniu do Urządzeń Wadą jest także niemożność uzyskania wymaganych parametrów (ilości bądź jakości) produktu, zawodność działania, nadmierna energochłonność, materiałochłonność czy pracochłonność, nadmierna ilość lub szkodliwość odpadów, szkodliwy wpływ na środowisko. Wady powinny dać się usunąć w terminach opisanych w §27 ust. 6 Umowy lub w trakcie kolejnego przedstawienia do odbioru lub przeglądu opisanego w §25 Umowy.
- 78) **„Wady Trwałe”** – oznaczają Wady, które nie dają się usunąć bez zastosowania nadzwyczajnych środków technicznych i finansowych. Wady trwałe będą uprawniały Inwestora do obniżenia Ceny

- Kontraktowej, co winno zostać potwierdzone aneksem do Umowy. Postanowienia dotyczące Wad Trwałych zostały opisane m.in. w §25 ust. 16 i 17 Umowy.
- 79) **„Władze”** – oznaczają władze i organy rządowe, administracyjne i samorządowe w Rzeczypospolitej Polskiej.
- 80) **„Wstrzymanie Robót”** – oznacza wstrzymanie Robót przez Generalnego Wykonawcę na pisemne polecenie Inwestora. Postanowienia dot. Wstrzymania Robót i ich wznowienia są zawarte m.in. w §21 Umowy.
- 81) **„Wynagrodzenie”** – oznacza wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za wykonanie Aranżacji na Powierzchni Aranżacji, które nie jest ujęte w Cenie Kontraktowej. Postanowienia dot. Wynagrodzenia są zawarte m.in. w §19 Umowy.
- 82) **„Zarządzający Inwestycją”** – oznacza spółkę działającą pod firmą Polski Holding Nieruchomości S.A. z siedzibą w Warszawie, lub inny podmiot, jaki może być wskazany Generalnemu Wykonawcy przez Inwestora w formie pisemnej w każdym czasie w trakcie realizacji Umowy.
- 83) **„Zmiany”** – oznaczają zmiany zakresu Robót, w tym parametry Urządzeń stanowiących część składową Obiektu, w stosunku do zakresu wynikającego z Umowy, dokonywane z inicjatywy Inwestora lub/oraz Generalnego Wykonawcy, zgodnie z procedurą Zmiany opisaną w §18 Umowy. Strony ustalają, że Zmiany nie mogą powodować konieczności zmiany lub uzyskania nowej Decyzji Środowiskowej. Zmiany zostały opisane m.in. w §18 Umowy.
- 84) **„Zlecenie”** - oznacza pisemne zlecenie Generalnemu Wykonawcy wykonania Aranżacji, które wymaga podpisu Inwestora, Najemcy oraz Generalnego Wykonawcy. Zlecenie musi zawierać co najmniej: wskazanie zakresu i opisu Aranżacji, w tym Powierzchni Aranżacji i jej lokalizacji, wskazanie zlecanego etapu (tj. Etapu 1 lub/oraz Etapu 2 lub/oraz Etapu 3 Aranżacji), wyliczenie Wynagrodzenia za Zlecenie zgodnie z Umową, określenie terminu wykonania Zlecenia, zgodnie z Umową, określenie Kamieni Milowych Aranżacji. Zlecenie Aranżacji dla Etapu 2 i Etapu 3 winno obejmować również postanowienia w zakresie Zabezpieczenia Należytego Wykonania Aranżacji, potwierdzenia objęcia Zlecenia wszystkimi ubezpieczeniami Generalnego Wykonawcy wskazanymi w Umowie (tj. OC i CAR). Postanowienia dot. Zlecenia zostały opisane m.in. w §19 Umowy.
- 85) **„Zabezpieczenie Należytego Wykonania Umowy” „Gwarancja Należytego Wykonania”** – oznacza bądź (i) nieodwołalną, bezwarunkową, płatną na pierwsze żądanie gwarancję bankową lub gwarancję ubezpieczeniową należytego wykonania Umowy, wystawioną przez bank/instytucję ubezpieczeniową z siedzibą w Polsce, wystawioną pod prawem polskim, uprzednio zaakceptowaną przez Inwestora, zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 5 do Umowy, obowiązującą nie krócej niż do dnia upływu dwóch miesięcy po Dacie Zakończenia Budynku oraz/lub każdej z Aranżacji, bądź (ii) lub kwotę pieniężną wpłaconą na rachunek bankowy wskazany przez Inwestora, która zostanie zwrócona nie wcześniej niż po dwóch miesiącach po Dacie Zakończenia Budynku oraz/lub każdej z Aranżacji. Postanowienia dotyczące Zabezpieczenia Należytego Wykonania Umowy zostały opisane w § 9 Umowy.
- 86) **„Zabezpieczenie na Okres Gwarancji”** oznacza bądź (i) nieodwołalną, bezwarunkową, płatną na pierwsze żądanie gwarancję bankową lub gwarancję ubezpieczeniową należytego wykonania Umowy, wystawioną przez bank/instytucję ubezpieczeniową z siedzibą w Polsce, uprzednio zaakceptowaną przez Inwestora, zasadniczo zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 5 do Umowy, obowiązującą nie krócej niż przez 5 (pięć) lat od dnia rozpoczęcia Okresu Gwarancyjnego lub/oraz Protokołu Odbioru każdej ze zleconych Generalnemu Wykonawcy Aranżacji, bądź (ii) kwotę pieniężną wpłaconą na rachunek bankowy wskazany przez Inwestora, która zostanie zwrócona nie wcześniej niż po upływie 5 (pięciu) lat od dnia rozpoczęcia Okresu Gwarancyjnego lub/oraz Protokołu Odbioru każdej ze zleconych Generalnemu Wykonawcy Aranżacji. Postanowienia dot. Zabezpieczenia na Okres Gwarancji zostały opisane m.in. w § 26 ust. 8 Umowy.

## § 2 Przedmiot Umowy.

1. Inwestor zleca, a Generalny Wykonawca przyjmuje do wykonania z należytą starannością wymaganą dla profesjonalisty, na zasadach, warunkach i w zakresie wynikającym z niniejszej Umowy, wszelkie Roboty obejmujące:
  - a) wykonanie Projektu Wykonawczego Budynku wraz z niezbędnymi projektami przyłączy oraz innej dokumentacji niezbędnej do realizacji Budynku,
  - b) budowę Budynku w standardzie Shell and Core (S&C) oraz powierzchni wspólnych w pełnym zakresie wykończenia (m.in. wykonanie instalacji elektroenergetycznych, teletechnicznych i sanitarnych), w ramach S&C należy wykonać m.in.: tynkowanie ściany trzonu od strony Powierzchni Aranżacji tynkiem III kategorii, wykonanie instalacji SAP, DSO, montażu opraw awaryjnych, hydrantów, urządzeń grzewczych oraz wyprowadzenie wszelkich instalacji na powierzchnie najmu i zakończonych zgodnie z Dokumentacją Projektową udostępnioną przez Inwestora,
  - c) wykonanie robót zewnętrznych na terenie nieruchomości m.in. ukształtowanie terenu, sieci wraz z przyłączami (sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć kanalizacji deszczowej, sieć teletechniczna, sieć oświetlenia terenu, sieć ciepła wraz z węzłem cieplnym, sieć elektroenergetyczna),
  - d) wykonanie prac związanych z zagospodarowaniem terenu DFA i dróg dojazdowych,
  - e) wykonanie pomiarów powierzchni budynku w oparciu o normę BOMA Office 2010 (wraz z określeniem wskaźników: budynkowego i piętrowych),
  - f) wykonanie w całości lub w części Aranżacji Najemców (Space Planów), (w tym kosztorysu, opracowań projektowych, Projektu Wykonawczego Aranżacji Najemców, w tym Projektu Budowlanego Aranżacji Najemców, o ile będzie wymagany) w Budynku, o ile zostaną zlecone przez Inwestora,
  - g) uzyskanie w imieniu Inwestora Pozwolenia na Użytkowanie oraz wszelkich innych decyzji administracyjnych oraz ich zmian, niezbędnych do realizacji Budynku i jego zgodnego z prawem użytkowania,
  - h) przygotowanie wszystkich niezbędnych dokumentów, w tym Dokumentacji Powykonawczej, a w szczególności opracowanie dokumentów dotyczących zastosowanych wyrobów budowlanych, wykonanie geodezyjnych pomiarów powykonawczych, mapy geodezyjnej, operatu energetycznego, instrukcji obsługi urządzeń, matryc ppoż., scenariuszy ppoż., Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego, DTR urządzeń, przekazanie dokumentów gwarancyjnych, protokołów (np. protokołów uzyskiwanych na etapie realizacji np. z prób i badań), wykonanie testów, złożenie oświadczeń, deklaracji właściwości użytkowych lub krajowych deklaracji właściwości użytkowych wraz z powołanymi dokumentami odniesienia, certyfikatów, atestów, świadectw materiałowych, dokumentów tzw. jednostkowych dopuszczeń zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 roku o wyrobach budowlanych,
  - i) wykonanie w razie potrzeby innych elementów i opracowań niezbędnych do uzyskania Pozwolenia na Użytkowanie,
  - j) wykonanie Obiektu zgodnie z Decyzją Środowiskową,

zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami wiedzy budowlanej i aktualnej wiedzy technicznej, wiążącymi normami, Umową, Dokumentacją Projektową, Dokumentacją Wykonawczą Budynku, Dokumentacją Budowlaną, Dokumentacją Przetargową oraz Ofertą, z uwzględnieniem profesjonalnej wiedzy Generalnego Wykonawcy oraz zgodnie z Optymalizacjami GW oraz wytycznymi dla certyfikatu BREEAM na poziomie VERY GOOD.
2. W celu uniknięcia wątpliwości strony ustalają, że w zakresie przedmiotu Umowy, który jest opisany w ust. 1 lit. f) Inwestor jest uprawniony (lecz nie zobowiązany) do powierzenia go w całości lub w części Generalnemu Wykonawcy. W przypadku częściowego Zlecenia zakresu opisanego w ust. 1 lit. f) powyżej, Wynagrodzenie za to Zlecenie zostanie obliczone po cenach jednostkowych za dany zakres prac zgodnie z §19 niniejszej Umowy. Generalny Wykonawca zrzeka się roszczeń z tytułu niepowierzenia mu całości lub części Aranżacji Najemców w Budynku.
3. Strony uzgadniają, że Generalny Wykonawca będzie zobowiązany do uzyskania jako pełnomocnik Inwestora Pozwolenia na Użytkowanie. Pozwolenie na Użytkowanie może zostać uzyskane w

częściach zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dla następujących etapów budowy Obiektu: dla Budynku oraz dla poszczególnych Aranżacji Najemców oraz dla zakończonych w odpowiednim terminie Robót Wykończeniowych dla Najemców wykonywanych przez GW.

4. W ramach przedmiotu niniejszej umowy, Generalny Wykonawca jest zobowiązany do uzyskania w imieniu Inwestora wszelkich uzgodnień, opinii, stanowisk oraz postanowień, oraz do dokonania zgłoszeń, a także do uzyskania lub zmiany wszelkich decyzji administracyjnych niezbędnych do wykonania Robót i Obiektu, z wyłączeniem uzyskania Zamiennego Pozwolenia na Budowę w zakresie niezbędnym do realizacji Aranżacji Najemców, które nie zostały powierzone do wykonania Generalnemu Wykonawcy. W szczególności Generalny Wykonawca jest zobowiązany, gdy zajdzie taka potrzeba, do uzyskania jako pełnomocnik Inwestora Zamiennego Pozwolenia na Budowę w związku z Optymalizacją GW oraz w związku z realizacją poszczególnych Aranżacji Najemców w Budynku, które zostały mu powierzone do realizacji. W przypadku, gdy GW nie będzie inicjatorem Zmiany skutkującej koniecznością uzyskania Zamiennego Pozwolenia na Budowę i nie będzie faktycznym autorem projektu budowlanego do Zamiennego Pozwolenia na Budowę S&C Obiektu lub poszczególnych Aranżacji, GW nie będzie odpowiadał za terminowość uzyskania Zamiennego Pozwolenia na Budowę lub Pozwolenia na Budowę, lecz za dochowanie należytej staranności jako pełnomocnik uzyskującego Zamienne Pozwolenie na Budowę lub odpowiednio Pozwolenie na Budowę. W przypadku, gdy GW będzie inicjatorem Zmiany i faktycznym autorem projektu budowlanego w zakresie S&C Obiektu do Zamiennego Pozwolenia na Budowę, GW będzie odpowiadał za to, że uzyskanie Zamiennego Pozwolenia na Budowę nie spowoduje przesunięcia ustalonych w Harmonogramie Robót dat Potwierdzenia Osiągnięcia Kamieni Milowych oraz Dat Zakończenia Budynku. W przypadku, gdy GW będzie wykonywał Etap Aranżacji Najemców, GW będzie odpowiadał za to, że Etap Aranżacji Najemców i ewentualne uzyskanie Zamiennego Pozwolenia na Budowę (o ile będzie wymagane) nie spowodują przesunięcia ustalonych w Harmonogramie Robót dat Potwierdzenia Osiągnięcia Kamieni Milowych oraz dat zakończenia Aranżacji wskazanych w Zleceniu, chyba że strony postanowią inaczej.
5. W celu uniknięcia wątpliwości strony ustalają, że zmiany decyzji administracyjnych lub uzyskanie nowych decyzji administracyjnych, jak również zmiany w projekcie budowlanym i Projekcie Wykonawczym Budynku oraz wykonanym przez Generalnego Wykonawcę Projekcie Budowlanym Aranżacji Najemców oraz w Projekcie Wykonawczym Aranżacji Najemców, nie mogą prowadzić do konieczności zmiany lub uzyskania nowej Decyzji Środowiskowej, bądź przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko w ramach uzyskiwanych Zamiennych Pozwoleń na Budowę, pod rygorem obciążenia Generalnego Wykonawcy kosztami zmiany lub uzyskania nowej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji Inwestycji, bądź obciążenia kosztami przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko i kosztami opóźnień w budowie Obiektu. Generalny Wykonawca zrzeka się roszczeń o podwyższenie Ceny Kontraktowej lub Wynagrodzenia, w przypadku, gdy jego działania lub zaniechania doprowadzą do konieczności zmiany Decyzji Środowiskowej lub uzyskania nowej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji Inwestycji, bądź przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko w ramach uzyskiwanych Zamiennych Pozwoleń na Budowę, o ile Generalny Wykonawca na etapie sporządzenia (zamiennego) projektu budowlanego (przed złożeniem wniosku o Zamiennie Pozwolenie na Budowę) nie wskaże Inwestorowi ryzyka wpływu Zmian projektu zamiennego (lub budowlanego) na konieczność zmiany Decyzji Środowiskowej, bądź przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko, wraz z przedstawieniem uzasadnienia tego stanowiska.
6. Wykonanie Robót i Obiektu, obejmuje realizację na zasadach opisanych w Umowie wszystkich obiektów, instalacji i urządzeń technicznych oraz wszelkich innych Robót oraz zmian decyzji administracyjnych zawartych w Dokumentacji Budowlanej, Dokumentacji Przetargowej oraz Dokumentacji Projektowej z uwzględnieniem Optymalizacji GW. W ramach Robót i w ramach wykonania Obiektu Generalny Wykonawca jest zobowiązany w szczególności do: zaprojektowania, uzgodnienia, opłacenia i wdrożenia projektu tymczasowej organizacji ruchu na czas wykonywania Umowy. W ramach Robót i wykonania Obiektu Generalny Wykonawca jest zobowiązany do wykonania projektów warsztatowych, technologicznych, matryc ppoż. w formie tabelarycznej

uzgodnionej z Inwestorem, na podstawie danych ze scenariusza pożarowego opracowanego przez Projektanta, instrukcji p.poż., projektu wykonawczego dla BMS Budynku, wykonawczego projektu ścian szczelinowych dla Budynku, Projektu Wykonawczego Aranżacji, w tym Projektu Budowlanego Aranżacji (o ile będzie wymagany).

7. GW oświadcza, że zaakceptowana przez Inwestora Optymalizacja GW została skalkulowana przez GW w Cenie Kontraktowej, w związku z tym nie stanowi ona Zmiany w rozumieniu niniejszej Umowy, a GW zrzeka się wszelkich roszczeń o zapłatę lub podwyższenie Ceny Kontraktowej w związku z wykonaniem Optymalizacji GW, również w zakresie konieczności zmiany innych Robót, których konieczność wykonania wynika w sposób bezpośredni lub/ oraz pośredni z Optymalizacji GW. W przypadku, gdy Inwestor poniesie jakiegokolwiek koszty Optymalizacji GW, Inwestor będzie uprawniony do obciążenia GW tymi kosztami, a GW zobowiązuje się koszty te pokryć, z zastrzeżeniem uprzedniego ustalenia ich wysokości przez strony. Przy czym strony ustalają, że nie będzie to koszt wyższy niż koszt wykonania Projektu Wykonawczego Aranżacji wynikającego z niniejszej Umowy.
8. GW zobowiązuje się do wykonywania projektowania Optymalizacji GW sukcesywnie, w porozumieniu z Inwestorem i Projektantem, w miarę postępu prac projektowych w zakresie Projektu Wykonawczego Obiektu, w sposób uwzględniający Harmonogram Robót. Niezależnie od powyższego zobowiązania w terminie jednego miesiąca od dnia podpisania Umowy strony opracują szczegółowy harmonogram współpracy stron i Projektanta przy projektowaniu Optymalizacji GW.
9. Generalny Wykonawca przyjmuje do wiadomości, że Cena Kontraktowa może ulec zmianie w przypadkach w Umowie przewidzianych, a w szczególności do obniżenia Ceny Kontraktowej może dojść na skutek wykonania Robót Zamiennych lub Robót Zaniechanych. Generalny Wykonawca zrzeka się jakiegokolwiek roszczeń związanych ze zmianą Ceny Kontraktowej przez Inwestora w przypadkach w Umowie przewidzianych.
10. *Uczestnicy konsorcjum są solidarnie odpowiedzialni względem Inwestora za wszystkie zobowiązania wynikające z Umowy w odniesieniu do całości Robót oraz z tytułu czynów niedozwolonych pozostających z związku z wykonaniem zobowiązań z Umowy. Inwestor może zatem żądać całości lub części świadczenia od wszystkich uczestników konsorcjum łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna, a zaspokojenie Inwestora przez któregośkolwiek z uczestników konsorcjum, zwalnia pozostałych. Liderem Konsorcjum jest [...], który jest upoważniony do nabywania praw i zaciągania zobowiązań w imieniu GW tj. wszystkich uczestników konsorcjum oraz reprezentowania GW we wszystkich sprawach związanych z realizacją Umowy.*

### § 3 Dokumenty umowne.

1. Dokumentem wiążącym Strony jest Umowa podpisana przez Inwestora i Generalnego Wykonawcę wraz ze stanowiącymi jej integralną część Załącznikami od nr 1 do nr 16.
2. W przypadku rozbieżności pomiędzy dokumentami tworzącymi Umowę przy ich rozstrzyganiu, na potrzeby realizacji Robót, decydująca jest następująca kolejność:
  - a) Umowa (bez załączników),
  - b) część Oferty obejmująca Cennik Szczegółowy uwzględniający Optymalizację GW,
  - c) wytyczne Inwestora do Dokumentacji Wykonawczej obejmujące część odpowiedzi na pytania udzielonych w toku przetargu stanowiące Załącznik nr 7 do Umowy,
  - d) standard techniczny projektowania budynków biurowych stanowiący część Dokumentacji Projektowej, wytyczne BREEAM dla GW stanowiące Załącznik nr 13 do Umowy,
  - e) uszczegółowiony projekt architektoniczno-budowlany Obiektu (tzw. Projekt Przetargowy) stanowiący część Dokumentacji Projektowej,
  - a) Pozwolenie na Budowę Obiektu wraz z zatwierdzonym projektem architektoniczno-budowlanym Obiektu – stanowiące część Dokumentacji Projektowej,
  - b) pozostałe załączniki do Umowy.

3. Niezależnie od postanowień ust. 2 powyżej, w przypadku występowania sprzeczności lub luk pomiędzy dokumentacją umowną, Generalny Wykonawca zwróci się do Inwestora o dokonanie wykładni tych sprzeczności lub o dokonanie wykładni/uzupełnienia luk. Inwestor jest zobowiązany do udzielenia Generalnemu Wykonawcy odpowiedzi w terminie 5 Dni roboczych od otrzymania zapytania, o ile strony nie postanowią inaczej.
4. W przypadku, gdy na skutek wykładni sprzeczności w dokumentacji umownej dokonanej przez Inwestora na podstawie ust. 3 powyżej, dojdzie do zmiany przez Inwestora hierarchii dokumentów opisanej w ust. 2 powyżej dla danej sprzeczności, i w związku z tą zmianą dojdzie do konieczności korekty Ceny Kontraktowej (podwyższenia lub obniżenia) zastosowanie znajdą zapisy §18 Umowy w zakresie Zmiany.

#### **§ 4 Dokumentacja Projektowa oraz Projekt Wykonawczy Budynku.**

1. Przed podpisaniem Umowy Inwestor przekazał Generalnemu Wykonawcy 1 (jeden) egzemplarz Dokumentacji Projektowej w wersji papierowej oraz jeden komplet Dokumentacji Projektowej w wersji elektronicznej na płycie CD lub DVD lub innym właściwym nośniku, jednakże w ramach przekazanej dokumentacji zostanie przekazany tylko 1 (jeden) egzemplarz projektu budowlanego Obiektu będący podstawą do wydania pozwolenia na budowę. Szczegółowy wykaz Dokumentacji Projektowej przekazanej Generalnemu Wykonawcy zawiera Załącznik nr 1 do Umowy. Jeżeli Generalnemu Wykonawcy potrzebna będzie większa liczba egzemplarzy Dokumentacji Projektowej, sporządzi kopie z egzemplarzy na własny koszt.
2. Dokumentacja Wykonawcza Budynku (przy uwzględnieniu hierarchii dokumentów wskazanej w § 3 ust. 2 powyżej) powinna być wykonana zgodnie z:
  - 1) Dokumentacją Przetargową,
  - 2) Dokumentacją Projektową, w tym w szczególności ze standardem technicznym projektowania budynków biurowych oraz z wytycznymi Inwestora do Dokumentacji Wykonawczej Budynku,
  - 3) Ofertą stanowiącą Załącznik nr 3 do Umowy,
  - 4) wytycznymi Inwestora stanowiącymi Załącznik nr 7 do Umowy, przy czym w toku realizacji Umowy, Inwestor jest uprawniony do ich modyfikacji,
  - 5) wszelkimi wymogami prawa i wiedzy mającymi zastosowanie do wykonania przedmiotu Umowy.
3. Generalny Wykonawca w ramach wykonywania Dokumentacji Wykonawczej Budynku zobowiązuje się do:
  - 1) opracowania wraz z niezbędnymi uzgodnieniami i opiniami Dokumentacji Wykonawczej Budynku, zgodnie z wytycznymi do projektowania, obowiązującymi przepisami i normami, zasadami wiedzy technicznej i aktualnymi zasadami sztuki budowlanej oraz sprawdzeniem rozwiązań zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
  - 2) zatrudnienia do wykonania Dokumentacji Wykonawczej Budynku osób, których kwalifikacje i doświadczenie zawodowe pozwalają na wykonanie zadania, a w szczególności zapewnienia wykonania przedmiotu umowy przez osoby mające wymagane przez prawo uprawnienia;
  - 3) uzupełnienia braków w Dokumentacji Wykonawczej Budynku lub usunięcia jej wad niezwłocznie lub w terminie określonym przez Strony ustalonym w ciągu 2 Dni roboczych od stwierdzenia tych braków/wad;
  - 4) zgłoszenia wykonanego przedmiotu Umowy do odbioru i przekazania jego Inwestorowi;
  - 5) opisanie proponowanych w projekcie Dokumentacji Wykonawczej Budynku, zgodnych z wytycznymi Inwestora, Materiałów i Urządzeń za pomocą parametrów technicznych z jednoczesnym podaniem ich nazw i producentów, z tym, że w każdym przypadku posłużenia się przez Generalnego Wykonawcę dla opisu Materiałów/Urządzeń nazwami, znakami towarowymi, patentami itp., Materiały/Urządzenia wskazane w powyższy sposób



- muszą posiadać swoje odpowiedniki (Materiały/Urządzenia równoważne) na rynku, opisane przez Generalnego Wykonawcę poprzez wskazanie parametrów równoważnych; Decyzję co do ewentualnego zastosowania odpowiedników podejmuje Inwestor;
- 6) zastosowania w projekcie Dokumentacji Wykonawczej Budynku przez Generalnego Wykonawcę optymalnych rozwiązań konstrukcyjnych, materiałowych i kosztowych w celu uzyskania nowoczesnych i właściwych standardów dla tego typu obiektów, oraz rozwiązań technicznych o uzasadnionych ekonomicznie standardach;
  - 7) wykonania Dokumentacji Wykonawczej Budynku po ewentualnym przeprowadzeniu dodatkowej inwentaryzacji w zakresie niezbędnym do prawidłowego wykonania przedmiotu Umowy, a także po uzyskaniu staraniem i na koszt Generalnego Wykonawcy niezbędnych dokumentów.

Generalny Wykonawca zobowiązany jest do opisanie proponowanych w projekcie Dokumentacji Wykonawczej Budynku materiałów i urządzeń za pomocą parametrów technicznych z jednoczesnym podaniem ich nazw i producentów, z tym, że w każdym przypadku posłużenia się przez Generalnego Wykonawcę w dokumentacji projektowej dla opisu materiałów/urządzeń nazwami, znakami towarowymi, patentami itp, materiały/urządzenia wskazane w powyższy sposób muszą posiadać swoje odpowiedniki (materiały/urządzenia równoważne) na rynku, opisane przez Generalnego Wykonawcę poprzez wskazanie parametrów równoważnych.

Inwestor wymaga zastosowania w projekcie Dokumentacji Wykonawczej Budynku przez Generalnego Wykonawcę optymalnych rozwiązań konstrukcyjnych, materiałowych i kosztowych w celu uzyskania nowoczesnych i właściwych standardów dla tego typu obiektów, oraz rozwiązań technicznych o najwyższych uzasadnionych ekonomicznie standardach.

4. Dokumentacja Wykonawcza Budynku zostanie opracowana i przekazana w 3 egzemplarzach w wersji papierowej oraz w wersji elektronicznej – w 2 egzemplarzach (płyta CD, format PDF oraz w macierzystym programie, w którym został stworzony AUTO-CAD, EXCEL, WORD lub inny format uzgodniony z Inwestorem). Kompletna Dokumentacja Wykonawcza Budynku zostanie przekazana do akceptacji Inwestora w terminie zgodnym z Harmonogramem Robót. Przekazanie kompletnej Dokumentacji Wykonawczej Budynku będzie zatwierdzone Potwierdzeniem Osiągnięcia Kamienia Milowego zgodnie z procedurą zawartą m.in. w §25 ust. 5 Umowy. Wszelkie elementy Dokumentacji Wykonawczej Budynku będą przekazywane do zatwierdzenia Inwestorowi i Nadzorowi Inwestorskiemu sukcesywnie, w miarę postępu prac nad jej tworzeniem, w formie pojedynczych kompletnych rysunków, a nie w częściach stanowiących zamkniętą całość - np. projekt konstrukcji, w podziale na rysunki szalunkowe, zbrojeniowe, sukcesywnie do realizacji Robót, przy czym pierwszy pakiet Dokumentacji Wykonawczej Budynku przekazany do zatwierdzenia powinien obejmować ścianę szczelinową (lub inne rozwiązanie zamienne przyjęte przez GW) oraz obliczenia statyczne dla kondygnacji podziemnych. Po uznaniu przez GW, że przygotowywane przez niego opracowanie stanowiące część Dokumentacji Wykonawczej Budynku jest gotowe, GW niezwłocznie przedstawi tą dokumentację Inwestorowi i Nadzorowi Inwestorskiemu, a Inwestor i Nadzór Inwestorski będą mieli dziesięć (10) Dni roboczych na zatwierdzenie tej części Dokumentacji Wykonawczej Budynku bez uwag, zatwierdzenie jej z uwagami lub odrzucenie. W przypadku braku odpowiedzi Inwestora i Nadzoru Inwestorskiego, GW wezwie Inwestora i Nadzór Inwestorski do zatwierdzenia części Dokumentacji Wykonawczej w terminie dalszych dziesięciu (10) Dni roboczych. Brak odpowiedzi Inwestora i Nadzoru Inwestorskiego w terminie oznaczonym w zdaniu poprzednim oznacza zatwierdzenie przedłożonej części Dokumentacji Wykonawczej Budynku bez uwag. GW uwzględni uwagi Inwestora i Nadzoru Inwestorskiego i przedstawi poprawioną część Dokumentacji Wykonawczej Budynku w terminie wspólnie ustalonym z Inwestorem i Nadzorem Inwestorskim, o ile takie uwagi lub wskazówki nie będą sprzeczne z Umową, bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, zasadami sztuki budowlanej oraz z postanowieniami Decyzji środowiskowej (przy czym strony zastrzegają, że odbiór częściowy Dokumentacji Wykonawczej Budynku, nie stanowi jego odbioru w rozumieniu Umowy, i potwierdzenia wykonania go zgodnie z Umową, w przypadku wykrycia przez Inwestora błędów lub wad w danej części będą one musiały zostać usunięte na koszt GW

- nawet po dokonaniu odbioru częściowego). Strony dopuszczają wykonanie przez GW kolejnych rewizji Dokumentacji Wykonawczej Budynku, które będą podlegały procedurom odbiorowym opisanym w niniejszym paragrafie. Prawa autorskie do rewizji kolejnych wersji Dokumentacji Wykonawczej Budynku przechodzą na Inwestora w sposób opisany w Umowie.
5. W przypadku stwierdzenia, że przekazane elementy Dokumentacji Wykonawczej Budynku przedstawione po wcześniejszych uwagach do ponownego zatwierdzenia w dalszym ciągu zawierają wady i/lub usterki, Inwestorowi przysługuje:
    - (i) żądanie nieodpłatnego usunięcia wad i/lub usterek, w najkrótszym możliwym terminie, uzgodnionym pomiędzy Inwestorem i Generalnym Wykonawcą, jednak nie dłuższym niż 7 Dni. W wypadku, gdy żądanie dotyczy wady, której usunięcie wymaga od GW znacznego nakładu czasu lub środków, Generalny Wykonawca powiadomi o tym fakcie Inwestora, uzasadniając konieczność wydłużenia terminu usunięcia wady, jednak nie dłużej niż o 21 Dni; jeżeli elementy Dokumentacji Wykonawczej w dalszym ciągu zawierają wady, powinny zostać niezwłocznie poprawione i przedstawione do ponownej akceptacji; jeżeli zawierają jedynie usterki, mogą zostać zaakceptowane, przy czym usterki powinny zostać usunięte najpóźniej do dnia Odbioru Projektu Wykonawczego Budynku.
    - (ii) po bezskutecznym upływie uzgodnionego terminu, lub terminu określonego w sposób opisany w pkt (i) powyżej, Inwestor może nie przyjąć naprawy, żądając w zamian stosownego obniżenia wynagrodzenia za Dokumentację Wykonawczą Budynku, w której występują wady i/lub usterki.
    - (iii) w wypadku, gdy wady są istotne, Inwestor może, po uprzednim pisemnym wezwaniu do usunięcia wad z zagrożeniem odstąpienia od umowy, odstąpić od Umowy w terminie 90 Dni od daty zaistnienia przyczyny odstąpienia, lecz nie później niż do [\*\*\*] roku.
  6. Wszelkie elementy Dokumentacji Budowlanej dostarczone, zmienione, poprawione lub uzupełnione przez Generalnego Wykonawcę wymagają zatwierdzenia przez Inwestora i Projektanta na zasadach określonych w niniejszym paragrafie. Generalny Wykonawca zobowiązuje się do przedstawienia ww. dokumentów do akceptacji Projektanta i Inwestora i uzyskania akceptacji lub/oraz uwzględnienia zmian wskazanych przez Projektanta i Inwestora przy wykonywaniu Robót. W przypadku braku porozumienia pomiędzy Generalnym Wykonawcą a Projektantem, spór zostanie rozstrzygnięty przez Inwestora z udziałem Nadzoru Inwestorskiego.
  7. Generalny Wykonawca z należytą starannością wymaganą w tego rodzaju sytuacji od Generalnego Wykonawcy oraz projektanta Dokumentacji Wykonawczej Budynku, sprawdził Dokumentację Projektową przekazaną przez Inwestora w zakresie niezbędnym do należytego wykonania Robót, w tym w zakresie jej spójności i poprawności technicznej oraz kompletności, przy czym przez „należytą staranność” Strony rozumieją staranność wymaganą od renomowanego profesjonalnego przedsiębiorcy zajmującego się przygotowywaniem dokumentacji wykonawczej oraz generalnym (kompleksowym) wykonawstwem dużych (to jest nie mniejszych niż będące przedmiotem niniejszej Umowy) przedsięwzięć deweloperskich i posiadającego znaczne doświadczenie w takim zakresie, w tym także w zakresie analizy / weryfikacji dokumentacji projektowej oraz możliwości techniczne, finansowe i organizacyjne, w tym kompetentny i wykwalifikowany personel dla kompleksowej realizacji takich przedsięwzięć. Generalny Wykonawca był zobowiązany zweryfikować Dokumentację Projektową i potwierdza swoją akceptację Dokumentacji Projektowej w przekazanej formie i treści. Ponadto Generalny Wykonawca sprawdził wszelkie dokumenty oraz rysunki co do ich adekwatności w stosunku do opisu Robót zawartego w Umowie. Jakikolwiek błędy, pominięcia, wady lub inne usterki w Dokumentacji Projektowej wykryte przez Generalnego Wykonawcę po podpisaniu Umowy, które były do wykrycia przed podpisaniem Umowy przez Generalnego Wykonawcę działającego z należytą starannością, nie będą uprawniały Generalnego Wykonawcy do żądania przesunięcia Daty Zakończenia, zapłaty odszkodowania, podwyższenia Ceny Kontraktowej lub zwrotu kosztów. W zakresie wyłączeń, rozbieżności lub nieścisłości w Dokumentacji Projektowej lub pomiędzy Dokumentacją Projektową oraz innymi dokumentami wchodzącymi w skład Umowy, Generalny Wykonawca zwróci się z pisemnym zapytaniem do Inwestora, a Inwestor określi na piśmie w terminie 5 Dni, które z rozwiązań (przewidziane w

projektach budowlanych, czy w projekcie wykonawczym, czy też w innym dokumencie wchodzącym w skład Umowy) ma być przyjęte do realizacji. W celu uniknięcia wątpliwości Generalny Wykonawca pozostaje zobowiązany do bieżącej weryfikacji Dokumentacji Projektowej podczas wykonywania Robót w zakresie określonym na wstępie niniejszego ustępu oraz do informowania Inwestora o wszelkich nieprawidłowościach, które były do wykrycia przed podpisaniem Umowy przez Generalnego Wykonawcę działającego z należytą starannością, niezwłocznie po ich zidentyfikowaniu.

8. W zakresie, w jakim Generalny Wykonawca jest zobowiązany dokonać sprawdzenia Dokumentacji Projektowej oraz Dokumentacji Przetargowej, czyli w zakresie określonym w ust. 7 powyżej, Generalny Wykonawca przyjmuje na siebie pełną odpowiedzialność za wady Robót wykonywanych na podstawie Umowy, spowodowane wadami Dokumentacji Projektowej lub Dokumentacji Przetargowej, które mógł przewidzieć dokonując sprawdzenia, o którym mowa w ust. 7 powyżej przy zachowaniu należytej staranności wymaganej od Generalnego Wykonawcy.
9. Z uwzględnieniem ust. 8 zdanie ostatnie powyżej, w przypadku stwierdzenia błędów w Dokumentacji Przetargowej, Dokumentacji Projektowej lub Budowlanej, które to błędy Generalny Wykonawca przy zachowaniu należytej staranności mógł zidentyfikować podczas sprawdzenia, o którym mowa w ust. 7 powyżej, wszelkie błędy oraz Roboty zostaną poprawione na koszt Generalnego Wykonawcy, a wszelkie wynikające stąd roboty dodatkowe Generalny Wykonawca wykona na swój koszt. Przy czym poprawienie błędów w Dokumentacji Budowlanej, której autorem nie był Generalny Wykonawca wykona Projektant. Odpowiedzialność określona w zdaniu poprzedzającym obejmuje w szczególności obowiązek ponownego wykonania odpowiedniej części Robót, ich poprawienia, wymiany w okresie wskazanym w Umowie jako Okres Gwarancyjny. Nadto, w przypadku, gdyby Dokumentacja Przetargowa, Dokumentacja Projektowa lub Budowlana (w tym m.in. Dokumentacja Wykonawcza Budynku, projekt techniczny, przedmiar robót, specyfikacja techniczna), nie określała w sposób szczegółowy technologii wykonywania Robót lub wykonania określonego elementu Obiektu, bądź też nie precyzowała dostatecznie rodzaju i standardu Materiałów lub Urządzeń, Generalny Wykonawca zobowiązany jest do każdorazowego wcześniejszego uzyskania pisemnej decyzji w tym zakresie od Inwestora oraz Nadzoru Inwestorskiego, a w razie potrzeby także od Projektanta (Wzór Karty Zatwierdzenia Materiałowego stanowi Załącznik nr 8.1. do niniejszej Umowy) i do zastosowania się do tej decyzji, a także do sporządzenia rysunków warsztatowych i uzyskania dla nich akceptacji Projektanta oraz Inwestora oraz Nadzoru Inwestorskiego. Inwestor oświadcza, że posiada majątkowe prawa autorskie do Dokumentacji Projektowej, a także posiada prawo do wykonywania oraz nieograniczonego zlecenia wykonywania praw zależnych do Dokumentacji Projektowej oraz, że majątkowe prawa autorskie do Dokumentacji Projektowej i innych dokumentów wydanych Generalnemu Wykonawcy przez Inwestora pozostaną własnością Inwestora. Generalny Wykonawca ma prawo powielać, wykorzystywać i przekazywać je na własny koszt na potrzeby wykonania Umowy, jak również wykonywać prawa zależne do tych projektów, w szczególności w celu wykonania na ich podstawie projektów Aranżacji oraz Projektu Wykonawczego, przy czym zmiana Dokumentacji Projektowej w zakresie rozwiązań projektowych, zastosowanych materiałów, ograniczenia wydatków, zmiany przepisów jest możliwa za pisemną zgodą Projektanta, którą będzie każdorazowo uzyskiwał Inwestor na wniosek GW zgodnie z procedurą przewidzianą dla Kart Zatwierdzenia Materiałowego. Dokumenty te nie będą wykorzystywane, powielane ani przekazywane osobom trzecim bez pisemnej zgody Inwestora, z wyjątkiem sytuacji, gdy będzie to niezbędne dla celów wykonania Umowy.
10. Majątkowe prawa autorskie do wykonanych przez Generalnego Wykonawcę Utworów w ramach wszelkich wykonanych przez niego zmian do Dokumentacji Projektowej lub Budowlanej, przygotowywania Projektów Budowlanych lub Wykonawczych Aranżacji, modelu BIM wraz z bazami danych lub wykonanych innych dokumentów związanych z budową Obiektu, w tym w szczególności do Dokumentacji Wykonawczej Budynku oraz Dokumentacji Powykonawczej Budynku, zostają przeniesione na rzecz Inwestora z chwilą wydania tychże dokumentów Inwestorowi (lub przekazania ich na nośnikach elektronicznych).

11. Przeniesienie majątkowych praw autorskich na Inwestora do Utworów następuje w najszerszym możliwym zakresie, na wszystkich znanych polach eksploatacji, na terytorium całego świata, w tym w szczególności na wszystkich polach eksploatacji wskazanych w art. 50 ustawy z dnia 4 lutego 1994 roku o prawie autorskim i prawach pokrewnych, obejmujących m.in.: zwielokrotnianie dowolną techniką, na przykład przez drukowanie lub zwielokrotnienie cyfrowe, marketing, reklama, przedstawienie, utrwalenie, publiczne udostępnianie, w tym nadawanie za pomocą wizji przewodowej, bezprzewodowej oraz za pośrednictwem satelity, wprowadzenie do pamięci komputera lub dystrybucja w sieci komputerowej, na przykład, w sieci wewnętrznej Inwestora lub w Internecie. Inwestor ma prawo powielać je, wprowadzać zmiany, korzystać z nich i przekazywać je (w tym dokonywać w nich, samodzielnie lub za pośrednictwem osób trzecich, zmian oraz wykorzystywać je) na własny koszt w celu kompletowania, eksploataowania, utrzymywania, zmieniania, adaptowania i naprawiania Obiektu.
12. Ponadto Strony ustalają, że z chwilą wydania Utworów Generalny Wykonawca przenosi na Inwestora prawo własności wszystkich nośników, na których zostały utrwalone Utwory.
13. Strony zgodnie oświadczają, że Cena Kontraktowa oraz Wynagrodzenie za Aranżacje (w przypadku, gdy wydane zostanie Zlecenie) wyczerpują w całości należności przysługujące Generalnemu Wykonawcy w związku z przeniesieniem majątkowych praw autorskich do Utworów wskazanym w niniejszym paragrafie i przeniesieniem własności nośników opisanym w ust. 11 powyżej.
14. Generalny Wykonawca oświadcza, że udziela Inwestorowi zgody na wykonywanie praw zależnych do Utworów.
15. Generalny Wykonawca zobowiązuje się do niezawierania dalszych umów, których przedmiotem będzie przeniesienie na osoby trzecie majątkowych praw autorskich do Utworów.
16. Na żądanie Inwestora Generalny Wykonawca będzie podejmował uzasadnione działania w celu odpowiedniego potwierdzenia przeniesienia na Inwestora praw autorskich do Utworów. Ponadto, Generalny Wykonawca zapewni, że podmioty uprawnione z tytułu autorskich praw niemajątkowych do Utworów nie będą wykonywały swoich uprawnień w sposób zakłócający korzystanie z tych Utworów lub Obiektu przez Inwestora, w tym dokonywania zmian w Obiekcie. W wypadku zgłoszenia roszczeń lub wystąpienia z powództwem przeciwko Inwestorowi w związku z zagadnieniami dotyczącymi praw autorskich, o których mowa w niniejszym ustępie, Generalny Wykonawca zostanie o tym niezwłocznie powiadomiony na piśmie i zobowiązany jest na własny koszt prowadzić zmierzające do ich rozstrzygnięcia negocjacje lub postępowanie sądowe. Na życzenie Generalnego Wykonawcy, Inwestor udzieli rozsądnej pomocy w celu oddalenia roszczeń lub powództwa, zaś wszelkie uzasadnione i udokumentowane koszty z tym związane zostaną zwrócone Inwestorowi przez Generalnego Wykonawcę.
17. Generalny Wykonawca będzie zobowiązany do przekazania wszelkich rysunków, opisów, zestawień do dyspozycji Inwestora w formie umożliwiającej ich edycję (wersja elektroniczna), nawet jeśli odnośne prace projektowe będą jeszcze w trakcie realizacji. Inwestor będzie posiadać swobodę dysponowania powyższymi rysunkami w ramach realizowanej inwestycji, o której mowa w Umowie. Za takie dysponowanie rysunkami Inwestor nie będzie ponosił żadnych dodatkowych kosztów.
18. Generalny Wykonawca przygotowuje Dokumentację Powykonawczą zgodnie z przepisami obowiązującymi w Polsce na dzień wskazany jako dzień przekazania tejże dokumentacji zgodnie z Umową i odpowiadającą celom, którym służy, tzn. ma odzwierciedlać i dokumentować stan faktyczny wykonania Robót przy realizacji Obiektu. Dokumentacja Powykonawcza do potwierdzeń, odbiorów i do Odbioru Końcowego musi zostać skompletowana ściśle według zaleceń Inwestora i wg wymogów certyfikacji BREEAM oraz wymogów BIM. Przy czym Dokumentacja Powykonawcza w wersji papierowej zostanie przekazana Inwestorowi w dwóch egzemplarzach.
19. Dokumentacja Powykonawcza kompletowana będzie przez Generalnego Wykonawcę sukcesywnie, zgodnie z postępem Robót i Odbiorami Robót Zanikających i ulegających zakryciu, podlegających potwierdzeniom i odbiorom częściowym i musi być dostępna do wglądu na każde żądanie Nadzoru

- Inwestorskiego lub Inwestora. Generalny Wykonawca jest zobowiązany do wykonywania poleceń Nadzoru Inwestorskiego lub Inwestora wydanych w tym zakresie.
20. Skompletowaną Dokumentację Powykonawczą Generalny Wykonawca przekaże Inwestorowi i Nadzorowi Autorskiemu co najmniej na 10 (dziesięć) Dni przed terminem dokonania wpisu do dziennika budowy o zakończeniu Robót. Dokumentacja Powykonawcza sporządzona i przekazana w dwóch egzemplarzach w formie papierowej oraz w formie elektronicznej na CD/DVD w edytowalnym formacie dwg. i pdf. (lub w innych formatach uzgodnionych ze Inwestorem). Przy czym Dokumentacja Powykonawcza powinna być podzielona na branże, posiadać spis treści, dodatkowo teczki/ segregatory powinny być opisane w wyraźny sposób czego dotyczą to znaczy mieć tytułu określające ich zawartość oraz numery tomów.
  21. Generalny Wykonawca wyraża zgodę, aby Inwestor, jego następcy prawni oraz podmioty działające w ich imieniu lub na ich zlecenie dokonywali, samodzielnie lub przy pomocy osób trzecich, zmian, adaptacji, przeróbek Dokumentacji Budowlanej w tym Dokumentacji Wykonawczej Budynku, Projektów Budowlanych i Wykonawczych Aranżacji, Dokumentacji Powykonawczej i innych dokumentów projektowych sporządzonych przez Generalnego Wykonawcę lub w jego imieniu na potrzeby Umowy. Generalny Wykonawca jednocześnie udziela zgody na wykonywanie przez podmioty, o których mowa w niniejszym ustępie, praw zależnych do Dokumentacji Budowlanej w tym Dokumentacji Wykonawczej Budynku, Projektów Budowlanych i Wykonawczych Aranżacji, Dokumentacji Powykonawczej i innych dokumentów projektowych sporządzonych przez Generalnego Wykonawcę lub w jego imieniu na potrzeby Umowy.

#### **§ 5 Prawa i obowiązki Nadzoru Autorskiego, Nadzoru Inwestorskiego oraz Zarządzającego Inwestycją.**

1. Inwestor powołuje Nadzór Autorski działający na podstawie Umowy Projektowej. Inwestor powołuje Nadzór Inwestorski.
2. Wszystkie decyzje Nadzoru Inwestorskiego mogą być korygowane przez Inwestora lub Zarządzającego Inwestycją lub Przedstawiciela Inwestora, którzy mają prawo być obecni i ewentualnie korygować wszelkie działania podejmowane przez Nadzór Inwestorski.
3. Wszystkie instrukcje Nadzoru Autorskiego lub/oraz Nadzoru Inwestorskiego lub/oraz innych podmiotów działających z ramienia Inwestora mogące powodować wzrost kosztów Robót lub przedłużenie czasu realizacji Robót wymagają pisemnego zatwierdzenia przez Inwestora. Pisemnego zatwierdzenia przez Inwestora wymagają w szczególności następujące czynności Nadzoru Autorskiego oraz Nadzoru Inwestorskiego, które nie będą skuteczne bez takiego zatwierdzenia:
  - a) zwolnienie Generalnego Wykonawcy z jakiegokolwiek zobowiązania;
  - b) Odbiór Końcowy Budynku oraz każdej z Aranżacji;
  - c) akceptacja jakiegokolwiek żądania płatności od Generalnego Wykonawcy;
  - d) zawieszenie, Wstrzymanie Robót lub przerwanie prowadzenia Robót, chyba że dalsze prowadzenie Robót stanowiłoby zagrożenie dla życia lub zdrowia;
  - e) Zmiany wpływające na wzrost Ceny Kontraktowej, Wynagrodzenia lub na przesunięcie poszczególnych Kamieni Milowych Robót lub na przesunięcie Daty Zakończenia Budynku oraz każdej z Aranżacji,
  - f) odstąpienie od Umowy, oświadczenie o naliczaniu kar umownych przez Inwestora.
4. Żadne instrukcje Nadzoru Autorskiego lub/oraz Nadzoru Inwestorskiego nie upoważniają Generalnego Wykonawcy do działania niezgodnie z Umową lub obowiązującym prawem. Działanie zgodnie z instrukcjami Nadzoru Autorskiego lub/oraz Nadzoru Inwestorskiego nie zwalnia Generalnego Wykonawcy z odpowiedzialności z tytułu naruszenia Umowy. Jeżeli Generalny Wykonawca otrzyma od Nadzoru Autorskiego lub/oraz od Nadzoru Inwestorskiego instrukcję niezgodną z polskim prawem lub Umową, powinien niezwłocznie powiadomić o tym Inwestora na piśmie i będzie zwolniony z odpowiedzialności za niezastosowanie się do niej..

5. Nadzór Autorski lub/oraz Nadzór Inwestorski przedkłada Generalnemu Wykonawcy swoje oświadczenia lub decyzje w terminach nie dłuższych niż 5 (pięć) Dni roboczych od dnia otrzymania kompletnego pisemnego wniosku o przedłożenie powyższych oświadczeń lub decyzji, zawierającego wszystkie informacje i dokumenty niezbędne do sformułowania odpowiedzi. Brak odpowiedzi Nadzoru Autorskiego lub/oraz Nadzoru Inwestorskiego na taki wniosek w powyższym terminie poczytany będzie za odmowę ze strony Nadzoru Autorskiego lub/oraz Nadzoru Inwestorskiego.
6. Wszystkie uprawnienia Inwestora wynikające z Umowy z wyjątkiem opisanych w ust. 1 i ust. 3 pkt. f) powyżej oraz §13 ust. 1, z zastrzeżeniem § 18 ust. 4 Umowy mogą być wykonywane przez Przedstawiciela Inwestora.

#### **§ 6 Zlecenie wykonania Robót Podwykonawcy.**

1. Generalny Wykonawca może zatrudnić Podwykonawców, pod warunkiem zachowania procedury określonej w niniejszym paragrafie, bez naruszania swoich zobowiązań wynikających z Umowy.
2. Umowy z Podwykonawcami, których przedmiotem są roboty budowlane, będą zawierane według Wzoru umowy podwykonawczej stanowiącego Załącznik nr 8.4 do Umowy, przy czym zmiany we wzorze wynikające z charakteru Robót wykonywanych przez Podwykonawcę nie wymagają uprzedniej zgody Inwestora, z zastrzeżeniem ust. 3 i 10 poniżej
3. Pod rygorem braku akceptacji Podwykonawcy przez Inwestora w każdej umowie podwykonawczej, której przedmiotem są roboty budowlane, winny znaleźć się następujące postanowienia:
  - 1) dokładne określenie przedmiotu Robót mających zostać powierzonych do wykonania Podwykonawcy;
  - 2) zobowiązujące Podwykonawcę do złożenia Generalnemu Wykonawcy lub Inwestorowi oświadczenia o zapłacie wymagalnego wynagrodzenia lub informacji o ogólnym stanie rozliczeń między Generalnym Wykonawcą a Podwykonawcą, w tym w szczególności wysokości roszczeń wobec Generalnego Wykonawcy niewymagalnych na dzień składania oświadczenia;
  - 3) Podwykonawca nie może dokonać cesji praw wynikających z umowy łączącej go z Generalnym Wykonawcą bez zgody Inwestora;
  - 4) w każdym czasie Inwestor ma prawo bezpośredniego zapytania Podwykonawcy o płatności należne Podwykonawcy od Generalnego Wykonawcy a Podwykonawca ma obowiązek udzielić odpowiedzi;
  - 5) obowiązek uzyskania przez Podwykonawcę zgody Inwestora i Generalnego Wykonawcy na zlecenie Robót dalszym podwykonawcom.
4. Generalny Wykonawca może zatrudnić Podwykonawców pod warunkiem, że :
  - 1) szczegółowy przedmiot Robót mających zostać wykonanych przez Podwykonawców został zgłoszony w formie pisemnej pod rygorem nieważności Inwestorowi przez Generalnego Wykonawcę lub Podwykonawcę przed przystąpieniem do wykonywania tych Robót i niezwłocznie, nie później niż w ciągu czternastu Dni od dnia doręczenia Inwestorowi zgłoszenia, Inwestor nie złożył Podwykonawcy i Generalnemu Wykonawcy sprzeciwu w formie pisemnej pod rygorem nieważności wobec wykonywania tych Robót przez Podwykonawcę. Zgłoszenie Generalnego Wykonawcy powinno zostać złożone zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 8.2 do niniejszej Umowy „Wzór karty zgłoszenia Podwykonawcy”.
  - 2) każde zgłoszenie Generalnego Wykonawcy, jak i Podwykonawcy powinno zawierać szczegółowy opis zakresu Robót, które Generalny Wykonawca zamierza zlecić Podwykonawcy, ostateczny projekt umowy z Podwykonawcą uwzględniający pełną treść wszystkich klauzul wraz ze wszystkimi załącznikami. Przedłożony ostateczny

projekt umowy z Podwykonawcą nie musi zawierać kwot wynagrodzenia należnego Podwykonawcy od Generalnego Wykonawcy za wykonanie poszczególnych części Robót. Niniejsze postanowienie stosuje się odpowiednio do wszelkich zmian umów z Podwykonawcami. Poza uzupełnieniem kwot wynagrodzenia należnego Podwykonawcy treść umów podpisanych przez Generalnego Wykonawcę z Podwykonawcami nie będzie różniła się od treści projektów umów przedstawionych Inwestorowi. Inwestor ma prawo zażądać od Generalnego Wykonawcy przedłożenia kopii już podpisanej umowy z Podwykonawcą,

- 3) umowa z Podwykonawcą będzie uwzględniała postanowienia ust. 2 i 3 powyżej oraz ust. 9 i ust. 10 poniżej.
5. Zlecenie przez Generalnego Wykonawcę wykonania poszczególnych części Robót Podwykonawcom nie zmienia zobowiązań Generalnego Wykonawcy wobec Inwestora za wykonanie tej części Robót. Generalny Wykonawca jest odpowiedzialny za działania, uchybienia i zaniechania Podwykonawców i ich pracowników jak za swoje własne działania i zaniechania, a nie tylko za winę w wyborze. Do zawarcia przez Podwykonawcę umowy z dalszym podwykonawcą stosuje się odpowiednio postanowienia niniejszej Umowy dotyczące zawarcia przez Generalnego Wykonawcę umowy o roboty budowlane z Podwykonawcą.
  6. Generalny Wykonawca jest zobowiązany zapewnić koordynację wszystkich Podwykonawców i dalszych podwykonawców, jak również podmiotów działających bezpośrednio na rzecz Inwestora lub poszczególnych gestorów sieci w zakresie wykonywania Robót lub świadczenia usług na Terenie Budowy.
  7. Niezależnie od pozostałych postanowień Umowy, w przypadku powierzenia przez Generalnego Wykonawcę wykonania części Robót Podwykonawcom, Inwestor dokona jakiegokolwiek płatności na rzecz Generalnego Wykonawcy pod warunkiem otrzymania od Generalnego Wykonawcy:
    - 1) oryginałów pisemnych oświadczeń złożonych przez każdego Podwykonawcę i dalszego podwykonawcę i skierowanych do Inwestora, potwierdzających, że otrzymali od Generalnego Wykonawcy lub od Podwykonawcy (w przypadku wykonywania części Robót przez dalszych podwykonawców) wymagalne wynagrodzenie za wszystkie wykonane przez nich Roboty, za okres rozliczeniowy bezpośrednio poprzedzający okres rozliczeniowy, za który Generalny Wykonawca domaga się obecnie zapłaty oraz wskazujących istnienie i wysokość ewentualnych niewymagalnych na dzień złożenia oświadczenia, roszczeń Podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy wobec Generalnego Wykonawcy. Wzór oświadczenia Podwykonawcy stanowi Załącznik nr 8.3 do niniejszej Umowy,
    - 2) w przypadku obiektywnej niemożności uzyskania oświadczenia danego Podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy Inwestor zaakceptuje jako dowód dokonania płatności na rzecz Podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy oryginalne lub poświadczone (przez osoby uprawnione do działania w imieniu Generalnego Wykonawcy lub radcę prawnego lub adwokata) potwierdzenie przelewu wraz ze stosowną fakturą i protokołem, przy czym tego rodzaju akceptacja ze strony Inwestora jest możliwa tylko jeden raz w przeciągu trwania Umowy, w stosunku do zobowiązań Generalnego Wykonawcy, wobec danego Podwykonawcy, chyba że szczególne okoliczności, niezależne od Generalnego Wykonawcy, uzasadniają powtórny akceptację powyższych dokumentów, w takim przypadku Generalny Wykonawca przedstawi Inwestorowi pisemne uzasadnienie wystąpienia o taką akceptację, przy czym ostateczna decyzja w tej sprawie każdorazowo należy do Inwestora.
    - 3) oświadczenie Generalnego Wykonawcy, iż terminy płatności w stosunku do Podwykonawców i dalszych podwykonawców nie będą dłuższe niż wynikające z Umowy. Odmienne uregulowanie wymaga pisemnej zgody Inwestora;
- a Inwestor jest uprawniony do wstrzymania zapłaty części Ceny Kontraktowej Brutto odpowiadającej kwocie wynagrodzenia dla Podwykonawcy i/lub dalszego podwykonawcy,

którego dotyczą niedostarczone dokumenty, nie dłużej jednak niż do czasu otrzymania powyższych oświadczeń, faktur i dowodów zapłaty.

8. Po zakończeniu robót przez każdego Podwykonawcę i/lub dalszego podwykonawcę Generalny Wykonawca przekaże Inwestorowi rozliczenie końcowe z każdym Podwykonawcą i/lub dalszym podwykonawcą zatrudnionymi przy realizacji Obiektu. Zakres rozliczenia końcowego zostanie ustalony przez Generalnego Wykonawcę z Inwestorem, przy czym rozliczenie to będzie zawierało również oświadczenie Podwykonawcy i/lub dalszego podwykonawcy o zapłacie przez Generalnego Wykonawcę lub Podwykonawcę (w przypadku wykonywania części Robót przez dalszych podwykonawców) całego wymagalnego wynagrodzenia za wszystkie wykonane przez Podwykonawcę i/lub dalszego podwykonawcę Roboty, za cały zakres przedmiotu Umowy podwykonawczej (i/lub dalszego podwykonawstwa) lub w związku z nią dotyczącej Obiektu, jak również wynagrodzenia Podwykonawcy i/lub dalszego Podwykonawcy, niewymagalnego na dzień złożenia oświadczenia, chyba że część wynagrodzenia zostanie zatrzymana na poczet gwarancji jakości i rękojmi – w takim przypadku oświadczenie to będzie zawierało informację o kwocie zatrzymanej i terminie na jaki została zatrzymana.
9. Generalny Wykonawca zobowiązany jest do dokonania we własnym zakresie zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcom. Generalny Wykonawca oświadcza, że będzie terminowo płać należności na rzecz Podwykonawców i zapewnia, że nie spowoduje poniesienia przez Inwestora odpowiedzialności w trybie art. 647<sup>1</sup> kodeksu cywilnego. Generalny Wykonawca zobowiązuje się, w zakresie dopuszczalnym obowiązującym prawem, zwolnić Inwestora z wszelkich roszczeń, jakie mogą być podnoszone przez Podwykonawców i dalszych podwykonawców względem Inwestora w związku z budową Obiektu lub Umową i naprawi wszelkie szkody, jakie Inwestor może ponieść z tego tytułu. W szczególności Generalny Wykonawca pokryje wszelkie wydatki i koszty poniesione przez Inwestora w związku z obroną przed takimi roszczeniami lub w związku z ich zaspokojeniem. Jeżeli Podwykonawca będzie dochodzić roszczenia na podstawie art. 647<sup>1</sup> kodeksu cywilnego w stosunku do Inwestora, Inwestor powiadomi o tym Generalnego Wykonawcę w formie pisemnej, a Generalny Wykonawca udzieli pisemnej odpowiedzi wraz z uzasadnieniem w ciągu 3 (trzech) Dni roboczych od otrzymania zawiadomienia Inwestora. W przypadku narażenia Inwestora na szkodę w związku z odpowiedzialnością solidarną z powodu niezapłacenia przez Generalnego Wykonawcę Podwykonawcom należności, jeśli Inwestor zostanie pozwany przez Podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę o zapłatę, Generalny Wykonawca dostarczy Inwestorowi na pisemne żądanie Inwestora i w terminie wskazanym w żądaniu, istotne procesowo informacje, wyjaśnienia i dokumenty, które posiada i/lub które powinny znajdować się w posiadaniu Generalnego Wykonawcy, i które zostaną wskazane przez Inwestora w powyższym żądaniu. Jeżeli termin wskazany w żądaniu Inwestora jest niemożliwy do dotrzymania lub jego dotrzymanie wiązałoby się ze znacznymi trudnościami, Generalny Wykonawca ma obowiązek niezwłocznie wskazać Inwestorowi odpowiedni termin na dostarczenie tych dokumentów lub informacji. W sytuacji, gdy Wykonawca nie dostarczy w terminie Inwestorowi żądanych informacji i/lub dokumentów bądź nie wskaże terminu w jakim to będzie możliwe, wówczas Generalny Wykonawca będzie zobowiązany zapłacić Inwestorowi karę umowną według uznania Inwestora lecz nie wyższą, niż w wysokości 80 000,00 (słownie: osiemdziesiąt tysięcy) złotych z tytułu każdego zaniechania w zakresie dostarczenia dokumentów, o których mowa w zdaniu poprzedzającym. Niezależnie od powyższego, w przypadku, gdy Podwykonawca (lub dalszy podwykonawca) wystąpi w stosunku do Inwestora z roszczeniem o zapłatę na podstawie art. 647<sup>1</sup> § 5 kodeksu cywilnego, Inwestorowi przysługuje prawo, choć w żadnym razie nie jest on zobowiązany, do bezpośredniego regulowania płatności należnych Podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom od Generalnego Wykonawcy, z którymi Generalny Wykonawca zalega co najmniej 14 (czternaście) Dni. Wszelkie takie płatności Inwestora zostaną zaliczone na poczet zapłaty Ceny Kontraktowej należnej Generalnemu Wykonawcy. Przed dokonaniem jakichkolwiek takich bezpośrednich wypłat na rzecz Podwykonawców, Inwestor zawiadomi Generalnego Wykonawcę o takim zamiarze, a Generalny Wykonawca – w ciągu 3 (trzech) Dni roboczych od otrzymania danego zawiadomienia od



Inwestora – będzie miał prawo wyrazić swoją opinię na temat danego wynagrodzenia dla Podwykonawcy i dalszego podwykonawcy. Inwestor nie dokona płatności na rzecz Podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy, jeżeli uzna, iż Generalny Wykonawca wykazał niezasadność takiej płatności. Generalny Wykonawca może wystąpić do Inwestora o dokonanie płatności bezpośredniej na rzecz Podwykonawcy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi; w takim przypadku płatność ta zaliczona zostanie na poczet Ceny Kontraktowej należnej Generalnego Wykonawcy.

10. Umowa z Podwykonawcą lub dalszym podwykonawcą nie może być sprzeczna z postanowieniami Umowy. Wzór umowy z Podwykonawcą Robót stanowi załącznik nr .... do niniejszej Umowy, jednakże dla uniknięcia wszelkich wątpliwości, Strony zgodnie stwierdzają, że każdorazowo, po uzupełnieniu wszelkich danych we wzorze umowy, niezbędnych do podpisu (uwzględniających pełną treść wszystkich klauzul wraz ze wszystkimi załącznikami, za wyjątkiem kwoty wynagrodzenie należnego Podwykonawcy od Generalnego Wykonawcy), Inwestor będzie uprawniony do skorzystania z prawa sprzeciwu o którym mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu. W zgłoszeniu Robót mających zostać wykonanych przez Podwykonawców, Generalny Wykonawca zawrze informację w jakiej pozycji (numer i opis) harmonogramu rzeczowo-finansowego do Umowy zawierającej przedmiot robót budowlanych zleconych Podwykonawcy pod względem terminu wykonania usług oraz wartości wynagrodzenia, zawiera się termin wykonania usług oraz wartość wynagrodzenia Podwykonawcy i/lub dalszego podwykonawcy. W przypadku częściowego zlecenia Robót Podwykonawcy należy wskazać procentowy udział zleconych Robót danemu Podwykonawcy i/lub dalszemu podwykonawcy oraz wskazać wysokość wynagrodzenia należnego Generalnemu Wykonawcy od Inwestora za wykonanie przedmiotu Robót zleconych Podwykonawcy (do której jest ograniczona ewentualna odpowiedzialność Inwestora za zapłatę Podwykonawcy wynagrodzenia) zgodnie ze wskazanymi pozycjami z harmonogramu rzeczowo-finansowego, zawartego w Harmonogramie Robót.
11. Pod rygorem braku akceptacji Podwykonawcy przez Inwestora, Generalny Wykonawca zawrze także w umowach z Podwykonawcami, na wypadek rozwiązania Umowy, stosowne klauzule umożliwiające Inwestorowi przejęcie praw i obowiązków Generalnego Wykonawcy wynikających z tych umów, w tym również w okresie po rozwiązaniu i/ lub wygaśnięciu Umowy, w szczególności w zakresie:
  - 1) dochodzenia zapłaty kar od Podwykonawcy;
  - 2) domagania się usunięcia wad przez Podwykonawcę w okresie gwarancyjnym;
  - 3) skorzystania z gwarancji dobrego i terminowego wykonania umowy, jak również gwarancji usunięcia Wad i Usterek w okresie rękojmi i gwarancji, udzielonych Generalnemu Wykonawcy przez Podwykonawcę;
  - 4) odbierania Robót zrealizowanych przez Podwykonawcę po rozwiązaniu Umowy;
  - 5) rozliczenia uznanych przez Inwestora Robót, zrealizowanych przez Podwykonawcę.

#### **§ 7 Przeniesienie praw i obowiązków. Następcy prawni.**

1. Z zastrzeżeniem zdania ostatniego niniejszego ustępu, Generalny Wykonawca wyraża zgodę na: (i) przeniesienie przez Inwestora ogółu praw i/lub obowiązków Inwestora wynikających z Umowy na dowolny podmiot z Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. (ii) przeniesienie przez Inwestora praw przysługujących mu na podstawie Umowy na instytucję finansującą i /lub refinansującą realizację Obiektu. O przeniesieniu praw i/lub obowiązków zgodnie z niniejszym ustępem Inwestor powiadomi Generalnego Wykonawcę pisemnie w terminie 7 Dni roboczych od zaistnienia zdarzenia skutkującego przeniesieniem praw i/lub obowiązków przez Inwestora.
2. Poza przypadkami określonymi w ustępie 1 powyżej, przeniesienie praw i/lub obowiązków wynikających z Umowy wymaga uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony Umowy pod rygorem nieważności. Inwestor nie odmówi zgody na dokonanie cesji wierzytelności o zapłatę Ceny Kontraktowej lub/oraz Wynagrodzenia na bank Generalnego Wykonawcy.

3. Inwestor jest solidarnie odpowiedzialny za zapłatę Wynagrodzenia lub/oraz Ceny Kontraktowej Generalnego Wykonawcy wynikającego z niniejszej Umowy wraz z podmiotami, na które przeniósł prawa i/lub obowiązki z niniejszej Umowy zgodnie z ust. 1 powyżej.

#### **§ 8 Kierownictwo Robót i kluczowi pracownicy Generalnego Wykonawcy.**

1. Generalny Wykonawca zapewnia niezbędne kierownictwo Robót na czas ich wykonywania. Generalny Wykonawca proponuje Inwestorowi osobę, którą zamierza wyznaczyć na funkcję Kierownika Budowy i zapewni, aby osoba ta należycie wypełniała wszystkie obowiązki nałożone na nią przepisami prawa. Osoba ta będzie posiadała odpowiednie doświadczenie oraz odpowiednie (ważne) uprawnienia wymagane polskim prawem. Generalny Wykonawca zapewni dodatkowe dedykowane ubezpieczenie OC Kierownika Budowy z tytułu sprawowanej funkcji do kwoty nie mniejszej niż 450 000 (czterysta pięćdziesiąt tysięcy) Euro, do chwili podpisania protokołu Odbioru Końcowego Budynku. Kopia polisy winna być przekazana przed wydaniem Terenu Budowy GW, a w uzasadnionych wypadkach po tej dacie, nie później jednak niż 7 dni od dnia przekazania Terenu Budowy.
2. Na żądanie Inwestora poparte dowodami naruszenia obowiązków przez Kierownika Budowy, Generalny Wykonawca proponuje niezwłocznie inne osoby posiadające odpowiednie uprawnienia w miejsce osób pierwotnie powołanych. Zmiana osoby pełniącej funkcję Kierownika Budowy wymaga zgody Inwestora.
3. Kierownik Budowy będzie zaangażowany przez Generalnego Wykonawcę przy wykonywaniu Umowy i będzie obecny na Terenie Budowy w każdym czasie kiedy realizowane są Roboty.
4. Kierownik Budowy, jako umocowany przedstawiciel Generalnego Wykonawcy, będzie otrzymywał od Inwestora lub Nadzoru Inwestorskiego lub od Nadzoru Autorskiego polecenia kierowane w formie ustnej i pisemnej do Generalnego Wykonawcy, przy czym każde polecenie wydane ustnie na żądanie Kierownika Budowy zostanie potwierdzone w formie pisemnej i z tym momentem będzie się je uważało za przekazane.
5. Generalny Wykonawca zatrudni na Terenie Budowy, w związku z wykonywaniem Robót i usuwaniem w nich Wad i Usterek, takich pracowników i współpracowników, którzy posiadają odpowiednie kwalifikacje zawodowe, przestrzegają wymagań bezpieczeństwa i higieny pracy oraz dbają o prawidłowe wykonanie prac z należytą starannością.
6. Inwestor ma prawo zgłaszać Generalnemu Wykonawcy uzasadnione uwagi w stosunku do osób, które jego zdaniem są niekompetentne lub niedbałe w wykonywaniu swojej pracy lub których obecność na Terenie Budowy i Dodatkowym Terenie Budowy jest uznana przez Inwestora za niepożądaną z innych, uzasadnionych przyczyn.
7. W sytuacji, o której mowa w ustępie 6, Generalny Wykonawca ma obowiązek dokonać natychmiastowej wymiany osób wskazanych przez Inwestora.
8. Generalny Wykonawca wyznaczy Kierownika Kontraktu GW. Kierownik Kontraktu GW będzie zaangażowany przez Generalnego Wykonawcę przy wykonywaniu Umowy i będzie obecny na Terenie Budowy i Dodatkowym Terenie Budowy w pełnym wymiarze czasu pracy. Generalny Wykonawca będzie w pełni odpowiedzialny za działania i zaniechania Kierownika Kontraktu GW. Kierownik Kontraktu GW, jako umocowany przedstawiciel Generalnego Wykonawcy, będzie otrzymywał od Inwestora lub Przedstawiciela Inwestora lub Nadzoru Inwestorskiego polecenia w formie ustnej i pisemnej kierowane do Generalnego Wykonawcy, przy czym każde polecenie wydane ustnie na żądanie Kierownika Kontraktu zostanie potwierdzone w formie pisemnej i z tym momentem będzie się je uważało za przekazane.
9. Generalny Wykonawca wyznaczy ponadto: (i) osobę odpowiedzialną za certyfikację BREEAM, (ii) osobę odpowiedzialną za BHP, (iii) koordynatora projektów wykonawczych, (iv) koordynatora Aranżacji.

#### **§ 9 Gwarancja Należytego Wykonania.**

1. W terminie 21 (dwudziestu jeden) Dni od zawarcia Umowy, Generalny Wykonawca jest zobowiązany dostarczyć Inwestorowi nieodwołalną, bezwarunkową, płatną na pierwsze żądanie gwarancję bankową lub gwarancję ubezpieczeniową jako zabezpieczenie należytego wykonania Umowy, wystawioną przez bank / instytucję ubezpieczeniową z siedzibą w Polsce, uprzednio zaakceptowaną /-ną przez Inwestora, lub wpłacić na rachunek bankowy wskazany przez Inwestora depozyt, w wysokości 5 % (pięć procent) Ceny Kontraktowej, tj. w kwocie [...] zł ([...] złotych) („Gwarancja Należytego Wykonania” lub „Zabezpieczenie Należytego Wykonania”). W przypadku wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania Umowy w formie pieniężnej w postaci przelewu, za termin wniesienia zabezpieczenia Strony zgodnie uznają dzień uznania wyżej wskazanego rachunku Inwestora. Jeżeli zabezpieczenie nie jest wnoszone w formie pieniężnej, to gwarancja bankowa lub gwarancja ubezpieczeniowa powinna zostać wręczona Inwestorowi najpóźniej, w terminie, o którym mowa w zdaniu pierwszym tego ustępu. Gwarancja Należytego Wykonania będzie zabezpieczała należyte wykonanie przez Generalnego Wykonawcę całości Robót zgodnie z Umową, a w związku z tym okres obowiązywania Gwarancji Należytego Wykonania powinien upływać najwcześniej w dacie przypadającej po 2 (dwóch) miesiącach od Daty Zakończenia.
2. W przypadku, gdyby okres Gwarancji Należytego Wykonania wygasł w trakcie okresu obowiązywania niniejszej Umowy lub podwyższeniu uległa Cena Kontraktowa, zgodnie z § 25a poniżej, Generalny Wykonawca jest zobowiązany do przedłożenia Inwestorowi nowej Gwarancji Należytego Wykonania wg wzoru dotychczasowego lub aneksu przedłużającego okres obowiązywania poprzedniej Gwarancji Należytego Wykonania nie później niż 21 (dwadzieścia jeden) Dni przed zakończeniem okresu gwarancyjnego wskazanego w aktualnie obowiązującej Gwarancji Należytego Wykonania lub określającego nową (podwyższoną) wartość Gwarancji Należytego Wykonania nie później niż 21 (dwadzieścia jeden) Dni od dnia zmiany Ceny Kontraktowej. W wypadku, gdy Generalny Wykonawca nie dostarczy Inwestorowi nowej Gwarancji Należytego Wykonania lub aneksu w terminie przewidzianym w zdaniu poprzedzającym, Inwestor będzie uprawniony do wstrzymania płatności aż do dostarczenia nowej Gwarancji Należytego Wykonania.
3. Jeżeli Generalny Wykonawca nie dostarczy Gwarancji Należytego Wykonania w terminie określonym powyżej lub nie będzie utrzymywać Gwarancji Należytego Wykonania w okresie obowiązywania Umowy, Inwestorowi będzie przysługiwać odpowiednio (i) odstąpienia od Umowy, przy czym w takim przypadku odpowiednie zastosowanie mają postanowienia § 29 ust. 1 i 2 Umowy (i) prawo dokonania potrącenia kwoty w wysokości 5.% (pięć procent) Ceny Kontraktowej, tj. kwoty [...] zł ([...] złotych), z którejkolwiek płatności na rzecz Generalnego Wykonawcy i zatrzymania tak uzyskanej kwoty tytułem kaucji (jako Gwarancji Należytego Wykonania) lub (ii) wstrzymania płatności na rzecz Generalnego Wykonawcy do wysokości należnego zabezpieczenia do czasu dostarczenia lub uzupełnienia Gwarancji Należytego Wykonania, niezależnie od przysługującego Inwestorowi prawa do odmowy przekazania Terenu Budowy w przypadku niedostarczenia Gwarancji Należytego Wykonania.
4. Kaucja, o której mowa w ust. 3 powyżej (jako gwarancja Należytego Wykonania) zostanie zwolniona Generalnemu Wykonawcy po otrzymaniu od Generalnego Wykonawcy wniosku oraz upływie dwóch miesięcy od dnia podpisania Protokołu Odbioru Końcowego Robót przez Inwestora, jednak nie wcześniej niż po usunięciu przez Generalnego Wykonawcę Wad i Usterek stwierdzonych przy Odbiorze Końcowym, w zakresie, w jakim kaucja ta (jako Gwarancja Należytego Wykonania) nie zostanie wykorzystana na zaspokojenie roszczeń Inwestora lub w terminie 7 (siedmiu) Dni od dnia dostarczenia przez Generalnego Wykonawcę Gwarancji Należytego Wykonania, o której mowa w ust. 1 powyżej.
5. Gwarancja Należytego Wykonania zostanie zwolniona Generalnemu Wykonawcy wraz ze zwrotem dokumentu Gwarancji Należytego Wykonania po upływie 30 (trzydzieści) Dni od dnia podpisania Protokołu Odbioru Końcowego Robót przez Inwestora jednak nie wcześniej niż po usunięciu przez Generalnego Wykonawcę Wad i Usterek stwierdzonych przy Odbiorze Końcowym, w zakresie, w

jakim Gwarancja Należytego Wykonania nie zostanie wykorzystana na zaspokojenie roszczeń Inwestora lub w terminie 7 (siedmiu) Dni po otrzymaniu przez Inwestora pisemnego wniosku Generalnego Wykonawcy.

### **§ 10 Ubezpieczenie.**

1. Generalny Wykonawca zobowiązany będzie do wykupienia polis ubezpieczeniowych, utrzymywania ich przez cały czas trwania Umowy oraz do ponoszenia wszelkich kosztów ubezpieczenia w zakresie określonym w niniejszym paragrafie. Umowy ubezpieczenia zostaną zawarte i będą kontynuowane na warunkach zatwierdzonych przez Inwestora przed ich zawarciem oraz z zaakceptowanymi przez niego uprzednio ubezpieczycielami, przy czym Generalny Wykonawca przedstawi Inwestorowi do akceptacji projekty polis z odpowiednim wyprzedzeniem. Przy zawarciu Umowy, Generalny Wykonawca dostarczy Inwestorowi dokumenty poświadczające zawarcie przez Generalnego Wykonawcę umów ubezpieczenia na warunkach uprzednio zaakceptowanych przez Inwestora, w szczególności spełniających warunki określone w ust. 2 poniżej, wymaganych od niego na podstawie Umowy, przy czym aktualne ubezpieczenie budowy zgodnie z ust. 2 punkt b) oraz ubezpieczenie wskazane w punkcie a) i c) poniżej mogą zostać przedstawione w ciągu 14 (czternastu) Dni od daty zawarcia Umowy, nie później jednak niż przed przejęciem Terenu Budowy przez Generalnego Wykonawcę. Na wniosek Generalnego Wykonawcy Inwestor może dopuścić w protokole przekazania Terenu Budowy doręczenie ww. polis w terminie nie później niż 14 dni od dnia przekazania Terenu Budowy.
2. Generalny Wykonawca będzie zobowiązany do utrzymywania ubezpieczenia w następującym zakresie:
  - a) ubezpieczenie ogólne od odpowiedzialności cywilnej Generalnego Wykonawcy (reżim deliktowy i kontraktowy, w tym odpowiedzialność za produkt i wykonaną usługę) w związku z prowadzoną przez niego działalnością i posiadanym mieniem, na kwotę nie mniejszą niż [...] zł ([...] złotych), przy czym ten warunek uznaje się za spełniony przez przedstawienie polisy OC ogólnej z tytułu prowadzonej działalności i posiadanego mienia,
  - b) ubezpieczenie Robót prowadzonych przez wszystkie podmioty, które je wykonują, w tym przez Generalnego Wykonawcę, przez Podwykonawców (w tym dalszych podwykonawców), od wszelkich ryzyk budowlanych i montażowych (CAR), w tym z tytułu strat lub uszkodzeń odnoszących się do Robót, Materiałów i Urządzeń, ubezpieczenie Sprzętu (należących zarówno do Inwestora, Generalnego Wykonawcy, Podwykonawców, oraz niezależnie od tego czy są zlokalizowane na Terenie Budowy lub Dodatkowym Terenie Budowy), do ich pełnej wartości odtworzeniowej (w tym wszelkie uzasadnione opłaty i koszty związane z takim przywróceniem do poprzedniego stanu), obejmujące w szczególności ubezpieczenie od kradzieży, utraty, uszkodzenia lub zniszczenia Robót, Materiałów i Urządzeń zostanie zawarte na sumę nie niższą niż Cena Kontraktowa za Budynek z wyłączeniem konsumpcji sumy ubezpieczenia w odniesieniu do Ceny Kontraktowej. Generalny Wykonawca zobowiązany jest utrzymać ubezpieczenie Robót określone w niniejszym punkcie b) przez cały czas trwania Robót tj. od daty protokolarnego przekazania Generalnemu Wykonawcy Terenu Budowy do daty podpisania Protokołu Odbioru Końcowego bez Wad i Usterek Budynku oraz do daty objęcia ubezpieczeniem mienia Inwestora Budynku. Ubezpieczenie CAR powinno obejmować w szczególności (lecz nie ograniczając się do) klauzulę 003 (konserwacja po zakończeniu robót budowlanych) i 004 (rozszerzona konserwacja po zakończeniu robót budowlano-montażowych), 006 (ubezpieczenie dodatkowych kosztów, praca w godzinach nadliczbowych i nocnych oraz w dni ustawowo wolne od pracy, fracht ekspresowy), 013 (składowanie mienia poza terenem budowy), klauzula 100 (ubezpieczenie rozruchu i ruchu próbnego), klauzula 113 (transport lądowy), klauzulę 120 (wibracje, usunięcie lub osłabienie elementów nośnych, jak również aby klauzula ta obejmowała tzw. szkody powierzchniowe np. popękanie elewacji wskutek wibracji), klauzulę 115 (ubezpieczenie ryzyka projektanta oraz ubezpieczenie kosztu wymiany i przeprojektowania elementu

wadliwego), klauzula 200 (ubezpieczenie ryzyka producenta) automatyczne pokrycie dla zwiększenia kosztów inwestycji, klauzulę pokrycia wynagrodzenia rzeczoznawców, klauzulę naprawy szkód przy odtworzeniu dokumentacji, klauzulę naprawy szkód w środowisku, w tym zanieczyszczenia środowiska, klauzulę strajków i niepokoi społecznych oraz terroryzmu oraz inne klauzule rozszerzające zakres, których zasadność jest uzasadniona specyfiką Inwestycji i powinny być uwzględnione. Ubezpieczenie nie powinno zawierać klauzul ograniczających zakres podstawowy, biorąc pod uwagę specyfikę Inwestycji. Wzór Umowy ubezpieczenia przed jej zawarciem wymaga pisemnej akceptacji Nadzoru Inwestorskiego. Ubezpieczenie będzie obejmowało Bezpośrednich Wykonawców pod warunkiem, że każdy taki Bezpośredni Wykonawca zostanie zgłoszony GW przez Inwestora przed rozpoczęciem jego prac wraz z podaniem zakresu prac. Generalny Wykonawca ma obowiązek zgłosić do ubezpieczenia Bezpośredniego Wykonawcę przed rozpoczęciem jego prac wraz z podaniem zakresu prowadzonych przez niego prac i opłacić dodatkową składkę ubezpieczeniową z tego tytułu.

- c) ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej Generalnego Wykonawcy od ponoszenia odpowiedzialności wobec osób trzecich z tytułu strat lub szkód majątkowych, śmierci lub obrażeń cielesnych poniesionych przez jakąkolwiek osobę, które mogą wynikać z tytułu wykonywania Umowy. Ubezpieczenie to powinno obejmować szkody spowodowane w sąsiadujących z Terenem Budowy i Dodatkowym Terenem budynkach. Ubezpieczenie zostanie zawarte na sumę nie niższą niż ..... (słownie: ..... ) złotych na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia i będzie dedykowane tylko do Umowy. Wzór Umowy ubezpieczenia przed jej zawarciem wymaga pisemnej akceptacji Nadzoru Inwestorskiego. Punkt ten będzie uważany za spełniony w przypadku zawarcia ubezpieczenia w ramach sekcji II ubezpieczenia wszystkich ryzyk budowy (CAR), o którym mowa w pkt. b) powyżej.

W terminie 7 Dni roboczych po opłaceniu każdej składki Generalny Wykonawca przedłoży Inwestorowi kopie dowodu uiszczenia składki. *Warunek ten będzie uznany za spełniony w odniesieniu do pkt. b) i c), jeżeli ww. ubezpieczenia zostaną zawarte na zlecenie lidera konsorcjum i będą obejmowały wszystkich członków konsorcjum. Przy czym w zakresie pkt. a) powyżej, polisa OC winna być wystawiona na kwotę tam wskazaną tj. .... zł i obejmować wszystkich członków konsorcjum, alternatywnie lider konsorcjum przedstawi polisę spełniającą wymogi z pkt. a) powyżej, a konsorcjanci przedstawią dodatkowe polisy OC spełniające warunki z pkt. a) powyżej odpowiednio do kwot [\*\*\*] zł polisa dla [\*\*\*], [\*\*\*] zł polisa dla [\*\*\*].*

3. W przypadku zlecenia Generalnemu Wykonawcy całości lub części Aranżacji Najemców Generalny Wykonawca jednocześnie z przyjęciem tych Zleceń (tj. każdego ze Zleceń), będzie zobowiązany do odpowiedniego zwiększenia kwoty ubezpieczenia CAR (sekcja I i II) opisanej w ust. 2 pkt. b) powyżej, lub wykupienia dodatkowego ubezpieczenia CAR o/na kwotę Wynagrodzenia z tytułu Zlecenia, i objęcia tym ubezpieczeniem Zleconych Aranżacji, nie później niż w terminie 7 Dni roboczych od podpisania Zlecenia. Ponadto Generalny Wykonawca będzie zobowiązany do odpowiedniego zwiększenia kwoty ubezpieczenia CAR (sekcja I i II) opisanej w ust. 2 pkt. b) powyżej w terminie 7 Dni roboczych po zaistnieniu każdego zdarzenia powodującego zwiększenie Ceny Kontraktowej oraz do wydłużenia okresu ubezpieczenia CAR (sekcja I i II) opisanego w ust. 2 powyżej, w terminie 7 Dni roboczych po zaistnieniu każdego zdarzenia powodującego wydłużenie Daty Zakończenia Budynku.
4. Jeżeli Generalny Wykonawca nie zawrze odpowiednich umów i nie będzie dysponował ważnymi ubezpieczeniami wymaganymi na podstawie Umowy lub nie dostarczy zadawalającego dowodu ich zawarcia lub polis i pokwitowań zgodnie z niniejszym 0, Inwestor może, z zachowaniem innych praw lub środków, zawrzeć ubezpieczenie w zakresie odpowiadającym ubezpieczeniu, które nie zostało zawarte i opłacić należne składki na koszt Generalnego Wykonawcy. Takie płatności Inwestor będzie mógł odliczyć z aktualnych lub przyszłych płatności na rzecz Generalnego Wykonawcy lub z Gwarancji Należytego Wykonania..

5. Przewidziane w Umowie ubezpieczenia zostaną zawarte przez Generalnego Wykonawcę oraz we wszystkich przypadkach, w których będzie to możliwe z uwagi na typ ubezpieczenia, będą wskazywać na Inwestora jako na "dodatkowego ubezpieczonego".
6. Każdego roku w chwili przedłużenia lub zawsze na żądanie Inwestora, Generalny Wykonawca dostarczy Inwestorowi dowody potwierdzające, że wszystkie powyższe umowy ubezpieczeniowe pozostają w mocy i że należne składki zostały zapłacone. W terminie 5 Dni roboczych od dnia zwiększenia kwoty ubezpieczenia lub wydłużenia terminu obowiązywania ubezpieczeń opisanych w Umowie, GW jest zobowiązany do doręczenia Inwestorowi dowodów zmiany tych polis wraz dowodami opłacenia należnych za zmiany składek. Jeżeli Generalny Wykonawca nie zawrze lub nie utrzyma w mocy ubezpieczenia wymaganego na mocy niniejszego 0 lub nie dostarczy powyższych dowodów, Inwestor może zawrzeć i utrzymywać umowy ubezpieczenia oraz płacić składki niezbędne w tym celu (na koszt Generalnego Wykonawcy) i odliczać kwotę zapłaconą w powyższy sposób od wszelkich aktualnych lub przyszłych należności Generalnego Wykonawcy lub uzyskać ją z Gwarancji Należytego Wykonania.
7. Generalny Wykonawca zapewni ubezpieczenie zgodnie z warunkami Umowy, w tym również ubezpieczenie w zakresie OC wszystkich Podwykonawców, które będzie pokrywać wszelkie działania i zaniechania ze strony wszystkich ww. osób związane z realizacją Robót na Terenie Budowy oraz Dodatkowym Terenie Budowy oraz nieruchomościach sąsiednich objętych monitoringiem.
8. W celu uniknięcia wątpliwości, Strony zgodnie postanawiają, że fakt posiadania ubezpieczenia przez Generalnego Wykonawcę nie wyłącza jego odpowiedzialności w stosunku do Inwestora z tytułu zajścia zdarzeń objętych ochroną ubezpieczeniową, w zakresie w jakim wypłata odszkodowania nie pokrywa szkody poniesionej przez Inwestora oraz kar umownych wynikających z Umowy.

#### **§ 11 Zapoznanie się Generalnego Wykonawcy z Terenem Budowy.**

1. Generalny Wykonawca potwierdza, że sprawdził Teren Budowy m.in. na podstawie dokumentacji udostępnionej przez Inwestora, jak i bezpośredniej wizji lokalnej w terenie (bez wykonywania badań geotechnicznych, w tym badań zanieczyszczenia gruntu, bez wykonywania odkrywek i inwentaryzacji istniejących obiektów) i oświadcza, że są mu znane warunki lokalizacyjne oraz gruntowe wynikające z udostępnionej przez Inwestora dokumentacji, oraz warunki dostępu do Terenu Budowy oraz że możliwe jest prowadzenie Robót bez dodatkowych prac i kosztów nie pokrytych Ceną Kontraktową oraz Wynagrodzeniem. Z zastrzeżeniem przypadków wyraźnie wskazanych w Umowie, w wypadku wystąpienia takich dodatkowych prac, które były możliwe do wykrycia przed zawarciem Umowy przez Generalnego Wykonawcę działającego z należyłą starannością wymaganą w tego rodzaju okolicznościach od Generalnego Wykonawcy (bez wykonywania badań geotechnicznych, w tym badań zanieczyszczenia gruntu, bez wykonywania odkrywek i inwentaryzacji istniejących obiektów), ich koszt będzie w całości obciążał Generalnego Wykonawcę, który poniesie także konsekwencje opóźnienia (w takim przypadku będzie to uznane za zwłokę zawinioną przez Generalnego Wykonawcę) wynikającego z konieczności wykonania takich dodatkowych prac.
2. Generalny Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody spowodowane prowadzeniem Robót przez niego i Podwykonawców wyrządzone na mieniu i osobach znajdujących się na nieruchomości, na której znajduje się Teren Budowy, Dodatkowy Teren Budowy, jak również na nieruchomościach sąsiadujących z Terenem Budowy oraz Dodatkowym Terenem Budowy.

#### **§ 12 Przekazanie i utrzymanie Terenu Budowy.**

1. Inwestor przekaze Generalnemu Wykonawcy protokolarnie Teren Budowy w dniu podpisania Umowy, przy czym Inwestor będzie uprawniony do przesunięcia terminu przekazania Terenu Budowy nie więcej niż o 14 (czternaście) Dni, co spowoduje automatyczne przesunięcie terminów

- realizacyjnych o ilość dni opóźnienia w przekazaniu Terenu Budowy. Protokół przekazania Terenu Budowy będzie zawierał również opis stanu dróg dojazdowych do nieruchomości (wraz z dokumentacją fotograficzną), na której będzie zlokalizowany Obiekt oraz nieruchomości sąsiednich znajdujących się w zasięgu oddziaływania Robót.
2. W czasie wykonywania Robót Generalny Wykonawca powinien odpowiednio zagospodarować na własny koszt Teren Budowy i Dodatkowy Teren Budowy, składować Materiały i Sprzęt w ustalonych miejscach i w należyтым porządku, a zbędne przedmioty usuwać z Terenu Budowy i Dodatkowego Terenu Budowy i w sposób ciągły utrzymywać czystość i porządek oraz dokonywać odśnieżania chodników przylegających bezpośrednio do Terenu Budowy oraz Dodatkowego Terenu Budowy. Generalny Wykonawca jest uprawniony do zapewnienia sobie na swój własny koszt i ryzyko Dodatkowego Terenu Budowy. W przypadku stwierdzenia nieporządku na Terenie Budowy, Dodatkowym Terenie Budowy lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie, Inwestor może wezwać Generalnego Wykonawcę do wykonania, w odpowiednim terminie, określonych prac porządkowych w celu doprowadzenia Terenu Budowy, Dodatkowego Terenu Budowy i ich sąsiedztwa do stanu zgodnego z Umową. Generalny Wykonawca odpowiada za zapewnienie sobie odpowiednich mediów w obrębie Terenu Budowy oraz Dodatkowego Terenu Budowy, co zostało uwzględnione w Cenie Kontraktowej oraz w Wynagrodzeniu, za poszczególne etapy budowy Obiektu.
  3. Generalny Wykonawca ustanowi na własny koszt stosowne służby porządkowe (w celu utrzymania porządku na budowie, zwłaszcza czystości kół samochodów wyjeżdżających z Terenu Budowy, Dodatkowego Terenu Budowy na drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne prowadzące na Teren Budowy i Dodatkowy Teren Budowy) i stałą, całodobową ochronę Terenu Budowy i Dodatkowego Terenu Budowy realizowaną przez ochronę fizyczną. Inwestor i Przedstawiciel Inwestora jest uprawniony do udzielania wiążących wytycznych lub poleceń personelowi ochrony Terenu Budowy, Dodatkowego Terenu Budowy i jego sąsiedztwa. Treść tych poleceń będzie udostępniana Generalnemu Wykonawcy.
  4. Generalny Wykonawca wytyczy Obiekt w nawiązaniu do punktów, linii i poziomów odniesienia wyszczególnionych w Dokumentacji Projektowej, Dokumentacji Przetargowej oraz Dokumentacji Budowlanej. Generalny Wykonawca usunie na własny koszt każdy błąd powstały w wyniku nienależytego wytyczenia Obiektu w nawiązaniu do punktów, linii i poziomów odniesienia wyszczególnionych w Dokumentacji Przetargowej, Dokumentacji Projektowej oraz Dokumentacji Budowlanej. Generalny Wykonawca zapewni niezbędną obsługę geodezyjną Robót zgodnie z Prawem Budowlanym i innymi przepisami. Inwestor zachowuje prawo sprawdzenia wytyczenia Obiektu dokonane przez Generalnego Wykonawcę.
  5. W zakresie w jakim Teren Budowy w ocenie Generalnego Wykonawcy jest nie wystarczający dla potrzeb Generalnego Wykonawcy, Generalny Wykonawca zapewni we własnym zakresie i na własny koszt możliwość wejścia i korzystania, w niezbędnym zakresie, z terenów przyległych do Terenu Budowy, w tym działek sąsiednich i pasa drogowego oraz Dodatkowego Terenu Budowy. Wszelkie opłaty za zajęcie przez Generalnego Wykonawcę Dodatkowego Terenu Budowy, pasa drogowego, obciążają Generalnego Wykonawcę i są ujęte w Cenie Kontraktowej i Wynagrodzeniu.
  6. Generalny Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z realizacją Robót przez GW i jego Podwykonawców, w tym za szkody wynikłe na Terenie Budowy i Dodatkowym Terenie Budowy oraz nieruchomościach sąsiadujących. Generalny Wykonawca zobowiązuje się zwolnić Inwestora z wszelkich roszczeń (tj. dokonać bezpośredniej zapłaty na rzecz wierzycieli), jakie mogą być podnoszone przez osoby trzecie względem Inwestora w związku z realizacją Robót przez GW i jego Podwykonawców, w tym za szkody wynikłe na Terenie Budowy, Dodatkowym Terenie Budowy i nieruchomościach sąsiadujących, ponadto Generalny Wykonawca naprawi wszelkie szkody, jakie Inwestor może ponieść z tego tytułu.

### **§ 13 Inne obowiązki Inwestora.**

1. Inwestor wyznaczy Przedstawiciela Inwestora. Wyznaczenie, odwołanie lub zmiana Przedstawiciela Inwestora następuje w formie pisemnej. Przedstawiciel Inwestora oznacza osobę reprezentującą Inwestora wobec Generalnego Wykonawcy we wszelkich sprawach związanych z realizacją Umowy, z zastrzeżeniem, iż Przedstawiciel Inwestora nie jest uprawniony do odstąpienia od Umowy, zmiany Umowy, zawierania porozumień dodatkowych oraz zaciągania w imieniu i na rzecz Inwestora innych zobowiązań niż przewidziane w Umowie. Przedstawiciel Inwestora jest uprawniony w szczególności do przekazywania Generalnemu Wykonawcy do wykorzystania wzorów i formularzy dokumentów dotyczących organizacji procesu inwestycyjnego w ramach wykonania Robót, które to dokumenty Generalny Wykonawca jest zobowiązany wykorzystywać w toku procesu inwestycyjnego zgodnie z poleceniem Inwestora. Wszelkie prawa i kompetencje Przedstawiciela Inwestora wynikające z Umowy mogą być wykonywane bezpośrednio przez Inwestora.
2. Inwestor udzieli osobie lub osobom fizycznym wyznaczonym przez Generalnego Wykonawcę odpowiedniego pełnomocnictwa do działania w imieniu Inwestora we wszystkich sprawach wynikających z Umowy, w których obowiązkiem Generalnego Wykonawcy jest działanie w imieniu Inwestora, np. uzyskanie w imieniu Inwestora Zamiennego Pozwolenia na Budowę lub Pozwolenia na Użytkowanie. Wszelkie postanowienia Umowy, w których wskazano, że Inwestor udzieli pełnomocnictwa GW lub w których wskazano, że GW będzie pełnomocnikiem Inwestora, należy rozumieć w taki sposób, że pełnomocnictwo to będzie udzielone wskazanej przez GW osobie fizycznej, za której działania Generalny Wykonawca będzie ponosił odpowiedzialność jak za własne działania.
3. Inwestor przekaze Generalnemu Wykonawcy za poświadczeniem odbioru przez Kierownika Budowy dziennik budowy w Dniu przekazania Terenu Budowy oraz zapewni w trakcie realizacji Robót Nadzór Autorski i Nadzór Inwestorski.
4. Inwestor lub Nadzór Inwestorski przygotowuje wzory powiadomień, wniosków, poleceń lub protokołów określonych w Umowie, a Generalny Wykonawca zobowiązuje się do stosowania takich wzorów w relacjach z Inwestorem oraz Nadzorem Inwestorskim i Autorskim.
5. Nadzór Inwestorski wypełnia obowiązki i działa w ramach upoważnień wyszczególnionych w Umowie, na podstawie umowy z Inwestorem. W wypadku, gdy niezbędne jest podjęcie ustaleń wykraczających poza zakres samodzielnych uprawnień Nadzoru Inwestorskiego określonych Umową, wiążące jest ustalenie Inwestora.
6. Generalny Wykonawca będzie wysyłał w każdy poniedziałek do godz. 12.00 na adres emailowy wskazany przez Przedstawiciela Inwestora kopię dziennika budowy za poprzedni tydzień, bez odrębnego wezwania.
7. Inwestor zobowiązany będzie do zawarcia we własnym zakresie i na swój koszt umów serwisowych Urzędów w zakresie wymaganym przez ich producentów w celu zachowania uprawnień z tytułu gwarancji producentów, przy czym wszystkie projekty umów serwisowych muszą być przedkładane przez GW Inwestorowi za Kartą Zatwierdzenia Materiałowego oraz zaakceptowane przez Inwestora, zgodnie z procedurą określoną w § 23 ust. 3 Umowy. Warunki projektów umów serwisowych przedkładanych przez GW Inwestorowi nie mogą odbiegać od warunków rynkowych.

#### **§ 14 Obowiązki Generalnego Wykonawcy.**

1. Generalny Wykonawca zobowiązany jest, w ramach wykonywania zobowiązań z niniejszej Umowy związanych z projektowaniem, w szczególności do:
  - a) zapewnienia opracowania Projektu Wykonawczego Budynku przez podmioty uprawnione do projektowania zgodnie z obowiązującymi projektantów przepisami prawa, zapewnienia ich sprawdzenia przez uprawnionych projektantów sprawdzających, a następnie uzyskania zatwierdzenia Projektu Wykonawczego Budynku przez Inwestora,



- b) ścisłej współpracy z Projektantem, Przedstawicielem Inwestora, Nadzorem Autorskim oraz Nadzorem Inwestorskim oraz Zarządzającym Inwestycją poprzez bieżące konsultacje,
  - c) uczestniczenia w okresowych spotkaniach projektowych oraz innych spotkaniach z Projektantem, Nadzorem Autorskim oraz Nadzorem Inwestorskim, Przedstawicielem Inwestora oraz Zarządzającym Inwestycją,
  - d) przechowywania całej dokumentacji projektowej Obiektu i Dokumentacji Budowlanej na dedykowanym serwerze, w ustalonym z Nadzorem Autorskim, Projektantem oraz Nadzorem Inwestorskim, Przedstawicielem Inwestora oraz Zarządzającym Inwestycją systemie i formatach, oraz przekazania ww. osobom odpowiednich kluczy dostępu do tego serwera, jak również przechowywania Dokumentacji Budowlanej w formie papierowej na Terenie Budowy z pełnym dostępem na żądanie Inwestora lub Nadzoru Inwestorskiego,
  - e) w przypadku zlecenia wykonania Dokumentacji Wykonawczej, podmiotowi innemu niż Projektant, niezwłocznego uwzględniania uzasadnionych uwag Projektanta do Projektu Wykonawczego Budynku, Projektu Budowlanego Aranżacji oraz Wykonawczego Aranżacji oraz do Space Planów (w zakresie w jakim GW będzie ich autorem),
  - f) zajmowania stanowiska w przypadku zgłoszenia propozycji odmiennych rozwiązań do Projektu Wykonawczego Budynku przez Projektanta lub Nadzór inwestorski, przedstawienia swoich propozycji rozwiązania problemu projektowego,
  - g) na podstawie Zleceń - przygotowania Space Planów, Projektu Wykonawczego Aranżacji, w tym Projektu Budowlanego Aranżacji (o ile będzie konieczny) na podstawie wytycznych przedstawionych przez Inwestora oraz Najemców oraz uwzględniania uwag Najemców do tych projektów w zakresie w jakim będzie to możliwe,
  - h) w przypadku Zlecenia Aranżacji GW - uczestniczenia w spotkaniach z Najemcami dotyczących Space Planów, Projektu Wykonawczego Aranżacji, w tym Projektu Budowlanego Aranżacji (o ile będzie konieczny),
  - i) w przypadku Zlecenia Aranżacji GW - uzyskania w imieniu i na rzecz Inwestora Zamiennego Pozwolenia na Budowę o ile będzie tego wymagał Projekt Budowlany Aranżacji lub Projekt Wykonawczy Aranżacji, z uwzględnieniem § 2 ust. 5 Umowy,
  - j) w przypadku Zlecenia Aranżacji GW - uzyskania w imieniu i na rzecz Inwestora wszelkich niezbędnych uzgodnień, stanowisk, postanowień lub decyzji administracyjnych, o ile będzie tego wymagał Projekt Budowlany Aranżacji, lub Wykonawczy Aranżacji, z wyłączeniem uzgodnień do projektu budowlanego Budynku, uzyskiwanych przez Projektanta,
  - k) wykonania dokumentacji warsztatowej i technologii, projektów wykonawczych Obiektu.
2. Nadto, Generalny Wykonawca zobowiązany jest w ramach realizacji Obiektu w szczególności do:
- a) wypełniania wszelkich obowiązków wynikających z Umowy w dobrej wierze i przy dochowaniu należytej staranności, w zgodzie z przepisami prawa i wymogami współczesnej wiedzy technicznej,
  - b) wykonanie testów, złożenie oświadczeń, deklaracji właściwości użytkowych lub krajowych deklaracji właściwości użytkowych wraz z powołanymi dokumentami odniesienia, certyfikatów, atestów, świadectw materiałowych, dokumentów tzw. jednostkowych dopuszczeń zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 roku o wyrobach budowlanych, stosowanie wyrobów budowlanych i przygotowanie dokumentów dot. tych wyrobów przed ich wbudowaniem do zatwierdzenia przez Nadzór Inwestorski, które będą spełniać wymagania ustawy o wyrobach budowlanych i rozporządzeń wykonawczych oraz/lub Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011 r. tzw. CPR. Wyroby budowlane powinny posiadać stosowne dokumenty dopuszczające je do wprowadzenia do obrotu lub udostępniania na rynku krajowym, a w szczególności deklaracje właściwości użytkowych lub krajowe deklaracje właściwości użytkowych wraz z powołanymi dokumentami odniesienia,

- c) wykonania Robót objętych Umową zgodnie z Umową, Dokumentacją Wykonawczą Budynku, Dokumentacją Projektową, Dokumentacją Przetargową, Optymalizacją GW, Ofertą oraz zgodnie z wszelkimi normami prawnymi i technicznymi mającymi zastosowanie w budownictwie, przy dochowaniu należytej staranności oraz według najlepszej, profesjonalnej wiedzy Generalnego Wykonawcy, z uwzględnieniem odpowiednich wymogów zawartych w Dokumentacji Przetargowej lub przekazanych przez Inwestora po zawarciu Umowy, o ile nie wpływają na zakres Robót (w takim przypadku zastosowanie znajdzie procedura Zmiany z § 18 Umowy),
- d) zorganizowania, uzgodnienia i wdrożenia planu tymczasowej organizacji ruchu w związku z Robotami,
- e) ponoszenia wszelkich kosztów związanych z uzgodnieniami, decyzjami administracyjnymi lub ich zmianami związanymi z Robotami,
- f) zapewnienia obsługi geodezyjnej i geologicznej na każdym etapie realizacji Robót, na własny koszt, a także zapewnienie wykonania badań laboratoryjnych (obejmujących oddziaływania bezpośrednie i wtórne) wszelkich próbek materiałów oraz wyposażenia zgodnie z wymaganiami Inwestora, ponadto w trakcie realizacji Robót Generalny Wykonawca będzie prowadzić niezbędny monitoring geodezyjny i bieżącą kontrolę stanu technicznego nieruchomości sąsiadujących z Terenem Budowy pod warunkiem iż Generalny Wykonawca uzyskał dostęp do tych nieruchomości przed rozpoczęciem Robót na Terenie Budowy i ma go zapewniony przez okres realizacji aż do upływu 1 roku od Daty Zakończenia, ostatniego z etapów budowy Obiektu i będzie odpowiedzialny za zabezpieczenie i usunięcie na swój koszt ewentualnych szkód powstałych na sąsiednich nieruchomościach w związku z niewłaściwą realizacją Robót. Po upływie 1 roku od Daty Zakończenia, ostatniego z etapów budowy Obiektu, Generalny Wykonawca wykona i przedstawi Inwestorowi pomiar geodezyjny nieruchomości sąsiadujących, na potrzeby oszacowania wpływu Robót na te nieruchomości, w szczególności pod kątem osiadań i przemieszczeń,
- g) wykonania ekspertyz technicznych (oceny stanu technicznego) wszystkich budynków sąsiadujących z Obiektem objętych zakresem oddziaływania Obiektu zgodnie z Pozwoleniem na Budowę oraz ich monitorowania podczas wykonywania prac ziemnych; Ponadto przed rozpoczęciem Robót Generalny Wykonawca udokumentuje (w formie zdjęć, opisów oraz pomiarów geodezyjnych) stan techniczny nieruchomości sąsiednich oraz wykona ekspertyzę techniczno – konstrukcyjną budynków posadowionych na tych nieruchomościach oraz wykona wszystkie obowiązki w zakresie monitoringu wynikające z Pozwolenia na Budowę. Ekspertyzę prześle Wspólnocie odpowiednich budynków lub innym uprawnionym podmiotom jak również podmiotom wskazanym przez Inwestora,
- h) zapewnienia kierowników poszczególnych rodzajów Robót oraz nadzoru kierowników robót, posiadających ważne uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, w poszczególnych specjalnościach i branżach, jak również nadzoru specjalistycznego dla Robót wymagających takiego nadzoru,
- i) zabezpieczenia Terenu Budowy oraz Dodatkowego Terenu Budowy estetycznym i trwałym ogrodzeniem tymczasowym z płyty OSB o wysokości 2,2 m wraz z odpowiednią ilością bram i furtek według uzgodnień z Inwestorem, zapewnienia jego stałej konserwacji i niezwłocznego uprzątnięcia niekontrolowanego oklejania ogrodzenia i zamalowywania, przy czym Inwestor za każdym razem musi wyrazić zgodę na jakiegokolwiek działania reklamowe prowadzone na budowie przez Generalnego Wykonawcę, które ponadto winny być zgodne z obowiązującym prawem w tych uchwale reklamową (o ile będzie obowiązywała na terenie Warszawy),
- j) utrzymywania w należytym stanie reklamy Inwestora umieszczonej staraniem Inwestora na ogrodzeniu Terenu Budowy lub/oraz Dodatkowego Terenu Budowy,

- k) zapewnienia ustalonego przez Inwestora miejsca na tablice reklamowe inwestycji na Terenie Budowy lub Dodatkowym Terenie Budowy oraz w przypadku konieczności ich relokacji, przeniesienia ich w inne uzgodnione miejsce,
- l) prowadzenia Robót w sposób nie powodujący szkód, w tym zagrożenia bezpieczeństwa ani emisji zanieczyszczeń na nieruchomości sąsiednie i wspólne drogi dojazdowe,
- m) w przypadku wystąpienia konieczności - zapewnienia usunięcia z Terenu Budowy (w tym przestrzeni pod powierzchnią Terenu Budowy) i odpowiedniego zabezpieczenia, na koszt Inwestora, napotkanych obiektów saperskich (tj. niewybuchów i niewypałów), gruntów nienośnych lub skażonych, jak również innych niezinwentaryzowanych obiektów, które powinny być usunięte z Terenu Budowy w celu prawidłowego i bezpiecznego wykonania całości Robót i realizacji Obiektu,
- n) wykonania i zapewnienia na swój koszt wykonania i rozprowadzenia przyłączy na Terenie Budowy po Terenie Budowy i ewentualnie Dodatkowym Terenie Budowy wszelkich mediów, jakich będzie potrzebował na potrzeby budowy (wody, prądu, telekomunikacji, ciepła itd.) oraz odprowadzania ścieków bytowych z zaplecza budowy do kanalizacji lub szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz wywozu do oczyszczalni ścieków,
- o) pokrycia kosztów zużycia energii elektrycznej, wody, ciepła, odprowadzania ścieków koszty związane z zajęciem terenów przyległych, umów liniowych, UDT, koszty nadzorów i odbiorów zewnętrznych (przyłączy, węzeł cieplny itp.) itp. na Terenie Budowy od dnia przejścia Terenu Budowy do daty podpisania Protokołu Odbioru Końcowego oraz na Dodatkowym Terenie Budowy,
- p) obowiązek utrzymania porządku wokół Terenu Budowy i Dodatkowego Terenu Budowy, odśnieżania przyległych chodników do Terenu Budowy i Dodatkowego Terenu Budowy,
- q) prowadzenia dokumentacji budowy i przygotowania oraz przekazania Dokumentacji Powykonawczej,
- r) zebrania i przekazania Inwestorowi, niezbędnych danych i dokumentacji, wynikających z obowiązków Generalnego Wykonawcy (w tym wymaganych przez art. 56 i art. 57 Prawa budowlanego), dotyczących wykonanych Robót, koniecznych do uzyskania Pozwolenia na Użytkowanie Obiektu,
- s) uzyskania Pozwolenia na Użytkowanie,
- t) dostarczenia wszystkich niezbędnych materiałów budowlanych niezbędnych do prawidłowego wykonania Robót,
- u) ponoszenia wszelkich wydatków związanych z realizacją Umowy,
- v) uzyskania na własny koszt i ryzyko, innych niż uzyskane przez Inwestora na dzień zawarcia niniejszej Umowy, zezwoleń niezbędnych do wykonania Robót, w szczególności: zatwierdzenie organizacji ruchu, zgoda na zajęcie pasa drogowego, warunki przyłączenia dla zaplecza budowy, zgoda na wykonanie przyłączy do Terenie Budowy, zgoda na prowadzenie prac archeologicznych, itp.,
- w) zapewnienia na Terenie Budowy lub Dodatkowym Terenie Budowy, pomieszczeń dla swoich Podwykonawców, z możliwością korzystania z sanitariatów oraz nieodpłatnego (chyba że Podwykonawca zaakceptuje odpłatność) korzystania przez nich z zaplecza budowy i potrzebnych im mediów,
- x) zapewnienia, na Terenie Budowy lub Dodatkowym Terenie Budowy, zaplecza socjalno-biurowego m.in. klimatyzowanych kontenerów na potrzeby Inwestora i Nadzoru Inwestorskiego wraz z zapewnieniem możliwości korzystania z sali konferencyjnej, kuchni i WC, oraz udostępnienia zorganizowanego przez GW terenu zaplecza budowy, w tym między innymi sanitariów, pojemników/miejsc na odpady, zgodnie z wytycznymi ujętymi w Dokumentacji Przetargowej (tj. Załączniku nr 16 do Zapytania Ofertowego nr 57/PN/2019) oraz w ramach Opłat za Koordynację udostępnienia Terenu Budowy, Dodatkowego Terenu Budowy oraz terenu zaplecza budowy Bezpośrednim Wykonawcom,

- y) utrzymania dróg dojazdowych w czystości oraz naprawy – na własny koszt - wszelkich uszkodzeń tych dróg powstałych w związku z prowadzeniem Robót (w przypadku wydania polecenia właściwych służb zewnętrznych – do naprawy dojdzie niezwłocznie zgodnie z tym poleceniem),
- z) zwrotnego przekazania Terenu Budowy Inwestorowi po zakończeniu Robót, w terminie uzgodnionym z Inwestorem, nie później niż w terminie 5 Dni po dacie Protokołu Odbioru Końcowego oraz niezwłocznego przekazania Terenu Budowy w każdym innym przypadku określonym w Umowie, w szczególności w razie odstąpienia od Umowy lub jej rozwiązania,
- aa) zapewnienia przez cały czas trwania Robót wskazanym przez Inwestora osobom lub podmiotom (min. Przedstawicielowi Inwestora, Nadzorowi Inwestorskiemu, Nadzorowi Autorskiemu, innym osobom) wykonywania wideorejestracji i fotografii dokumentującej jakość wykonywanych Robót i postęp w ich wykonywaniu. GW zapewni możliwość montażu kamer do wideorejestracji na dźwigach i/lub kontenerach i/lub obiekcie wraz z dostępem do energii elektrycznej;
- bb) umożliwienia wejścia na Teren Budowy i Dodatkowy Teren Budowy potencjalnym klientom Inwestora na jego prośbę na zasadach i w terminach uprzednio uzgodnionych z Generalnym Wykonawcą. Generalny Wykonawca zobowiązany jest ponadto zapewnić, w szczególności odpowiednią ilość elementów ochrony osobistej, w tym kasków ochronnych, kamizelek, obuwia ochronnego, okularów, spodni ochronnych, skarpet jednorazowych dla odwiedzających. Generalny Wykonawca przeprowadzi dla wszystkich osób wchodzących na Teren Budowy obowiązkowe szkolenie BHP w zakresie umożliwiającym bezpieczne przebywanie na Terenie Budowy i Dodatkowym Terenie Budowy. Fakt przeprowadzenia szkolenia zostanie potwierdzony stosownym zaświadczeniem i potwierdzone przez osobę szkoloną (potwierdzenie odbycia szkolenia),
- cc) prowadzenia całodobowego monitoringu Terenu Budowy oraz Dodatkowego Terenu Budowy, jak również zainstalowania monitoringu i systemu ewidencjonowania wejść na Teren Budowy i Dodatkowy Teren Budowy (tzw. kołowrotki z systemem KD) oraz udostępnienia tych danych na żądanie Inwestora lub Nadzoru Inwestorskiego,
- dd) wykonania instrukcji i matryc p.poż (w formie tabelarycznej uzgodnionej z Inwestorem) na podstawie danych ze scenariusza pożarowego opracowanego przez Projektanta,
- ee) wykonania badań gruntowych na Terenie Budowy w reprezentatywnych dla posadowienia Obiektu miejscach, w przypadku uznania przez GW zasadności wykonania takich dodatkowych badań,
- ff) zapewnienia nadzoru geologicznego, geotechnicznego, archeologicznego i saperskiego dla Robót,
- gg) jeżeli w trakcie realizacji Robót Generalny Wykonawca napotka niezinwentaryzowane znaleziska archeologiczne, obiekty saperskie (tj. niewypały, niewybuchy) lub niepomyślne warunki fizyczne lub gruntowe na Terenie Budowy (dla potrzeb niniejszej klauzuli przez „warunki fizyczne lub gruntowe” rozumie się: naturalne i wytworzone przez człowieka warunki fizyczne oraz inne fizyczne przeszkody i zanieczyszczenia, włączając warunki podpowierzchniowe, gruntowe i hydrologiczne, ale wyłączając warunki klimatyczne), których znalezienie lub wystąpienie nie mogło być rozsądnie przewidziane przez doświadczonego wykonawcę, wówczas winien niezwłocznie powiadomić o tym Inwestora oraz Nadzór Inwestorski. W takim przypadku zastosowanie znajdzie procedura Zmian opisana w § 18 Umowy. W celu usunięcia wątpliwości strony zgodnie uznają, iż Generalny Wykonawca jest zobowiązany do uwzględnienia w Cenie Kontraktowej warunków fizycznych lub gruntowych, które zostały uwzględnione w przedstawionej mu Dokumentacji Projektowej, Dokumentacji Przetargowej, oraz tych, które przy zachowaniu należytej staranności Generalnego Wykonawcy mógł przewidzieć m.in. z uwzględnieniem przekazanej mu Dokumentacji Projektowej, Dokumentacji Przetargowej oraz oględzin Terenu Budowy,

- hh) nieodpłatnego udostępnienia Najemcom lub Bezpośrednim Wykonawcom Powierzchni Aranżacji w celu prowadzenia prac przygotowawczych. Na potrzebę tego punktu przez prace przygotowawcze rozumieć się będzie wykonanie końcowego wykończenia Powierzchni Aranżacji w tym wstawienie mebli. W dniu wcześniejszego dostępu spełnione będą warunki przekazania, w szczególności dostęp do instalacji elektrycznej i instalacji niskoprądowej, instalacji sanitarnej, węzła sanitarnego oraz inne warunki szczegółowo w protokole przekazania frontu robót Bezpośredniemu Wykonawcy, z zastrzeżeniem, że Generalny Wykonawca będzie mógł w dalszym ciągu prowadzić drobne prace wykończeniowe takie jak regulacja podłogi i sufity, malowanie, pomiary i testy itd. Ponadto Generalny Wykonawca będzie zobowiązany do zapewnienia warunków niezbędnych do prowadzenia Robót Aranżacyjnych pod względem wymaganej temperatury i wilgotności powietrza (o ile będzie to możliwe do wykonania z uwagi na zaawansowanie Robót) i poniesienia kosztów energii elektrycznej i serwisu urządzeń, a także na potrzeby Aranżacji Generalny Wykonawca będzie dostarczał rozdzielnice piętrowe i je obsługiwał/serwisował. Generalny Wykonawca nie będzie ponosił odpowiedzialności za jakość prac prowadzonych przez Najemców lub Bezpośrednich Wykonawców i szkody przez nich spowodowane. Generalny Wykonawca zobowiązany będzie do niezwłocznego powiadomienia Nadzoru Inwestorskiego o każdym przypadku gdy działanie lub zaniechanie któregośkolwiek z Bezpośrednich Wykonawców będzie miało lub ma wpływ na terminy realizacji Umowy.
- ii) wykonania wszystkich innych obowiązków Generalnego Wykonawcy wskazanych w Dokumentacji Przetargowej, a w szczególności w Zapytaniu Ofertowym, z uwzględnieniem pytań i odpowiedzi Inwestora na etapie przetargu,
- jj) dla Robót, Materiałów i Urządzeń - wykonania testów, złożenie oświadczeń, deklaracji właściwości użytkowych lub krajowych deklaracji właściwości użytkowych wraz z powołanymi dokumentami odniesienia, certyfikatów, atestów, świadectw materiałowych, dokumentów tzw. jednostkowych dopuszczeń zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 roku o wyrobach budowlanych,
- kk) dla Robót, Materiałów i Urządzeń - stosowania wyrobów budowlanych i przygotowanie dokumentów dot. tych wyrobów przed ich wbudowaniem do zatwierdzenia przez Nadzór Inwestorski, które będą spełniać wymagania ustawy o wyrobach budowlanych i rozporządzeń wykonawczych oraz/lub Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011 r. tzw. CPR. Wyroby budowlane powinny posiadać stosowne dokumenty dopuszczające je do wprowadzenia do obrotu lub udostępniania na rynku krajowym, a w szczególności deklaracje właściwości użytkowych lub krajowe deklaracje właściwości użytkowych wraz z powołanymi dokumentami odniesienia,
- ll) wykonania mockupów referencyjnych, a w szczególności fasady zgodnie z załączoną listą mockupów do Dokumentacji Przetargowej,
- mm) przeprowadzenia testów Budynku, w tym: próby (testu) szczelności pod względem przepuszczalności powietrznej Blower Door Test, weryfikacji termograficzna do BREEAM, test izolacyjności akustycznej i izolacyjności cieplnej, pomiary termowizyjne, wodoszczelność, przepuszczalność powietrza fasad,
- nn) zagospodarowania terenu według projektu zieleni, w tym dostawy i montażu elementów małej architektury tj. koszy na śmieci, stojaków na rowery, ławek etc.
- oo) wykonania stałej organizacji ruchu w garażu, w tym między innymi: oznaczenie narożników słupów i ścian, numerację stanowisk postojowych, montaż luster, montaż tablic, znaków drogowych itp.
- pp) wykonania systemów informacji wizualnej dla Budynku i opisu poszczególnych Najemców wraz z projektem,
- qq) wykonania instrukcji bezpieczeństwa pożarowego i dokonania wszelkich wymaganych uzgodnień zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z

dnia 07.06.2010 roku w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków i innych obiektów budowlanych i terenów.

- rr) dostarczenia Inwestorowi protokołów odbioru technicznego sieci i przyłączy zewnętrznych,
- ss) wykonania projektu wykonawczego dla BMS (Building Management System) i automatyki według wytycznych zawartych w przekazanej Dokumentacji Projektowej,
- tt) dostarczenia kart do kontroli dostępu w ilości co najmniej 800 szt. (dla Budynku) dla zakresu S&C i kluczy do wszystkich drzwi przewidzianych do zamykania na klucz po 3 komplety dla każdych drzwi,
- uu) sporządzenia projektu oznakowania znakami ochrony przeciwpożarowej i znakami ewakuacji oraz dobór i rozmieszczenie sprzętu p.poż., a także uzgodnienie go z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń ppoż. oraz wykonanie zgodnie z w/w projektem,
- vv) zapewnienia kompleksowej obsługi geodezyjnej, w tym pomiarów powykonawczych (jednego wg BOMA oraz jednego dla celów podatkowych),
- ww) monitorowania sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej wraz z przyłączami oraz przekazanie zapisu z monitoringu/kamerowania Inwestorowi,
- xx) przygotowania instrukcji eksploatacji i konserwacji Budynku, w tym instrukcji ppoż., ewakuacji osób niepełnosprawnych, jak również przekazania książki obiektu budowlanego dla Budynku do protokołu końcowego,
- yy) przekazania książki obiektu budowlanego do protokołu końcowego,
- zz) ubezpieczenia budowy zgodnie z wymaganiami określonymi w Umowie,
- aaa) sporządzenia kompletnej Dokumentacji Powykonawczej, niezbędnej do uzyskania Pozwolenia na Użytkowanie oraz do przekazania jednego egzemplarza Inwestorowi w celu prawidłowej eksploatacji Obiektu,
- bbb) sporządzenia świadectw charakterystyki energetycznej dla Budynku zgodnie z obowiązującymi przepisami na dzień sporządzenia oraz przeprowadzenie badań akustycznych i szczelności elewacji Budynku
- ccc) wykonania szkoleń z funkcjonowania wszystkich Robót, w tym również wytycznych serwisowania i obsługi Urządzeń np. bram ppoż., wind dla ochrony i obsługi technicznej Obiektu,
- ddd) wykonania wszystkich przyłączy instalacji Obiektu, usunięcia kolizji zaewidencjonowanych w Dokumentacji Projektowej oraz Przetargowej oraz przygotowania instalacji do odbiorów przez poszczególnych gestorów i wsparcie Inwestora przy podpisaniu umów przyłączeniowych i dystrybucyjnych przed Odbiorem Kończącym,
- eee) wybudowania węzła c.o., zgodnie z wytycznymi gestora sieci,
- fff) wykonania Dokumentacji Powykonawczej jako model BIM w dokładności LOD 350, jak również prowadzenia platformy do przechowywania tej dokumentacji,
- ggg) wykonania obowiązków wynikających z Decyzji Środowiskowej, Pozwolenia na Budowę oraz Zamiennych Pozwoleń na Budowę,
- hhh) zawiadomienia Inwestora o dokonanej cesji praw wynikających z umowy łączącej Podwykonawcę z Generalnym Wykonawcą, w terminie 14 Dni od dokonania cesji,
- iii) zagospodarowania/zorganizowania i utrzymania Terenu Budowy i Dodatkowego Terenu Budowy oraz zaplecza budowy, doprowadzenia energii elektrycznej i wody, odprowadzenia ścieków sanitarnych, zapewnienia ogrodzenia terenu budowy i zaplecza, oświetlenia, ochrony, organizacji i wykonania tymczasowych utwardzonych dróg dojazdowych,

- iii)) zapewnienia utrzymania i dozoru dla nieodebranych w trakcie Odbioru Końcowego Budynku Powierzchni Aranżacji, które nadal będą stanowiły plac budowy, zabezpieczanie ich przeciwpożarowo oraz zabezpieczenie przed zniszczeniem (poprzez ich zamknięcie przed dostępem osób trzecich i utworzenie regulaminu i ewidencji wejścia na te powierzchnie w sytuacjach dozwolonych i awaryjnych wspólnie z administratorem Budynku i Inwestorem) - do chwili ich objęcia pozwoleniem na użytkowanie tych Powierzchni Aranżacji,
  - kkk)) wykonania niezbędnych ekspertyz technicznych sieci – przyłącza,
  - lll)) uzgodnienia i wykonania zjazdów z Inwestycji na drogę oznaczoną we właściwym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako „31 KD-D”.
3. W terminie 14 Dni od dnia podpisania Umowy, Generalny Wykonawca zobowiązuje się uzgodnić z Inwestorem wzór Protokołu Zaawansowania Finansowego na potrzeby dokonywania miesięcznych płatności.
  4. W ramach przedmiotu Umowy i Ceny Kontraktowej, Generalny Wykonawca jest zobowiązany do współpracy celem uzyskania certyfikacji BREEAM. W ramach tego zobowiązania Generalny Wykonawca zobowiązany jest zapewnić osobę posiadającą odpowiednie doświadczenie zawodowe, odpowiedzialną za prowadzenie, zbieranie i udokumentowanie wszystkich kredytów zgodnie z załączonymi wytycznymi BREEAM dla Generalnego Wykonawcy, zawartymi w Załączniku nr 13 do Umowy. W zakresie należącym do Wykonawcy jest przekazanie dowodów na spełnianie wymagań poszczególnych kredytów certyfikacji na etapie wykonawczym zgodnie z listą wymaganej dokumentacji dowodowej zawartej w szczegółowych wytycznych dla Generalnego Wykonawcy, stanowiących Załącznik nr 13 do Umowy oraz ponowne przygotowanie dokumentacji dowodowej w przypadku znaczących zmian projektowych mających wpływ na możliwość uzyskania zakładanych kredytów BREEAM. Inwestor dopuszcza zmiany w liście kredytów, o które projekt będzie ubiegał się podczas składania wniosku o certyfikat Final pod warunkiem, że wynik certyfikacji nie będzie gorszy od wyniku uzyskanego na etapie Interim. Osoba ds. BREEAM dla Generalnego Wykonawcy musi wykazywać się co najmniej trzyletnim doświadczeniem przy realizacjach inwestycji certyfikowanych BREEAM, w których proces certyfikacji został pomyślenie zakończony lub jest w trakcie.
  5. Generalny Wykonawca oświadcza i zapewnia, że dysponuje pełną i wyczerpującą wiedzą na temat zakresu Robót, jak i wszystkich czynności, które są konieczne w celu należytego wykonania Robót oraz pełnego i należytego wykonania Umowy. Generalny Wykonawca oświadcza, że ze starannością wymaganą od wykonawcy robót budowlanych zapoznał się szczegółowo z Decyzją Środowiskową oraz Pozwoleniem na Budowę stanowiącym Załącznik nr 1A oraz Dokumentacją Projektową, Dokumentacją Przetargową i potwierdza, że są kompletne i w pełni wystarczająca do realizacji Robót. W przypadku, gdyby w toku wykonywania Robót okazało się konieczne dokonanie zmian w projekcie budowlanym zatwierdzonym w Pozwoleniu na Budowę, Inwestor uzyska niezbędną zgodę Projektanta na taką zmianę, o ile będzie ona konieczna. Inwestor stwierdza, a Generalny Wykonawca potwierdza uzyskanie informacji, że Inwestor nie posiada wiedzy w zakresie budownictwa, planowania urbanistyczno-architektonicznego i inżynierii budowlanej. Określa to oczekiwany przez Inwestora poziom wsparcia, doradztwa i umiejętności wymaganych od Generalnego Wykonawcy, jakie są odpowiednie dla realizacji Robót. Zakresu profesjonalizmu oczekiwanego od Generalnego Wykonawcy w tym kontekście nie narusza fakt zatrudnienia przez Inwestora wykwalifikowanych architektów lub inżynierów.
  6. Generalny Wykonawca powinien zapewnić kompetentne kierownictwo, siłę roboczą, materiały, właściwy sprzęt i inne urządzenia oraz wszelkie przedmioty niezbędne do wykonania Robót oraz usunięcia Wad i Usterek w takim zakresie, w jakim jest to wymienione w Umowie.
  7. Po zakończeniu Robót, a przed zwrotem Terenu Budowy, Generalny Wykonawca zobowiązany jest uporządkować Teren Budowy i Dodatkowy Teren Budowy z wszelkich materiałów i zanieczyszczeń związanych z wykonywaniem Robót oraz zlikwidować na swój koszt urządzenia tymczasowe.

8. Generalny Wykonawca ma obowiązek wykonać Roboty oraz usunąć wszelkie Wady i Usterki, wykonać zaakceptowane przez Inwestora Zmiany, o których mowa w § 18 Umowy z należytą (profesjonalną) starannością i zgodnie z postanowieniami dokumentów składających się na Umowę, jak również według standardów zgodnych z Umową i standardami typowymi dla Obiektu, w tym przy zachowaniu wszelkich mających zastosowanie przepisów prawa i polskich lub/oraz europejskich norm. Tak wykonane Roboty będą wysokiej jakości i będą zdadne do wykorzystania zgodnie z ich zamierzonym przeznaczeniem określonym w Umowie.
9. Generalny Wykonawca bierze na siebie pełną odpowiedzialność za właściwe wykonanie Robót, zapewnienie warunków bezpieczeństwa, zastosowanie właściwych rozwiązań technologicznych oraz prawidłowych metod organizacji Robót, a także za sporządzoną przez Generalnego Wykonawcę lub na jego zlecenie Dokumentację Wykonawczą Budynku i Dokumentację Powykonawczą.
10. Generalny Wykonawca opracuje Projekt Organizacji i Technologii Robót oraz Plan BIOZ (za pośrednictwem Kierownika Budowy) oraz PZJ do akceptacji Inwestora. Jeden egzemplarz zaakceptowanego Projektu Organizacji i Technologii Robót, Planu BIOZ oraz PZJ Generalny Wykonawca dostarczy Inwestorowi. Jeśli w trakcie postępu Robót okaże się to konieczne, zwłaszcza z uwagi na przepisy prawa, Generalny Wykonawca zapewni zaktualizowanie Projektu Organizacji i Technologii Robót, Planu BIOZ oraz PZJ i jeden egzemplarz zaktualizowanego Planu BIOZ oraz PZJ dostarczy Inwestorowi.
11. Podczas całego procesu inwestycyjnego Generalny Wykonawca zobowiązany jest regularnie usuwać śmieci, odpady, nadmiar Materiałów, Materiały zniszczone i utrzymywać właściwy porządek na całym Terenie Budowy, Dodatkowym Terenie Budowy oraz na terenie przyległym do Terenu Budowy. Na każdorazowe wezwanie Inwestora Generalny Wykonawca zobowiązany jest przedstawiać dokumenty potwierdzające prawidłową gospodarkę odpadami, w tym m.in. karty odpadów.
12. Generalny Wykonawca każdorazowo jest zobowiązany do uzyskania zgody Inwestora i uzgodnienia z odpowiednimi władzami lokalizacji wszelkich reklam oraz informacji o charakterze komercyjnym umieszczanych na Terenie Budowy lub Dodatkowym Terenie Budowy.
13. Z dniem przekazania Terenu Budowy Generalnemu Wykonawcy, Generalny Wykonawca zwalnia Inwestora z wszelkiej odpowiedzialności z tytułu roszczeń osób trzecich związanej z wykonywaniem Robót i Terenem Budowy (ewentualnie Dodatkowym Terenie Budowy) powstałych z przyczyn leżących po stronie Generalnego Wykonawcy, w tym między innymi, roszczeń związanych z działaniami pracowników Generalnego Wykonawcy lub Podwykonawców i poniesie koszty naprawy szkód, jakie Inwestor może ponieść w związku z takimi roszczeniami. W szczególności, po przekazaniu mu Terenu Budowy, Generalny Wykonawca:
  - a) ponosi wszelkie ryzyko związane z Terenem Budowy oraz Dodatkowym Terenem Budowy, w tym, między innymi, odpowiedzialność za roszczenia z tytułu szkód lub uszkodzeń ciała poniesionych przez osoby trzecie na Terenie Budowy lub Dodatkowym Terenie Budowy (włącznie z przedstawicielami i pracownikami Inwestora), opłaty administracyjne lub grzywny z tytułu, między innymi ochrony środowiska i przyrody (w tym ochrony drzew i krzewów) oraz dróg publicznych (przy ustalaniu należnego odszkodowania uwzględniana będzie wina osoby poszkodowanej), oraz
  - b) nie może powoływać się na zdarzenia związane z Terenem Budowy i Dodatkowym Terenem Budowy, za który odpowiada na podstawie art. 652 Kodeksu cywilnego, w celu uzasadnienia niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z Umowy.
14. Generalny Wykonawca gwarantuje, że będzie zawsze zatrudniał wystarczającą liczbę odpowiednio wykwalifikowanego personelu na Terenie Budowy i Dodatkowym Terenie Budowy w celu zakończenia i przekazania Robót do Daty Zakończenia.
15. Generalny Wykonawca uzyska, działając jako pełnomocnik Inwestora, wszelkie pozwolenia, uzgodnienia, opinie, protokoły, zatwierdzenia, jak również dokona wszelkich zgłoszeń, jakie są



- konieczne do realizacji Robót, w tym uzyskania Pozwolenia na Użytkowanie. Zobowiązanie Generalnego Wykonawcy obejmuje również wypełnienie wszelkich zaleceń i warunków zawartych w takich dokumentach lub z nimi związanych. Wszelkie takie pozwolenia, uzgodnienia, opinie, protokoły i zatwierdzenia będą udzielone na rzecz Inwestora. Generalny Wykonawca pokryje we własnym zakresie wszelkie wydatki związane z czynnościami podejmowanymi w imieniu lub na rzecz Inwestora, z wyjątkiem innych przypadków wyraźnie wynikających z niniejszej Umowy. Wydatki takie nie podlegają zwrotowi przez Inwestora, ani Inwestor nie będzie zobowiązany do zwolnienia Generalnego Wykonawcy z zobowiązań, które ten zaciągnął w celu należytego świadczenia usług. Generalnemu Wykonawcy nie przysługuje prawo żądania zaliczki od Inwestora.
16. Generalny Wykonawca zapewnia, że posiada wszelkie zezwolenia i koncesje niezbędne dla realizacji Robót oraz że we wszelkich sprawach wynikających z realizacji Umowy będzie wypełniał żądania, przekazywał wszelkie zawiadomienia określone jako niezbędne w Pozwoleniu na Budowę, Decyzji Środowiskowej i innych decyzjach związanych z realizacją Obiektu, postanowieniach wszelkich przepisów, ustaw, rozporządzeń lub innych regulacji, wydanych przez wszelkie Władze posiadające jurysdykcję nad Robotami. Generalny Wykonawca, działając w imieniu i na rzecz Inwestora, uzyska wszelkie zezwolenia, których konieczność uzyskania może pojawić się w trakcie prowadzenia Robót.
  17. Generalny Wykonawca będzie przestrzegał wszelkich obowiązujących przepisów prawa pracy dotyczących jego pracowników, będzie ich odpowiednio wynagradzał i będzie respektował wszelkie przysługujące im prawa. Generalny Wykonawca zażąda od personelu przestrzegania obowiązujących przepisów i regulaminów w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz podejmie odpowiednie działania w celu zapewnienia personelowi higieny i bezpieczeństwa pracy.
  18. Generalny Wykonawca nie będzie werbował ani próbował rekrutować swojego personelu spośród osób aktualnie pracujących dla Inwestora lub Nadzoru Inwestorskiego.
  19. Generalny Wykonawca będzie bezwarunkowo przestrzegał wszystkich przepisów prawa dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy. Generalny Wykonawca winien na własny koszt podjąć niezbędne środki ostrożności dla zapewnienia bezpieczeństwa własnej kadry i bezpieczeństwa pracy we współpracy i zgodnie z wymaganiami miejscowej służby zdrowia. Strony ustalają, iż w żadnych okolicznościach Inwestor nie będzie z jakiegokolwiek powodu ponosił odpowiedzialności za szkody spowodowane niezapewnieniem przez Generalnego Wykonawcę służb medycznych na Terenie Budowy i Dodatkowym Terenie Budowy.
  20. Generalny Wykonawca będzie w pełni odpowiedzialny za wszelkie uszkodzenia dróg i mostów spowodowane przez środki transportowe służące realizacji przedmiotu Umowy, Sprzęt i działania Generalnego Wykonawcy, Podwykonawców i dostawców oraz zwolni Inwestora z wszelkich roszczeń Władz lub osób trzecich podnoszonych wobec Inwestora z tego tytułu.
  21. We wszystkich kontaktach i relacjach z personelem własnym, Podwykonawców, Bezpośrednich Wykonawców jak i Inwestora, i Nadzoru Inwestorskiego - Generalny Wykonawca będzie zachowywał należyte względy wobec wszelkich uznawanych w Polsce świąt i dni wolnych od pracy.
  22. Przez cały czas Generalny Wykonawca będzie stosował wszelkie uzasadnione środki do przeciwdziałania jakimkolwiek zachowaniom niezgodnym z prawem, lub naruszającym porządek lub dobre obyczaje wśród swojego personelu oraz personelu Podwykonawców, jak również podejmie kroki dla utrzymania spokoju i zabezpieczenia osób i mienia znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie Robót przed ewentualnymi szkodami, które mogą zostać spowodowane w związku z prowadzeniem Robót lub zachowaniem personelu Generalnego Wykonawcy i Podwykonawców.
  23. Wszelkie Materiały i Urządzenia powinny być dostarczone przez Generalnego Wykonawcę wraz z wszelkimi atestami, certyfikatami i zatwierdzeniami stwierdzającymi dopuszczenie tych Materiałów i Urządzeń do stosowania w budownictwie na terenie Rzeczypospolitej Polskiej lub Unii Europejskiej wymaganymi przepisami prawa, takimi jak między innymi: deklaracje zgodności producenta, aprobaty techniczne, certyfikaty zgodności, certyfikaty dopuszczenia do użytku lub obrotu, atesty, itd. oraz/lub z dopuszczeniami jednostkowymi (o ile będą mieć zastosowanie).

Wszelkie takie Materiały i Urządzenia winny być w pełni zgodne z mającymi zastosowanie przepisami prawa, licencjami, zezwoleniami, pozwoleniami i instrukcjami właściwych organów i instytucji. Generalny Wykonawca będzie stosował jedynie Materiały dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie, zgodne z wymogami prawa budowlanego i wszelkich innych mających zastosowanie przepisów prawa i regulacji oraz zgodnie z rekomendacjami Inwestora i Nadzoru Inwestorskiego. Niezależnie od powyższego, ryzyko utraty (w tym w szczególności kradzieży) lub uszkodzenia Materiałów lub Urządzeń przechodzi na Inwestora z chwilą podpisania Protokołu Odbioru Końcowego dla Budynku i faktycznego zwrotu Inwestorowi całego Terenu Budowy; jednakże ryzyko takie pozostaje przy Generalnym Wykonawcy mimo podpisania Protokołu Odbioru Końcowego Budynku, jeśli utrata lub uszkodzenie nastąpiło przed chwilą jego podpisania. Urządzenia i Materiały będą wolne od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich. Jakość Materiałów i Urządzeń i wszelkich części Robót powinna być badana i kontrolowana na bieżąco w trakcie wykonywania Robót i po ich zakończeniu. Wyniki wszystkich badań i kontroli powinny być zawarte w protokołach załączonych do Dziennika Budowy i powinny być przywołane w Dzienniku Budowy. Koszt wykonania badań i kontroli będzie poniesiony przez Generalnego Wykonawcę.

24. Przed przystąpieniem do wykonywania Robót, Generalny Wykonawca sprawdzi i udokumentuje w formie pisemnej, fotograficznej oraz zapisu video stan Terenu Budowy oraz otaczających go terenów i sąsiadujących z nim budynków, jak również obiektów budowlanych (chodników, dróg, placów, budynków, infrastruktury) i będzie przechowywał te materiały do zakończenia Okresu Gwarancyjnego i przekaze je Inwestorowi.
25. Generalny Wykonawca realizując Roboty, zobowiązuje się do wykonania wszelkich zaleceń wynikających z decyzji administracyjnych przekazanych mu w Dokumentacji Budowlanej, Dokumentacji Projektowej oraz Dokumentacji Przetargowej oraz obowiązków wynikających z Decyzji Środowiskowej.
26. Generalny Wykonawca jest zobowiązany uchronić przed zniszczeniem i uszkodzeniem drzewa rosnące na Terenie Budowy i Dodatkowym Terenie Budowy (i w jego bezpośrednim sąsiedztwie) przeznaczone do zachowania w sposób i w zakresie określonym w projekcie budowlanym Obiektu.
27. Generalny Wykonawca jak i Inwestor mają prawo do oznakowania informacyjno – promocyjnego Terenu Budowy i Dodatkowego Terenu Budowy, na które składa się oznakowanie kontenerów biura budowy, umieszczenie flag firmowych na Terenie Budowy i Dodatkowym Terenie Budowy czy umieszczenie banerów/tabliczek informacyjnych na ogrodzeniu, wokół Terenu budowy i Dodatkowego Terenu Budowy – po uprzednim wspólnym uzgodnieniu i zatwierdzeniu. Przy czym Inwestor informuje GW, że prawie cała powierzchnia ogrodzenia Terenu Budowy i Dodatkowego Terenu Budowy będzie zajęta przez Inwestora. W przypadku braku możliwości uzgodnienia, ostateczną decyzja o zatwierdzeniu podejmowana jest przez Przedstawiciela Inwestora. Wizualizacje oznakowania ze strony Generalnego Wykonawcy w celu zatwierdzenia, zostaną przesłane pocztą elektroniczną na adres email wskazany przez Przedstawiciela Inwestora. Wszelkie oznakowania winny być zgodne z uchwałą reklamową dla m.st. Warszawy od chwili jej wejścia w życie.

## **§ 15 Bezpieczeństwo i ochrona Robót oraz zachowanie warunków ochrony środowiska.**

1. Generalny Wykonawca zobowiązany jest:
  - a) zapewnić, aby na Terenie Budowy i Dodatkowym Terenie Budowy nie przebywały osoby do tego nieupoważnione, oraz zapewnić przestrzeganie na Terenie Budowy i Dodatkowym Terenie Budowy zasad bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów przeciwpożarowych, jak również zapewnić bezpieczeństwo wszystkich osób przebywających na Terenie Budowy i Dodatkowym Terenie Budowy, w szczególności zapewnić noszenie ochron osobistych, w tym w szczególności kasków ochronnych oraz właściwego obuwia ochronnego przez wszystkich pracowników i personel Generalnego Wykonawcy i wszystkich Podwykonawców, jak również noszenie właściwego, jednolitego

- ubioru roboczego i identyfikatorów zawierających nazwę lub logo podmiotu zatrudniającego tę osobę (tj. Generalnego Wykonawcy lub Podwykonawcy) lub, w przypadku działalności gospodarczej prowadzonej przez osobę fizyczną, firmę przedsiębiorcy; Generalny Wykonawca jest zobowiązany do zapewnienia funkcjonowania na Terenie Budowy i Dodatkowym Terenie Budowy kontroli wejść i wyjść pracowników i innych osób z personelu Generalnego Wykonawcy i wszystkich Podwykonawców na/z Terenu Budowy i Dodatkowego Terenu Budowy; na wniosek Inwestora Generalny Wykonawca dostarczy Inwestorowi dane zarejestrowane zgodnie z niniejszym § 15 ust. 1 lit. a) Umowy,
- b) dostarczyć i utrzymywać na własny koszt wszelkie zabezpieczenia Terenu Budowy i Dodatkowego Terenu Budowy, osłony, ogrodzenia, światła, znaki ostrzegawcze itp. oraz w celu miejscowego utwardzenia lub/oraz utwardzenia dróg tymczasowych prefabrykowane płyty drogowe,
  - c) do oświetlenia całego Terenu Budowy i Dodatkowego Terenu Budowy, także w dni wolne od pracy,
  - d) umieścić na budowie regulamin Terenu Budowy i Dodatkowego Terenu Budowy, zaakceptowany wcześniej przez Inwestora i Nadzór Inwestorski,
  - e) zabezpieczyć Teren Budowy i Dodatkowy Teren Budowy w niezbędny podręczny sprzęt gaśniczy oraz profesjonalną okresową inspekcję w zakresie ochrony p.poż. prowadzonych Robót.
2. Wszelkie czynności niezbędne do wykonania Robót, w tym Aranżacji i Koordynacji Bezpośrednich Wykonawców oraz usuwania Wad i Usterek, powinny być przeprowadzane w taki sposób, aby w granicach wynikających z konieczności wypełnienia zobowiązań umownych nie zakłócać osobom trzecim w stopniu większym, niż to jest konieczne, warunków życia oraz użytkowania, zajmowania lub dostępu do terenów, dróg publicznych i prywatnych. Prace szczególnie hałaśliwe i uciążliwe dla otoczenia powinny być prowadzone poza godzinami spoczynku nocnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zarządzeniami i poleceniami właściwych organów, Decyzją Środowiskową oraz przepisami prawa ochrony środowiska. Generalny Wykonawca zastosuje się niezwłocznie do wszelkich decyzji, poleceń i zarządzeń porządkowych właściwych organów dotyczących czasu i sposobu prowadzenia prac. Wydanie takich decyzji, poleceń lub zarządzeń nie będzie stanowiło podstawy do zmian w Harmonogramie Robót.
  3. Generalny Wykonawca jest zobowiązany zabezpieczyć Inwestora przed wszelkimi roszczeniami, postępowaniami, odszkodowaniami i kosztami, jakie mogą powstać wskutek lub w związku z tymi zakłóceniami w zakresie, w jakim Generalny Wykonawca jest za nie odpowiedzialny, a w razie dopuszczenia do ich powstania, jest zobowiązany zwrócić Inwestorowi poniesione z tego tytułu koszty lub naprawić inne szkody poniesione z tego tytułu przez Inwestora.
  4. Generalny Wykonawca jest odpowiedzialny za ochronę środowiska na Terenie Budowy, Dodatkowym Terenie Budowy i w jego otoczeniu oraz jest zobowiązany do stosowania materiałów spełniających normy ekologiczne, przy zachowaniu technologii nie stwarzających zagrożeń dla środowiska.
  5. Generalny Wykonawca podejmie odpowiednie środki w celu zabezpieczenia dróg prowadzących do Terenu Budowy i Dodatkowego Terenu Budowy przed zniszczeniem lub zanieczyszczeniem spowodowanym środkami transportu jego lub Podwykonawców, a także podejmie wszelkie odpowiednie środki do zabezpieczenia budynków i infrastruktury na Terenie Budowy, Dodatkowym Terenie Budowy oraz nieruchomościach sąsiednich, Generalny Wykonawca pokryje koszty wszelkich koniecznych napraw i oczyszczania dróg dojazdowych wynikających z działań Generalnego Wykonawcy i Podwykonawców oraz usługodawców i dostawców współpracujących z nim przy realizacji Robót.
  6. Generalny Wykonawca jest w pełni odpowiedzialny za prawidłowe odprowadzanie ścieków pochodzących ze wszystkich miejsc w obrębie Terenu Budowy oraz Dodatkowego Terenu Budowy lub związanych z prowadzeniem Robót i w tym zakresie winien ściśle trzymać się przepisów

wydanymi przez odpowiednie Władze. Generalny Wykonawca będzie również wytwórcą oraz posiadaczem wszystkich odpadów powstałych podczas realizacji Robót i jest zobowiązany do ich zagospodarowania i utylizacji oraz postępowania z nimi zgodnie z obowiązującym prawem.

### § 16 Dostęp do Terenu Budowy.

Generalny Wykonawca jest zobowiązany do zapewnienia Inwestorowi i Przedstawicielowi Inwestora, organom nadzoru budowlanego, Władzom, jak również Nadzorowi Autorskiemu i Nadzorowi Inwestorskiemu oraz Zarządzającemu Inwestycją, oraz innym osobom wskazanym przez Inwestora, w tym Bezpośrednim Wykonawcom, dostępu do Terenu Budowy, Dodatkowego Terenu Budowy oraz wszystkich miejsc, gdzie są wykonywane, lub przewiduje się wykonywanie, Robót związanych z realizacją Umowy, na zasadach i w terminach uzgodnionych z Generalnym Wykonawcą. Osoby nieupoważnione przez Inwestora lub Generalnego Wykonawcę i nie mające bezpośredniego związku z realizowanym Obiektem mają zakaz wstępu na cały Teren Budowy i Dodatkowy Teren Budowy.

### § 17 Harmonogram Robót.

1. Strony ustalają następujące terminy wykonania Przedmiotu Umowy:
  - a) Pozwolenie na Użytkowanie Budynku ma zostać uzyskane do [\*\*\*] r. (z zastrzeżeniem, iż w tej dacie Pozwolenie na Użytkowanie nie musi być ostateczne), natomiast Data Zakończenia Budynku nastąpi **do dnia [\*\*\*]**,
  - b) Data Zakończenia (ostatniej) Aranżacji w Budynku, powinna nastąpić przed Datą Zakończenia Budynku lub za wyraźną, pisemną zgodą Inwestora wyrażoną w Zleceniu po Dacie Zakończenia Budynku, z uwzględnieniem §19 ust. 6 pkt. a) tiret drugi Umowy,
2. Generalny Wykonawca zobowiązany jest do realizacji poszczególnych istotnych etapów Inwestycji w następujących terminach („**Kamienie Milowe**”): [...]
3. Harmonogram Robót stanowi Załącznik nr 2 do Umowy. Generalny Wykonawca zobowiązuje się realizować poszczególne grupy lub rodzaje Robót objętych Umową w terminach ustalonych w Harmonogramie Robót. Harmonogram Robót może zostać zmieniony na uzasadniony wniosek Generalnego Wykonawcy pod warunkiem uzyskania pisemnej akceptacji Inwestora, co nie wymaga aneksu do Umowy.
4. Generalny Wykonawca będzie miał prawo do przesunięcia Dat Zakończenia w przypadku zlecenia przez Inwestora Zmian wpływających na wydłużenie okresu Robót, z uwzględnieniem postanowień §18 Umowy oraz w przypadku wydania przez Inwestora polecenia Wstrzymania Robót przez Inwestora oraz w innych przypadkach opisanych w Umowie. W celu uniknięcia wątpliwości, Strony ustalają, że zlecenie Aranżacji w terminach wskazanych w §19 ust. 6 Umowy nie jest Zmianą i nie może powodować przesunięcia Dat Zakończenia lub Kamieni Milowych.
5. Ponadto, Data Zakończenia Budynku lub data realizacji Kamienia Milowego ulega przesunięciu, na wniosek Generalnego Wykonawcy, w poniżej opisanych przypadkach, o ile ich wystąpienie miało bezpośredni wpływ na Harmonogram Robót:
  - a) przerwania realizacji Robót przez Władze z przyczyn innych niż leżących po stronie Generalnego Wykonawcy, o czas trwania przyczyny przerwania realizacji Robót,
  - b) niemożności prowadzenia Robót z powodu Siły Wyższej, o czas trwania przyczyny i usunięcia skutków Siły Wyższej,
  - c) wystąpienie nieprzewidzianych w Dokumentacji Przetargowej, Dokumentacji Projektowej niepomyślnych warunków fizycznych lub gruntowych, znalezisk archeologicznych, obiektów saperskich (tj. niewypałów lub niewybuchów), które uniemożliwiają prowadzenie Robót, (tj. Robót na które warunki gruntowe oddziałują i które muszą być prowadzone w określonym w Harmonogramie Robót okresie), których znalezienie lub

- wystąpienie nie mogło być rozsądnie przewidziane przez doświadczonego wykonawcę, o czas trwania przyczyny uniemożliwiającej prowadzenie Robót,
- d) wystąpienie konieczności uzyskania w imieniu Inwestora decyzji o zmianie Pozwolenia na Budowę (w przypadku innym niż wynikającym z Optymalizacji GW oraz Aranżacji), o ile uzyskanie tej decyzji będzie leżało na ścieżce krytycznej.
6. Przesunięcie Daty Zakończenia lub daty realizacji Kamienia Milowego, może nastąpić o okres nie dłuższy, niż czas trwania przyczyny opisany w ust. 4 powyżej, z wyjątkiem Siły Wyższej, w przypadku której możliwe jest uwzględnienie czasu na usunięcie jej skutków. W celu uniknięcia wątpliwości przyjmuje się, że Generalny Wykonawca dołoży wszelkich starań w celu uniknięcia lub zminimalizowania opóźnień oraz, że z wyjątkiem sytuacji przewidzianych w ust. 3 i 4 powyżej oraz innych postanowień Umowy przewidujących wprost uprawnienie do przesunięcia Daty Zakończenia Budynku lub Daty Zakończenia Aranżacji w Budynku, Generalny Wykonawca nie będzie upoważniony do jakiegokolwiek przesunięcia Daty Zakończenia lub daty Kamienia Milowego, w szczególności w przypadku jakichkolwiek opóźnień spowodowanych niedbalstwem lub naruszeniem bądź niewykonywaniem przez niego Umowy, jak również niedbalstwem lub opóźnieniami jego Podwykonawców, dostawców lub usługodawców.
7. Generalny Wykonawca będzie uprawniony do przesunięcia Daty Zakończenia lub daty realizacji Kamienia Milowego w wypadkach, o których mowa w ust. 3 i 4 powyżej jedynie w sytuacji, gdy poinformuje Inwestora na piśmie o powstaniu przyczyny, mogącej mieć wpływ na przedłużenie czasu wykonania Robót, wpisze odpowiednią informację do dziennika budowy w ciągu 5 Dni od dnia powstania tej przyczyny oraz poda Inwestorowi na piśmie niezbędny czas takiego przedłużenia w terminie 7 Dni od ustania przyczyny powodującej konieczność przedłużenia. W przypadkach zmiany Daty Zakończenia lub daty realizacji Kamienia Milowego z powodów wymienionych w ustępie 3 lub 4 niniejszego paragrafu, najpóźniej w terminie 5 Dni roboczych od żądania Inwestora, a w przypadku Siły Wyższej, nie później niż w terminie 7 Dni od terminu, w którym znana będzie data ustania zdarzenia. Generalny Wykonawca zobowiązany jest przedstawić Inwestorowi do akceptacji uaktualniony Harmonogram Robót. W przypadku, gdy GW nie przedstawi uaktualnionego Harmonogramu Robót w tym terminie, Inwestor wezwie GW do jego przedłożenia w terminie dalszych 10 Dni roboczych, a w przypadku bezskutecznego upływu tego terminu, Inwestor może wstrzymać płatność faktur, aż do czasu złożenia uaktualnionego Harmonogramu Robót.
8. Jeśli kiedykolwiek podczas wykonywania Robót Generalny Wykonawca będzie miał podstawy do uznania, że Roboty, Kamienie Milowe lub ich część mogą nie zostać zakończone w terminie określonym w Harmonogramie Robót, wówczas, niezależnie od tego, czy wynika to z przyczyn określonych w ust. 3 i 4 powyżej lub innych okoliczności wskazanych w Umowie, jako uprawniające Generalnego Wykonawcę do zmiany terminów, czy też z jakichkolwiek innych przyczyn, Generalny Wykonawca niezwłocznie zawiadomi Inwestora o takim możliwym opóźnieniu. Generalny Wykonawca zawiadomi Inwestora tak szybko jak to możliwe, nie później jednak niż w ciągu 5 Dni od wystąpienia zdarzenia, o:
- a) przyczynie opóźnienia;
- b) szacowanym wpływie opóźnienia na Harmonogram Robót;
- c) wszelkich działaniach, jakie zdaniem Generalnego Wykonawcy są odpowiednie w celu uniknięcia lub zmniejszenia opóźnienia.
9. W przypadkach opisanych w ust. 7 powyżej, w terminie 7 (siedmiu) Dni od powiadomienia Inwestora, o którym mowa w ust. 7, Generalny Wykonawca opracuje i przedstawi do zatwierdzenia Inwestorowi Program Naprawczy mający na celu zniwelowania skutków opóźnienia. W ramach zatwierdzenia Inwestor ma prawo przedstawić propozycję zmian do Programu Naprawczego.
10. Inwestor może polecić Generalnemu Wykonawcy przyspieszenie wykonania Robót w stosunku do Harmonogramu Robót. Generalny Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie wykonać powyższe polecenie, o ile będzie to technicznie możliwe, a Strony uzgodnią wynagrodzenie należne Generalnemu Wykonawcy z tego tytułu, jeżeli polecenie przyspieszenia wykonania Robót zostało

wydane z przyczyn niezależnych od Generalnego Wykonawcy. Jeżeli Roboty będą opóźnione z przyczyn leżących po stronie Generalnego Wykonawcy w stosunku do Harmonogramu Robót, Generalny Wykonawca będzie pracował na swój koszt w przyspieszonym tempie do czasu, aż Roboty znowu zaczną postępować zgodnie z Harmonogramem Robót. Niewydanie polecenia przyspieszenia Robót przez Inwestora nie zwalnia Generalnego Wykonawcy z odpowiedzialności za zwłokę w realizacji Robót.

### § 18 Zmiany.

1. Każda zmiana zakresu Robót, w szczególności Roboty dodatkowe lub Roboty zamiennie, wymaga pisemnego zlecenia Inwestora („Zmiany”). Z zastrzeżeniem ust. 10 poniżej, Inwestor może zlecić, a Generalny Wykonawca jest zobowiązany wprowadzić Zmiany. Wszelkie zobowiązania Generalnego Wykonawcy określone w Umowie mają również zastosowanie do Zmian, chyba że co innego wynika wyraźnie z niniejszej Umowy.
2. Po otrzymaniu od Inwestora informacji o planowanej Zmianie, Generalny Wykonawca przedstawi Inwestorowi, w ciągu 7 (siedmiu) Dni roboczych od otrzymania zawiadomienia o planowanej Zmianie, raport przedstawiający wpływ Zmiany na Harmonogram Robót oraz weryfikowalną wycenę Robót dodatkowych, Robót zamiennych lub Robót zaniechanych, przygotowane zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu („**Kosztorys Zmiany**”), który będzie zawierał:
  - 1) szczegółowy opis Robót dodatkowych, zamiennych lub zaniechanych przewidzianych Zmianą;
  - 2) harmonogram przeprowadzenia Zmiany, wskazujący znaczące etapy Robót i ich wpływ na Harmonogram Robót;
  - 3) ewentualny wpływ na Cenę Kontraktową; tam, gdzie Zmiana obejmuje zmniejszenie zakresu Robót (Roboty zaniechane), wartości i ceny netto (PLN) zawarte w Cenniku szczegółowym stanowiącym Załącznik nr 3 będą stanowiły podstawę do obliczenia zmiany (obniżenia) Ceny Kontraktowej z tytułu Zmiany; tam, gdzie Zmiana powoduje Roboty dodatkowe, zostaną one wycenione według najniższej wartości ceny netto (PLN) zawartej dla danego rodzaju Robót w Załączniku nr 35. Jeżeli w Załączniku nr 5 nie podano ceny netto (PLN) dla danego rodzaju Robót, wynagrodzenie za takie Roboty dodatkowe zostanie ustalone jako cena danego rodzaju Robót dokonana na podstawie KNR w oparciu o średnią stawkę roboczogodziny materiałów i sprzętu dla robót inwestycyjnych w województwie dolnośląskim, publikowaną kwartalnie w wydawnictwie SEKOCENBUD dla ostatniego kwartału poprzedzającego polecenie Zmiany; w celu uniknięcia wątpliwości, Strony potwierdzają, że w przypadku gdy dany element Cennika szczegółowego, w odniesieniu do którego liczony jest wpływ Zmiany na Cenę Kontraktową, uprzednio został zwaloryzowany, zgodnie z § 24a, albo podlega Waloryzacji, wpływ Zmiany na Cenę Kontraktową zostanie obliczony przy zastosowaniu zwaloryzowanej stawki;
  - 4) ewentualny wpływ na Harmonogram Robót;
  - 5) marżę GW na Roboty dodatkowe nie ujęte w Załączniku nr 3 w wysokości nie wyższej niż 6 % ich wartości.
3. Jeżeli Generalny Wykonawca nie przedstawi oceny wpływu Zmiany na Cenę Kontraktową lub na Harmonogram Robót w formie pisemnej w terminie 7 (siedmiu) Dni roboczych od otrzymania polecenia Zmiany, przyjmuje się, że Zmiana w zakresie Robót dodatkowych nie będzie miała żadnego wpływu na Cenę Kontraktową ani Harmonogram Robót. Jeżeli w zakres Zmiany wchodzi Roboty zaniechane, zaś Generalny Wykonawca nie przedstawi wpływu robót zaniechanych na Cenę Kontraktową, Kosztorys Zmiany w zakresie wpływu Robót zaniechanych na Cenę Kontraktową zostanie sporządzony przez Inwestora w oparciu o ceny netto (PLN) określone dla danego rodzaju Robót zaniechanych w Załączniku nr 3 w terminie 30 (trzydziestu) Dni od upływu terminu na wykonanie Kosztorysu Zmian przez Generalnego Wykonawcę.

4. W przypadku dostarczenia przez Generalnego Wykonawcę oceny wpływu Zmiany na Cenę Kontraktową oraz Harmonogram Robót zgodnie z ust. 2 powyżej, Generalny Wykonawca przystąpi do wykonywania Robót dodatkowych lub zamiennych po zatwierdzeniu przez Inwestora Kosztorysu Zmiany oraz zawarciu aneksu do Umowy, przy czym w przypadku gdy Zmiana nie ma wpływu na Harmonogram Robót lub wartość Kosztorysu Zmiany nie przewyższa kwoty 500.000,00 zł (pięćset tysięcy złotych) netto, aneks nie jest wymagany. W takim przypadku Zmiana będzie rozliczana w oparciu o Kosztorys Zmiany zaakceptowany na piśmie przez Inwestora.
5. Roboty zaniechane będą rozliczane na podstawie przedmiaru prac sporządzonego przez Generalnego Wykonawcę, zatwierdzonego przez Inwestora, przy zastosowaniu cen netto (PLN) zawartych w Załączniku nr 3. W przypadku, gdy zaniechaniu podlega cała pozycja lub podpozycja, dla której przypisano określoną wartość w Załączniku nr 3, przedmiar nie jest wymagany, a rozliczenie takich Robót zaniechanych nastąpi poprzez odjęcie wartości przypisanej w Załączniku nr 3 dla danej pozycji Robót zaniechanych od Ceny Kontraktowej. Strony uzgadniają, że łączna wartość Robót zaniechanych, nie może przekroczyć 10 % Robót, wskazanej w Harmonogramie Robót.
6. Zakrycie Robót może nastąpić dopiero po wyrażeniu zgody przez Nadzór Inwestorski/Zarządzającego Inwestycją, pod rygorem nieuwzględnienia zakrytych robót w rozliczeniu Zmiany.
7. Roboty zamienne będą rozliczane z uwzględnieniem postanowień dotyczących Robót dodatkowych i Robót zaniechanych. Uzyskana w ten sposób różnica między wartościami tych Robót pomniejszy lub powiększy Cenę Kontraktową, z zastrzeżeniem ust. 11 i 12 poniżej.
8. Roboty, które Generalny Wykonawca wykona bez zachowania postanowień niniejszego paragrafu Umowy, nie będą dodatkowo wynagradzane, a Inwestor będzie miał prawo żądać ich usunięcia na koszt i ryzyko Generalnego Wykonawcy.
9. W sytuacji, kiedy Strony nie uzgodnią warunków wykonania polecenia Zmiany, Inwestor będzie miał prawo przejąć dany zakres prac, a Generalny Wykonawca będzie zobowiązany powołanemu przez Inwestora wykonawcy udostępnić Teren Budowy dla celu wykonania prac, organizacji zaplecza, korzystania z mediów, za wynagrodzeniem uzgodnionym przez Strony oraz skoordynować prace takiego innego podmiotu ze swoimi Robotami, przy czym Generalny Wykonawca nie odpowiada za jakość robót wykonywanych przez taki podmiot. Generalny Wykonawca w takim przypadku (tzn. braku porozumienia) ma obowiązek zastosować się do wymagań postawionych przez Inwestora, związanych z tymi robotami.
10. Generalny Wykonawca może inicjować procedurę Zmian. W takim przypadku zastosowanie będą miały postanowienia dotyczące procedury Zmiany inicjowanej poleceniem Inwestora, z zastrzeżeniem poniższych ustępów, tego paragrafu, przy czym procedurę Zmiany będzie uznawało się za rozpoczętą w momencie przedstawienia przez Generalnego Wykonawcę kompletnego Kosztorysu Zmiany.
11. W przypadku zainicjowania procedury Zmiany przez Generalnego Wykonawcę, jeśli z Kosztorysu Zmiany wynika, że propozycja Generalnego Wykonawcy może, zdaniem Generalnego Wykonawcy, w razie jej przyjęcia, przyspieszyć Datę Zakończenia lub obniżyć koszt ponoszony przez Inwestora na wykonanie, utrzymanie lub użytkowanie Robót, lub poprawić sprawność lub zwiększyć wartość ukończonych Robót dla Inwestora, lub w inny sposób być korzystną dla Inwestora, to takie informacje, poprzedzone kompleksową, wielobranżową weryfikacją Zmiany przez Generalnego Wykonawcę, winny być zawarte w Kosztorysie Zmiany. Jeżeli Inwestor, zatwierdzi Kosztorys Zmiany poprzez podpisanie Kosztorysu Zmiany, to w takiej sytuacji:
  - 1) Generalny Wykonawca będzie odpowiedzialny za opracowanie na własny koszt i ryzyko niezbędnej dokumentacji oraz uzyskanie niezbędnych decyzji, uzgodnień i stanowisk organów oraz podmiotów trzecich z zachowaniem wszelkich wymogów wynikających z obowiązujących przepisów, a także do wykonania robót wynikających z wprowadzenia Zmiany,

- 2) dokumentacja, o której mowa w pkt 1 powyżej, winna uzyskać akceptację Inwestora i uprawnionego projektanta,
  - 3) jeżeli ta Zmiana spowoduje obniżenie Ceny Kontraktowej dla danej części Robót 1, to Generalnemu Wykonawcy będzie należne wynagrodzenie, które będzie częścią Ceny Kontraktowej, które będzie stanowiło 50% różnicy w Cenie Kontraktowej, wynikającej z zaakceptowanego przez Inwestora Kosztorysu Zmiany; wynagrodzenie, o którym mowa w niniejszym pkt 3 wyczerpuje całość roszczeń Generalnego Wykonawcy z tego tytułu.
12. Strony przed zawarciem niniejszej Umowy uzgodniły obszary Zmian, określone w Załączniku nr 10 do Umowy, które zostały zaakceptowane przez Projektanta i Strony postanawiają o ich wprowadzeniu do Umowy, pod warunkiem wykonania przez Generalnego Wykonawcę obowiązku o którym mowa w punkcie 1) powyżej, z tym jednak zastrzeżeniem, iż Generalnemu Wykonawcy nie będzie należne wynagrodzenie o którym mowa w punkcie 3).
13. W przypadku zainicjowania procedury Zmiany przez Inwestora, jeśli z Kosztorysu Zmiany wynika, że propozycja Inwestora może przyspieszyć Datę Zakończenia, lub obniżyć koszt ponoszony przez Inwestora na wykonanie, utrzymanie lub użytkowanie Robót, lub poprawić sprawność lub zwiększyć wartość ukończonych Robót dla odpowiednio Inwestora, lub w inny sposób być korzystną dla Inwestora, to takie informacje, poprzedzone kompleksową, wielobranżową weryfikacją Zmiany przez Generalnego Wykonawcę, winny być zawarte w Kosztorysie Zmiany. Jeżeli Inwestor, zatwierdzi Kosztorys Zmiany poprzez podpisanie Kosztorysu Zmiany, to w takiej sytuacji:
- 1) Inwestor będzie odpowiedzialny za opracowanie na własny koszt niezbędnej dokumentacji oraz uzyskanie niezbędnych decyzji, uzgodnień i stanowisk organów oraz podmiotów trzecich z zachowaniem wszelkich wymogów wynikających z obowiązujących przepisów i przekazanie jej Generalnemu Wykonawcy,
  - 2) Generalny Wykonawca działając z należytą starannością wymaganą w tym zakresie, zweryfikuje przekazaną mu odpowiednio przez Inwestora dokumentację, o której mowa w lit. 1) powyżej i potwierdzi na piśmie w terminie 7 Dni od przekazania mu dokumentacji swoją akceptację dokumentacji w przekazanej formie i treści; do zakresu obowiązków i odpowiedzialności Generalnego Wykonawcy w stosunku do przekazanej dokumentacji stosuje się odpowiednio postanowienia § 4 ust. 5,6 i 7 Umowy,
  - 3) jeżeli ta Zmiana spowoduje obniżenie Ceny Kontraktowej dla danej części Robót, to Generalnemu Wykonawcy będzie należne wynagrodzenie, które będzie częścią Ceny Kontraktowej, które będzie stanowiło 30% różnicy w Cenie Kontraktowej, wynikającej z zaakceptowanego przez Inwestora Kosztorysu Zmiany; wynagrodzenie, o którym mowa w niniejszej lit. 3) wyczerpuje całość roszczeń Generalnego Wykonawcy z tego tytułu.

### **§ 19 Aranżacje Najemców.**

1. Aranżacje Najemców będą realizowane na podstawie składanych przez Inwestora Generalnemu Wykonawcy odrębnych Zleceń na wykonywanie zagospodarowania Powierzchni Aranżacji na zasadach opisanych w niniejszym paragrafie.
2. Generalny Wykonawca w zakresie wynikającym z przyjętych przez GW Zleceń zobowiązuje się wykonać Aranżacje Najemców, które będą obejmować:
  - a) wykonanie Space Planów, w tym kosztorysu,
  - b) wykonanie Projektów Budowlanych Aranżacji Najemców,
  - c) wykonanie Projektów Wykonawczych Aranżacji Najemców oraz kosztorysów szczegółowych, wyliczonych zgodnie z ust. 5 pkt. c) poniżej, które będą weryfikowane przez Inwestora i Nadzór Inwestorski i/lub Najemcę,



- d) w razie potrzeby - uzyskanie wszystkich niezbędnych zmian w decyzjach administracyjnych dotyczących Obiektu spowodowanych Aranżacjami Najemców, a w szczególności Zamiennego Pozwolenia na Budowę,
  - e) wykonanie Prac w ramach Aranżacji Najemców,
  - f) uzyskanie częściowego Pozwolenia na Użytkowanie, o ile będzie wymagane,
  - g) wykonanie Dokumentacji Powykonawczej Aranżacji,
  - h) udzielenie gwarancji jakości i rękojmi za wady fizyczne Aranżacji Najemców (dot. Etapu 2 i Etapu 3 Aranżacji),
  - i) udzielenie Zabezpieczenia Należytego Wykonania na Okres Gwarancji Aranżacji (na zlecony etap/etapy Aranżacji, dot. wyłącznie Etapu 3 Aranżacji),
  - j) wykonanie innych czynności opisanych w Załączniku nr 7.2 do Umowy.
3. W ramach Aranżacji Najemców, Inwestor będzie zlecał prace w ramach postępu komercjalizacji Budynku, co oznacza, że Aranżacje Najemców będą zlecane częściowo (etapowo) dla części Powierzchni Aranżacji dla danego Najemcy.
4. Aranżacje Najemców mogą być zlecone przez Inwestora etapowo, w odniesieniu do następujących etapów:
- a) Etap 1 tj. wykonanie Space Planu, w tym kosztorysu – w szczegółowym zakresie opisanym w Załączniku nr 7.2,
  - b) Etap 2 tj. wykonanie Projektu Wykonawczego Aranżacji Najemców (w tym wykonanie projektu budowlanego Aranżacji, o ile będzie wymagany), jak również wykonanie kosztorysów szczegółowych, wyliczonych zgodnie z ust. 5 pkt. c) poniżej, które będą weryfikowane przez Inwestora i Najemcę, wraz z uzyskaniem wszystkich niezbędnych zmian w decyzjach administracyjnych dotyczących Obiektu spowodowanych Aranżacjami Najemców, a w szczególności Zamiennego Pozwolenia na Budowę (o ile będzie wymagane), oraz udzielenie rękojmi i gwarancji jakości za wady fizyczne ww. dokumentacji wykonanej w ramach Etapu 2 na okres 3 lat od Odbioru Końcowego Aranżacji Etap 2 oraz wprowadzenie niezbędnych zmian do Dokumentacji Budowlanej S&C Budynku, oraz wykonaniem na Powierzchnię Aranżacji dla danego Najemcy o powierzchni do 1000m<sup>2</sup> trzech sztuk wizualizacji ustalonych z Inwestorem i Nadzorem Inwestorskim i/lub Najemcą. Natomiast w przypadku Powierzchni Aranżacji dla danego Najemcy o powierzchni powyżej 1000m<sup>2</sup> wykonać trzech sztuk wizualizacji na każde 1000m<sup>2</sup> (tj. po trzy wizualizacje na każde 1000 m<sup>2</sup>) powierzchni, ustalonych z Inwestorem i Nadzorem Inwestorskim i/lub Najemcą – w szczegółowym zakresie opisanym w Załączniku nr 7.2,
  - c) Etap 3 tj. wykonanie Prac w ramach Aranżacji Najemców oraz uzyskanie częściowego Pozwolenia na Użytkowanie, o ile będzie wymagane, jak również wykonanie dokumentacji powykonawczej Aranżacji Najemców w formie i ilości analogicznej do Dokumentacji Powykonawczej Budynku oraz udzielenie rękojmi i gwarancji jakości za wady fizyczne za ww. Etap 3 na okres 5 lat, od Odbioru Końcowego Aranżacji Etap 3. W przypadku Urządzeń, mebli, sprzętu AGD i RTV gwarancji na okres 36 miesięcy od dnia ich odbioru przez Inwestora oraz udzielenie Zabezpieczenia Należytego Wykonania Aranżacji oraz wprowadzenie niezbędnych zmian do Dokumentacji Budowlanej S&C Budynku – w szczegółowym zakresie opisanym w Załączniku nr 7.2 (Etap 3),
- w zależności od tego czy dany Najemca będzie zainteresowany wykonaniem jednego, dwóch lub trzech etapów Aranżacji przez Generalnego Wykonawcę. W przypadku, gdy GW nie będzie autorem Projektu Budowlanego Aranżacji lub Projektu Wykonawczego Aranżacji, nie odpowiada on za błędy w tym projekcie, a jego odpowiedzialność jest ograniczona do sprawdzenia projektu w zakresie opisanym w §4 ust. 7 Umowy.
5. Za wykonanie Aranżacji Generalny Wykonawca otrzyma następujące wynagrodzenie:

- a) za wykonanie Etapu 1 dla jednej Aranżacji opisanego w ust. 4 pkt. a) powyżej Generalny Wykonawca otrzyma Wynagrodzenie wyliczone zgodnie z Załącznikiem 7 do Umowy,
- b) za wykonanie Etapu 2 dla jednej Aranżacji opisanego w ust. 4 pkt. b) powyżej Generalny Wykonawca otrzyma Wynagrodzenie wyliczone zgodnie z Załącznikiem 7 do Umowy,
- c) za wykonanie Etapu 3 dla jednej Aranżacji opisanego w ust. 4 pkt. c) powyżej Generalny Wykonawca otrzyma Wynagrodzenie wyliczone zgodnie z następującymi zasadami:
  - (i) wycena za Prace w ramach Aranżacji Najemców, które są zgodne ze standardem Robót Wykończeniowych opisanych w Załączniku nr 11, zostanie dokonana zgodnie z cenami jednostkowymi dla Robót Wykończeniowych opisanych w Załączniku nr 12 i ilością Robót Wykończeniowych wynikających z Projektu Wykonawczego Aranżacji Najemców (wraz z podaniem dla celów informacyjnych kosztu netto za 1 m<sup>2</sup> Powierzchni Aranżacji objętej danymi Pracami w ramach Aranżacji Najemców) z uwzględnieniem ust. 14 i n. poniżej,
  - (ii) wycena za Prace w ramach Aranżacji Najemców, które nie są zgodne ze standardem Robót Wykończeniowych opisanych w Załączniku nr 11 (gdyż mają standard wyższy lub niższy od tego standardu, bądź nie są w nim ujęte) i których nie można wycenić na podstawie Załącznika nr 12, zostanie dokonana zgodnie z procedurą Zmiany tj. na podstawie najniższej z trzech ofert cenowych uzyskanych z rynku na dane roboty/materiały/usługi (dwie oferty zostaną uzyskane przez GW, a jedna porównywalna przez Inwestora), plus marża GW nie wyższa niż 5%.

Strony ustalają, że kosztorys obejmujący powyższe wyliczenie Wynagrodzenia za Etap 3, jest częścią wykonania Etapu 2 i winien być wykonany wraz z Etapem 2. Wynagrodzenie za Etap 3 nie może być wyższe niż wynagrodzenie wskazane w kosztorysie wykonanym w Etapie 2.

6. Strony ustalają, że Aranżacje, które zostaną objęte Zleceniem na Etap 3 zostaną wykonane przez Generalnego Wykonawcę w następujących terminach:
  - a) Aranżacje Najemców objęte Zleceniem na Etap 3 udzielone przez Inwestora w terminach umożliwiających dotrzymanie przez GW terminów wskazanych w Ofercie w pkt. IV.2.b i znajdujących się w Załączniku 7.1 (w zależności od wskazanych powierzchni) przed wskazaną w Harmonogramie Robót datą uzyskania Pozwolenia na Użytkowanie dla Budynku,
    - zostaną rozpoczęte przy uwzględnieniu terminów wskazanych w Ofercie w pkt. IV.2.b i znajdujących się w Załączniku 7.1 (w zależności od wskazanych powierzchni) przed wskazaną w Harmonogramie Robót datą uzyskania Pozwolenia na Użytkowanie dla Budynku lub za wyraźną pisemną zgodą Inwestora wyrażoną w Zleceniu po dacie uzyskania Pozwolenia na Użytkowanie Budynku,
    - zostaną zakończone przez Generalnego Wykonawcę bez Wad, w terminach wskazanych w Zleceniu (ustalonych na podstawie Oferty w pkt. IV.2.b i znajdujących się w Załączniku 7.1), nie później niż przed Datą Zakończenia Budynku lub za wyraźną, pisemną zgodą Inwestora wyrażoną w Zleceniu po Dacie Zakończenia Budynku,
  - b) Aranżacje Najemców zgłoszone w terminie innym niż opisany w pkt. a) powyżej, jak również Aranżacje wymagające uzyskania Zamiennego Pozwolenia na Budowę, zostaną indywidualnie uzgodnione w zakresie terminu ich wykonania w porozumieniu obejmującym Zlecenie oraz zostaną wpisane w Harmonogram Robót (z możliwością jego zmiany), przy czym Generalny Wykonawca może odmówić przyjęcia Zlecenia Aranżacji zgłoszonej po terminie określonym w pkt a) powyżej, oraz Aranżacji wymagającej uzyskania Zamiennego Pozwolenia Budowę, którego uzyskanie może spowodować przesunięcie Daty Zakończenia Budynku, o ile Inwestor nie wyrazi zgody na odpowiednią zmianę Harmonogramu Robót.
7. Terminy szczegółowe wykonania Aranżacji Najemców (w tym poszczególnych Etapów 1, 2 i 3 tych Aranżacji oraz Kamieni Milowych Aranżacji) w zależności od wielkości Powierzchni Aranżacji, określa Załącznik nr 7.1 (Terminy Szczegółowe Wykonania Aranżacji Najemców, z uwzględnieniem

etapów Aranżacji i Kamieni Milowych Aranżacji). Przy czym za przygotowanie na wniosek Inwestora tzw. ekspresowego Space Planu wraz z kosztorysem, tj. Space Planu w terminie o połowę krótszym w stosunku do terminu opisanego w Załączniku nr 7.1, Generalny Wykonawca może żądać wynagrodzenia powiększonego do 30% pierwotnego wynagrodzenia za Etap 1 Aranżacji.

8. Po dacie przyjęcia Zlecenia Aranżacji przez Generalnego Wykonawcę ryzyko i koszt przesunięcia terminów końcowych opisanych w ust. 6 powyżej oraz Kamieni Milowych Aranżacji, jak również Daty Zakończenia Budynku, oraz Kamieni Milowych Budynku, z powodu opóźnień w wykonaniu Aranżacji obciąża wyłącznie Generalnego Wykonawcę, natomiast Inwestor może skorzystać ze swoich uprawnień dotyczących naliczenia kar umownych za opóźnienie opisanych w § 28 Umowy. Niezależnie od powyższego, Generalny Wykonawca ma obowiązek niezwłocznego informowania Inwestora w sytuacji, w której wykonanie Aranżacji wpływałyby na Datę Zakończenia Budynku, oraz/lub na przesunięcie terminów określonych w Harmonogramie Robót, zgodnie z procedurą przewidzianą dla Programu Naprawczego, opisaną w §17 ust. 8 Umowy.
9. Za Aranżacje zlecone do realizacji przez Inwestora przed upływem 2 (dwóch) miesięcy od dnia wskazanego w Harmonogramie Robót jako termin na uzyskanie Pozwolenia na Użytkowanie Budynku Generalny Wykonawca nie ma prawa pobierać dodatkowego Wynagrodzenia, poza Wynagrodzeniem obliczonym zgodnie z ust. 5 powyżej. Za Aranżacje zlecone do realizacji po upływie 2 (dwóch) miesięcy od dnia wskazanego w Harmonogramie Robót jako termin na uzyskanie Pozwolenia na Użytkowanie, Generalny Wykonawca ma prawo żądać zwiększonego Wynagrodzenia, za zmianę organizacji Robót związaną ze zwiększoną mobilizacją przy wykonywaniu Robót, według stawek progresywnych opisanych w Załączniku nr 7.3 do Umowy, a w pozostałym zakresie zrzeka się prawa dochodzenia Wynagrodzenia za przesunięcie terminów w Harmonogramie Robót.
10. Szczegółowe wymagania dot. Aranżacji:
  - A. Generalny Wykonawca wykonując Aranżacje jest zobowiązany do:
    - a) przestrzegania zasad wykonywania Robót określonych w niniejszej Umowie,
    - b) sprawdzenia z należytą starannością wymagana od Generalnego Wykonawcy otrzymanych od Najemców lub Inwestora wytycznych do Aranżacji, w zakresie niezbędnym do należytego wykonania Aranżacji, w tym w zakresie ich spójności i kompletności. Prawa autorskie do wszelkich projektów związanych z wykonaniem Aranżacji pozostaną własnością Inwestora. Generalny Wykonawca ma prawo powielać, wykorzystywać i przekazywać je na własny koszt jedynie na potrzeby wykonania Umowy. Nie będą one jednak wykorzystywane, powielane ani przekazywane osobom trzecim bez pisemnej zgody Inwestora, z wyjątkiem sytuacji, gdy będzie to niezbędne dla celów wykonania Umowy,
    - c) wykonania Aranżacji zgodnie z wszelkimi normami prawnymi i technicznymi mającymi zastosowanie w budownictwie, zasadami wiedzy technicznej, przy dochowaniu należytej staranności oraz według najlepszej, profesjonalnej wiedzy Generalnego Wykonawcy, z uwzględnieniem odpowiednich wymogów zawartych w Dokumentacji Przetargowej, Dokumentacji Projektowej lub dokumentów przekazanych przez Inwestora po zawarciu Umowy,
    - d) koordynowania wszelkich Aranżacji wykonywanych w Budynku, jak również aranżacji wykonywanych przez Bezpośrednich Wykonawców, z zastrzeżeniem że Generalny Wykonawca nie będzie odpowiedzialny za jakość i terminowość prac Bezpośrednich Wykonawców,
    - e) realizacji przedmiotu zamówienia w każdym etapie prac zgodnie z najlepszą wiedzą, szczególną starannością, obowiązującymi przepisami i normami oraz przy zachowaniu przepisów BHP, PPOŻ., SANEPID, przy maksymalnym ograniczeniu uciążliwości prowadzenia robót,

- f) zapewniania materiałów (w tym materiały pomocnicze), narzędzia, urządzenia, części, podzespoły, itp. niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia, posiadających aktualne atesty, świadectwa i certyfikaty pozwalające na ich stosowanie,
- g) udzielenia Inwestorowi na wykonane Aranżacje/roboty budowlane, stanowiące przedmiot Umowy, gwarancji nie krótszej niż 60 miesięcy, licząc od daty odbioru końcowego robót. W przypadku Urządzeń, mebli, sprzętu AGD i RTV przez okres min. 36 miesięcy od dnia ich odbioru przez Inwestora. Generalny Wykonawca dostarczy odpisy kart gwarancyjnych urządzeń Inwestorowi najpóźniej w dacie odbioru końcowego przedmiotu umowy.
- h) przekazania Inwestorowi po okresie gwarancji i rękojmi, gwarancji producentów na wbudowane materiały i sprzęt, których okres gwarancji jest dłuższy niż 36 miesięcy.
- i) posiadania uprawnień do wykonywania działalności lub czynności wynikających z przedmiotu zamówienia, jeśli przepisy prawa nakładają obowiązek ich posiadania.
- j) sprawnej i zgodnej z obowiązującymi przepisami organizacji procesu Aranżacji/budowy, z uwzględnieniem zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
- k) przygotowania dokumentacji na każdym etapie prac z zachowaniem należytej staranności, przestrzegając przepis prawa budowlanego i innych obowiązujących norm prawnych.
- l) uczestniczenia w celu poprawnego wykonania zlecenia na każdym z etapów prac w spotkaniach koordynacyjnych organizowanych przez Inwestora.
- m) przedłożenia do oceny w ramach kontroli zgodności realizacji zlecenia:
  - (i) proponowanych rozwiązań zawartych w projekcie budowlanym - przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę;
  - (ii) rysunków wykonawczych (projektu wykonawczego) i specyfikacji technicznych - przed ich skierowaniem na budowę.

B. Generalny Wykonawca poprzez dostosowanie się do Wymagań Informacyjnych Zamawiającego (EIR) stanowiących Załącznik nr 7B do niniejszej Umowy zapewni stworzenie projektu wykonawczego w metodyce m.in.:

- a) standaryzację nazewnictwa kontenerów informacji oraz pojedynczych plików zgodnie z PN-EN ISO 19650-1 i PN-EN ISO 19650-2.,
- b) zastosowanie platformy CDE jako platformy komunikacji między Zamawiającym i Wykonawcą w zakresie procedur niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia tj.: dokumentacji projektowej oraz budowy budynku w tym m.in.: procedura zatwierdzania dokumentacji projektowej, procedura zatwierdzania miesięcznych raportów z postępu prac, procedura zatwierdzania notatek z: Rad Projektu, koordynacji budowlanych itp./itd.,
- c) zastosowanie CDE jako repozytorium plików Projektu z dostępem dla wszystkich wyznaczonych interesariuszy na podstawie określonych uprawnień,
- d) projektowanie w technologii/ metodyce BIM oraz przekazywanie informacji projektowej na podstawie sfederowanego i skoordynowanego modelu obejmującego modele wszystkich branż niezbędnych do realizacji zamówienia. Modele te muszą zostać zweryfikowane i zaakceptowane pod względem ilości i rodzaju kolizji oraz nasycenia informacją geometryczną i niegeometryczną wymaganą na danym etapie,
- e) zastosowanie projektowania BIM do wykonania przedmiaru i wycen na podstawie modelu,
- f) opracowanie harmonogramu realizacji robót budowlanych z wykorzystaniem modelu BIM
- g) dostęp Zamawiającego do informacji projektowej wykonanej w technologii 3D i BIM w formatach otwartych i/lub natywnych.

## C. Wymagania dotyczące robót budowlanych:

- a) Generalny Wykonawca zapewni prowadzenie dokumentacji budowy w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego.
- b) GW zapewni kierowanie robotami budowlanymi w sposób zgodny z dokumentacją projektową i obowiązującymi przepisami w tym BHP, PPOŻ.
- c) Wszelkie wyroby i materiały oraz urządzenia wykorzystane przez Generalnego Wykonawcę przy realizacji Aranżacji muszą spełniać wymogi dla wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie zgodnie z przepisami prawa budowlanego (w szczególności art. 10 prawa budowlanego) oraz wymogom dokumentacji projektowej. Materiały te powinny posiadać wymagane przepisami certyfikaty, świadectwa i aprobaty techniczne itp. Na żądanie Inwestora, Generalny Wykonawca ma obowiązek okazać dokumenty dopuszczające materiały do stosowania w budownictwie a także zobowiązany jest do dostarczania Inwestorowi atestów, gwarancji, homologacji i instrukcji dotyczących zakupionych materiałów lub urządzeń oraz utylizacji starych urządzeń i elementów instalacji.
- d) GW ponosi odpowiedzialność za wszelkie naruszenia praw i szkody wyrządzone Inwestorowi oraz osobom trzecim powstałe w wyniku wadliwego wykonania Aranżacji lub jej części.
- e) Inwestor wymaga dopuszczania do wykonania przedmiotu zamówienia, wyłącznie osób posiadających odpowiednie kwalifikacje oraz przeszkolonych w zakresie przepisów BHP i przeciwpożarowych.
- f) Generalny Wykonawca ma obowiązek wykonania Aranżacji przez osoby posiadające odpowiednie doświadczenie, wiedzę i uprawnienia, wymagane przepisami prawa. Generalny Wykonawca zobowiązany będzie, do złożenia niżej wymienionych dokumentów dla kierownika budowy i każdego kierownika robót poszczególnych specjalności, tj.:
  - kopii decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych - bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności;
  - kopii aktualnego zaświadczenia o przynależności do właściwej terytorialnie okręgowej izby samorządu zawodowego;
- g) Generalny Wykonawca zobowiązany jest w czasie trwania robót zapewnić na terenie budowy w granicach przekazanych przez Inwestora należyty ład, porządek, przestrzeganie przepisów BHP, ochronę znajdujących się na terenie obiektów i sieci oraz urządzeń uzbrojenia terenu i utrzymywać je w należytym stanie technicznym, a po zakończeniu robót uporządkować teren na swój koszt.
- h) Wszelkie zmiany w projekcie następujące w trakcie trwania procesu budowlanego muszą być uwzględnione przez Generalnego Wykonawcę w dokumentacji powykonawczej dostarczanej Inwestorowi.
- i) Generalny Wykonawca zobowiązany będzie do wykonywania poleceń Inspektorów Nadzoru, związanych z realizacją robót w zakresie określonym i zgodnym z dokumentacją projektową, obowiązującymi przepisami i procedurami, warunkami umownymi i przestrzegania terminów wyznaczonych przez Inspektorów Nadzoru na realizację tych poleceń.

## D. Dodatkowe założenia dotyczące Aranżacji:

- a) Inwestor zastrzega sobie prawo do nadzoru kosztowego i technicznego we wszystkich etapach prac.
- b) Generalny Wykonawca przenosi na Inwestora w całości autorskie prawa majątkowe po zakończeniu każdego z etapów prac (Etapy I, II oraz III), o ile strony nie uzgodnią inaczej. Inwestor może wykorzystać opracowania powstałe w wyniku etapu I, etapu II w całości lub w dowolnych częściach w dalszych etapach realizacyjnych. Na podstawie wykonanych opracowań projektowych Inwestor ma prawo zlecić realizację kolejnych etapów prac innemu wykonawcy.

- c) Inwestor zastrzega sobie prawo do nadzoru inwestorskiego i autorskiego nad prowadzonymi pracami w ramach poszczególnych zleceń.
  - d) Generalny Wykonawca robót ponosi pełną odpowiedzialność za błędne dokonanie przedmiaru robót.
  - e) W przypadku realizacji wszystkich etapów prac przez jednego wykonawcę, koszty wykonania kompletnej dokumentacji projektowej, opisanej w Etapie II, ponosi Generalny Wykonawca.
11. W terminie 5 Dni roboczych od dnia złożenia przez Inwestora zapytania określającego wielkość Powierzchni Aranżacji, Generalny Wykonawca potwierdzi gotowość wykonania Aranżacji, przesyłając projekt Zlecenia Aranżacji do podpisu Inwestorowi i Najemcy. Projekt Zlecenia Aranżacji winien zawierać co najmniej: wyliczenie Wynagrodzenia za wykonanie Etapu 1 Aranżacji, zgodne z ust. 5 pkt. a) powyżej oraz termin szczegółowy wykonania Etapu 1 Aranżacji, zgodne z ust. 6 oraz 7 powyżej oraz ewentualnie inne ustalenia dot. Aranżacji. Inwestor w terminie 12 Dni roboczych dokona akceptacji Zlecenia i odeśle je Generalnemu Wykonawcy.
  12. Ustalenia w zakresie powierzenia Generalnemu Wykonawcy Aranżacji w zakresie Etapu 2 i Etapu 3 uwzględniające terminy wskazane w Załączniku nr 7.1, będą dokonywane w trakcie pracy nad Etapem 1 lub/oraz Etapem 2 Aranżacji i wymagają pisemnego Zlecenia.
  13. Płatność Wynagrodzenia za Zlecenie Aranżacji będzie dokonywana w terminie 30 Dni od dnia podpisania przez Inwestora i Nadzór Inwestorski i/lub Najemcę i Generalnego Wykonawcę Protokołu Odbioru Końcowego odpowiedniego etapu Aranżacji tj. Etap 1, Etap 2, a w odniesieniu do Etapu 3 Aranżacji według rzeczywistego zaawansowania prac w terminie 30 dni od dnia podpisania przez Inwestora i Generalnego Wykonawcę Protokołu Zaawansowania Finansowego Aranżacji wykonanych w danym miesiącu kalendarzowym i podpisania przez Inwestora Potwierdzenia Płatności Częściowej Aranżacji wykonanych w danym kolejnym miesiącu kalendarzowym, o ile strony nie uzgodnią inaczej w Zleceniu (np. płatności miesięczne na podstawie Potwierdzenia Płatności Częściowej).
  14. Po upływie 11 miesięcy od dnia zawarcia Umowy, nie później jednak niż do 12 miesięcy od dnia zawarcia Umowy, Generalny Wykonawca:
    - a) pisemnie potwierdzi, że Ceny jednostkowe Robót Wykończeniowych określone w Załączniku nr 12 dla Standardowego projektu Robót Wykończeniowych określonego w Załączniku nr 11 obowiązują na okres kolejnych 12 miesięcy, czyli do upływu 24 miesięcy od dnia zawarcia Umowy, bądź
    - b) dokona aktualizacji Załącznika nr 12 obejmującego Ceny jednostkowe Robót Wykończeniowych dla Standardowego projektu Robót Wykończeniowych określonego w Załączniku 11 (z ewentualnym uwzględnieniem jego aktualizacji dokonanej przez Inwestora).
  15. Strony ustalają, że aktualizacja opisana w ust. 14 pkt. b) powyżej może też być wykonana na wniosek Inwestora, w przypadku potwierdzenia przez GW aktualności cen zgodnie z ust. 14 pkt. a) powyżej, (oraz w przypadku braku wykonania przez GW obowiązków wynikających z ust. 14 powyżej), w celu weryfikacji czy ceny te nie uległy obniżeniu. Strony ustalają, że aktualizacja opisana w ust. 14 b) powyżej, zostanie dokonana na podstawie najniższej z trzech ofert porównywalnych cenowych uzyskanych z rynku na dane roboty/materiały ustalone w Załączniku nr 11 (z ewentualnym uwzględnieniem jego aktualizacji przez Inwestora) ustalonych na podstawie dwóch ofert podwykonawców zebranych z rynku przez Generalnego Wykonawcę oraz jednej oferty uzyskanej przez Inwestora. Następnie ta cena zostanie powiększona o marżę Generalnego Wykonawcy nie większą niż 5% (słownie: pięć). Przy czym przed zebraniem ofert z rynku GW oraz Inwestor ustali kryteria dla podwykonawców, od których będą uzyskiwać oferty (np. wielkość danego podwykonawcy lub jego doświadczenie w wykonywaniu aranżacji lub inne kryteria, w razie braku wspólnego ustalenia kryteriów, wiążące będą kryteria ustalone przez Inwestora). W przypadku braku zebrania przez GW dwóch ofert z rynku, Inwestor będzie uprawniony do zebrania

tych ofert w imieniu i na rzecz GW. W przypadku braku zebrania przez Inwestora oferty z rynku, GW będzie uprawniony do zebrania tej oferty w imieniu i na rzecz Inwestora. Tak ustalona aktualizacja zostanie pisemnie zatwierdzona przez Strony poprzez podpisanie aktualizacji Załącznika nr 12 oraz podpisanie przez Strony aktualizacji Załącznika nr 11. Załączniki te staną się wiążące, na kolejne 12 miesięcy, czyli do upływu 24 miesięcy od dnia zawarcia Umowy, bez konieczności zawierania aneksu do niniejszej Umowy.

16. W celu usunięcia wątpliwości Strony ustalają, że Ceny jednostkowe Robót Wykończeniowych określone w zaktualizowanym Załączniku nr 12 będą wiążące dla ustalenia Wynagrodzenia GW za Aranżacje, których Zlecenie wpłynie do Generalnego Wykonawcy po aktualizacji Cen jednostkowych Robót Wykończeniowych określonych w Załączniku nr 12.
17. W przypadku nie ustalenia przez Generalnego Wykonawcę i Inwestora aktualizacji do Załącznika nr 12 w terminie 12 miesięcy od dnia zawarcia Umowy, Inwestor może powierzyć wykonanie Aranżacji Bezpośrednim Wykonawcom, jak również jednemu Bezpośredniemu Wykonawcy Aranżacji, z uwzględnieniem zapisów niniejszej Umowy, natomiast Generalny Wykonawcy będzie jedynie uprawniony do Opłaty za Koordynację. Powyższe nie wyłącza uprawnienia Inwestora do skorzystania z Bezpośrednich Wykonawców również w przypadku, gdy zostanie dokonana aktualizacja Załącznika nr 12.
18. W terminie 1 miesiąca przed upływem terminu obowiązywania zaktualizowanych lub potwierdzonych Cen jednostkowych Robót Wykończeniowych określonych w Załączniku nr 12, Generalny Wykonawca ponowi po upływie 24 miesięcy od podpisania Umowy procedurę weryfikacji Załącznika nr 12 opisaną w ust. 14 - 17 powyżej. Kolejne ponowienie może zostać dokonane po upływie 36 miesięcy od dnia podpisania Umowy, o ile będzie potrzebne.

## **§ 20 Koordynacja Bezpośrednich Wykonawców na Terenie Budowy**

1. W stosunku do Bezpośrednich Wykonawców, Najemców i podmiotów przez nich angażowanych, Generalny Wykonawca jest zobowiązany:
  - a) udostępnić im określone fronty robót niezbędne do wykonania prac na Powierzchniach Aranżacji lub innych częściach Obiektu oraz/lub
  - b) udostępnić im Teren Budowy oraz Dodatkowy Teren Budowy oraz/lub
  - c) zapewnić możliwość korzystania z zaplecza budowy Obiektu, w tym z sanitariatów oraz/lub
  - d) zapewnić im podłączenie do mediów oraz/lub
  - e) zapewnić koordynację ich pracy, w tym przestrzegania przez Bezpośrednich Wykonawców zasad BHP i ochrony środowiska oraz/lub
  - f) do sprawdzenia **przed dniem** Odbioru Końcowego Budynku kompletności dokumentacji powykonawczej Bezpośrednich Wykonawców Inwestora lub Najemców oraz/lub
  - g) zapewnić nadzór Kierownika Budowy dla ich pracy, nie dłużej jednak niż do Daty Zakończenia Budynku, przy czym Bezpośredni Wykonawcy ponoszą odpowiedzialność za swój zakres robót wykonywany pod nadzorem kierownika robót zatrudnionego przez Bezpośredniego Wykonawcę, zapisy zobowiązujące Bezpośrednich Wykonawców do wykonywania poleceń Kierownika Budowy GW w zakresie przestrzegania przepisów prawa budowlanego, BIOZ, regulaminu Terenu Budowy zostaną zawarte w umowach z Bezpośrednimi Wykonawcami,
  - h) udostępnienie Bezpośrednim Wykonawcom pomieszczenia serwerowni oraz UPS w celu prowadzenia prac IT. Na potrzeby niniejszego punktu przez prace IT rozumieć się będzie montaż instalacji sieci strukturalnej IT Najemcy i innych instalacji i urządzeń IT Najemcy w obrębie Serwerowni / UPS. W okresie wcześniejszego dostępu, Najemca będzie miał prawo do korzystania z Serwerowni / UPS wyłączenie w celu prowadzenia Prac IT. W chwili udostępnienia Serwerowni / UPS pomieszczenia Serwerowni / UPS znajdować się będą w wykonanej aranżacji zgodnej z warunkami określonymi w Projekcie

Wykonawczym Budynku i będą obejmować: podłogę techniczną, klimatyzację nieuruchomioną, docelowe instalacje elektryczne, drzwi szczelne, ściany wygładzone, ostateczne pomalowanie, oświetlenie, szafy Rack oraz przekosy pomiędzy szafami w serwerowni,

2. Za wykonanie zobowiązań opisanych w ust. 1 powyżej, Generalny Wykonawca otrzyma od Inwestora wynagrodzenie w postaci Opłat za Koordynację opisanych w Załączniku nr 9, wyliczone na podstawie umów zawartych z Bezpośrednimi Wykonawcami.
3. Opłaty za Koordynację będą należne od protokolarnego wprowadzenia Bezpośrednich Wykonawców na Teren Budowy do chwili odbioru ich prac przez Inwestora. Powyższa opłata nie będzie należna Generalnemu Wykonawcy w odniesieniu do robót prowadzonych przez Bezpośrednich Wykonawców Inwestora lub Najemców, poza Terenem Budowy oraz Dodatkowym Terenem Budowy, dotyczących wykonania przyłączy, sieci lub innych mediów. W odniesieniu do robót wykonywanych tylko częściowo na Terenie Budowy oraz Dodatkowym Terenie Budowy ww. opłata będzie naliczana proporcjonalnie do wartości robót wykonywanych przez Bezpośredniego Wykonawcę na tym Terenie Budowy lub Dodatkowym Terenie Budowy w stosunku do całej wartości jego robót. **W celu uniknięcia wątpliwości Generalnemu Wykonawcy nie przysługują Opłaty za Koordynację w przypadku dostaw Materiałów lub Urządzeń zamawianych bezpośrednio przez Inwestora.**
4. Płatności Opłat Koordynacyjnych będą dokonywane po upływie każdego miesiąca wykonywania robót przez Bezpośrednich Wykonawców. Kwoty te zostaną uwzględnione we wniosku o wystawienie Potwierdzenia Płatności Częściowej.
5. Generalny Wykonawca będzie odpowiedzialny za sprawdzenie kompletności dokumentacji powykonawczej prac Bezpośrednich Wykonawców wymaganej do uzyskania Pozwolenia na Użytkowanie. Ewentualne braki lub błędy w takiej dokumentacji zostaną poprawione przez Bezpośrednich Wykonawców na ich koszt.
6. Generalny Wykonawca będzie odpowiedzialny za egzekwowanie od Bezpośrednich Wykonawców przestrzegania zasad BHP i ochrony środowiska obowiązujących na Terenie Budowy i Dodatkowym Terenie Budowy, do czego niniejszym zostaje upoważniony przez Inwestora, przy czym Inwestor zobowiązuje się do umieszczenia w umowach z Bezpośrednimi Wykonawcami postanowień zobowiązujących Bezpośrednich Wykonawców do wykonywania poleceń Generalnego Wykonawcy w zakresie przestrzegania przepisów prawa i zasad bezpieczeństwa na budowie oraz regulaminów obowiązujących na Terenie Budowy i Dodatkowym Terenie Budowy.
7. Bezpośredni Wykonawcy przebywający na Terenie Budowy i Dodatkowym Terenie Budowy są obowiązani do stosowania się do wskazówek i poleceń Kierownika Budowy Generalnego Wykonawcy, przy czym usługa Koordynacji Bezpośrednich Wykonawców będzie trwała do Daty Zakończenia Budynku.
8. Generalny Wykonawca nie będzie ponosił odpowiedzialności za jakość prac wykonywanych przez Bezpośrednich Wykonawców, Najemców i podmiotów przez nich angażowanych oraz za szkody przez nich wyrządzone na Terenie Budowy lub Dodatkowym Terenie Budowy lub terenach sąsiadujących. Generalny Wykonawca odpowiada wobec Inwestora za szkody związane z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem Koordynacji Bezpośrednich Wykonawców i zobowiązany będzie do ich naprawienia na własny koszt.

**Generalny Wykonawca jest zobowiązany do każdorazowego poinformowania Inwestora o opóźnieniach w Robotach lub Aranżacjach realizowanych przez Bezpośrednich Wykonawców w stosunku do terminów wskazanych w Harmonogramie Robót lub terminów realizacji poszczególnych prac uzgadnianych w toku Narad Koordynacyjnych, nie później niż w terminie 3 Dni roboczych od jego zaistnienia. W przypadku nie poinformowania Inwestora o opóźnieniu Bezpośredniego Wykonawcy i wpływu opóźnienia na Harmonogram Robót, Generalny Wykonawca pozostaje w zwłoce w realizacji Harmonogramu Robót.**

## **§ 21 Wstrzymanie i wznowienie Robót.**



1. Na pisemne polecenie Inwestora Generalny Wykonawca jest zobowiązany do Wstrzymania Robót w całości lub ich oznaczonej części na taki okres i w taki sposób, jaki Inwestor uzna za konieczny, nieprzekraczający łącznie w okresie realizacji Umowy 60 (sześćdziesiąt) Dni. Na czas Wstrzymania Robót Generalny Wykonawca zabezpieczy Roboty lub ich część objętą Wstrzymaniem Robót zgodnie ze wskazaniami Inwestora.
2. Jeżeli Wstrzymanie Robót jest spowodowane:
  - a) przyczynami leżącymi po stronie Inwestora lub
  - b) przerwaniem realizacji Robót przez Władze, z przyczyn innych niż leżące po stronie Generalnego Wykonawcy,
  - c) innymi przyczynami nie leżącymi po stronie Generalnego Wykonawcy,
 Inwestor pokryje niezbędne koszty budowy, w tym koszty zabezpieczenia, uzgodnione z góry z Generalnym Wykonawcą – Generalny Wykonawca zawiadomi Inwestora o oszacowanych przez siebie takich kosztach w ciągu 10 Dni od dnia otrzymania od Inwestora polecenia Wstrzymania Robót (przy czym koszty zabezpieczenia Terenu Budowy zostaną podane jako koszt jednorazowy, a koszty Generalnego Wykonawcy związane z odpowiednim przesunięciem Daty Zakończenia zostaną podane za cały okres Wstrzymania Robót ze wskazaniem ile wynosi taki koszt dziennie na potrzeby obliczenia dodatkowych kosztów w przypadku przedłużenia się okresu Wstrzymania Robót) po czym Strony uzgodnią ostateczne koszty. W pozostałych wypadkach koszty związane z zabezpieczeniem Robót i ewentualnym przesunięciem Daty Zakończenia Budynku ponosi Generalny Wykonawca.
3. Jeśli Generalny Wykonawca nie zawiadomi Inwestora na piśmie o swych żądaniach związanych ze Wstrzymaniem Robót w ciągu 30 (trzydziestu) Dni od daty otrzymania polecenia Wstrzymania Robót, nie będzie miał on prawa do zwrotu poniesionych z tego tytułu kosztów. Generalny Wykonawca niezwłocznie przerwie realizację Robót w chwili otrzymania polecenia Wstrzymania Robót od Inwestora i dokona niezbędnego, poleconego przez Inwestora, zabezpieczenia Robót wykonanych oraz niezwłocznie rozpocznie ponownie Roboty w chwili otrzymania stosownych instrukcji od Inwestora. Ponowne podjęcie Robót nastąpi nie później niż w ciągu 10 (dziesięciu) Dni roboczych od daty zawiadomienia o ponownym podjęciu Robót.

### **§ 21 a Siła Wyższa**

1. Jeżeli zdarzenie Siły Wyższej uniemożliwi Stronie wypełnianie jakichkolwiek jej zobowiązań wynikających z Umowy, wówczas niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 (siedmiu) Dni od wystąpienia/zakończenia takiego zdarzenia (w zależności od tego kiedy stanie się to możliwe), Strona ta zawiadomi na piśmie drugą Stronę w sposób przewidziany Umową o tym zdarzeniu podając okoliczności jego wystąpienia. Generalny Wykonawca równocześnie poinformuje Inwestora o wszelkich alternatywnych sposobach wykonania zobowiązań, których nie uniemożliwia Siła Wyższa, a także o krokach, jakie Generalny Wykonawca proponuje podjąć w związku z takim alternatywnym wykonaniem zobowiązań. Generalny Wykonawca nie podejmie żadnych takich kroków bez zgody Inwestora. Wszelkie takie kroki będą dokonywane przy odpowiednim stosowaniu § 18 Umowy (Zmiany).
2. Z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej, Strona powołująca się na wystąpienie Siły Wyższej będzie zwolniona z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie swych obowiązków wynikających z Umowy tak długo, jak długo występuje ta Siła Wyższa lub jej skutki w takim tylko zakresie, w jakim wykonanie umownych obowiązków zostało faktycznie uniemożliwione.
3. Strona lub Strony dotknięte zdarzeniem Siły Wyższej użyją wszystkich możliwych i racjonalnych środków do złagodzenia skutków jej wpływu na realizację Umowy i wypełnianie swoich obowiązków wynikających z Umowy, z zastrzeżeniem jednak prawa każdej ze Stron do odstąpienia od Umowy zgodnie z ust. 5 poniżej.
4. W przypadku, gdyby na skutek Siły Wyższej nastąpiło wstrzymanie Robót czy też przesunięcie Daty Zakończenia, Generalny Wykonawca jest zobowiązany do odpowiedniego poinformowania

ubezpiezcicieli i uzgodnienia z nimi środków zaradczych / zabezpieczeń na czas wstrzymania / opóźnienia Robót, jak i na okres, na jaki zostaną one przedłużone, celem zapewnienia funkcjonowania ochrony ubezpieczeniowej. Koszty wydłużenia ubezpieczenia i Gwarancji Należytego Wykonania przez okres trwania Siły Wyższej, Strony poniosą solidarnie po połowie, po uprzednim ich udokumentowaniu przez Generalnego Wykonawcę i zaakceptowaniu przez Inwestora.

5. Jeżeli w przypadku wystąpienia jednego lub większej liczby zdarzeń Siły Wyższej wykonywanie Umowy lub jej istotnej części zostało uniemożliwione przez nieprzerwany okres dłuższy niż 4 (cztery) miesiące lub o łączny okres dłuższy niż 8 (osiem) miesięcy i jeżeli w wyżej wskazanych terminach Strony nie osiągnęły porozumienia określającego sposób i zasady kontynuowania Inwestycji / wykonania zobowiązań wynikających z Umowy, każda ze Stron może odstąpić od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) Dni od daty zaistnienia przyczyny odstąpienia, lecz nie później niż do końca 93 tygodnia od dnia wydania przez Inwestora pisemnego Polecenia rozpoczęcia Robót (wg § 39 ust. 1). Do takiego odstąpienia odpowiednio znajdują zastosowanie postanowienia § 29 ust. 3, 4 i 6.

## **§ 22 Narady koordynacyjne.**

1. Inwestor, Zarządzający Inwestycją/Nadzór Inwestorski i Generalny Wykonawca mogą od siebie wzajemnie zażądać uczestniczenia w naradach koordynacyjnych, prowadzonych przez Inwestora lub Nadzór Inwestorski lub Zarządzającego Inwestycją. Narady mogą dotyczyć wszelkich spraw związanych z realizacją Umowy. Udział Generalnego Wykonawcy w naradach koordynacyjnych jest obligatoryjny. Narady będą odbywać się na terenie budowy w sali konferencyjnej przygotowanej przez Generalnego Wykonawcę lub w biurze Inwestora. O miejscu przeprowadzenia narady koordynacyjnej będzie decydował Przedstawiciel Inwestora. Naradę koordynacyjną będzie prowadził Przedstawiciel Inwestora lub Nadzór Inwestorski lub Zarządzający Inwestycją, przy czym Przedstawiciel Inwestora będzie wyznaczał prowadzącego Naradę koordynacyjną.
2. Generalny Wykonawca będzie uczestniczył w naradach koordynacyjnych z Zarządzającym Inwestycją/Nadzorem Inwestorskim i/lub Inwestorem, które będą się odbywały nie rzadziej niż raz na tydzień w stałych uzgodnionych dniach tygodnia (jeżeli nie zostanie postanowione inaczej), poświęconych postępowi Robót. Generalny Wykonawca będzie reprezentowany na naradach koordynacyjnych co najmniej przez Kierownika Budowy, Kierownika Kontraktu GW i kierowników poszczególnych robót branżowych. Na żądanie Inwestora Generalny Wykonawca zobowiązany jest zapewnić na spotkaniach obecność przedstawicieli konsultantów, personelu lub Podwykonawców i dostawców Generalnego Wykonawcy, a także projektantów GW.
3. Na każdej naradzie koordynacyjnej, Generalny Wykonawca zdaje pisemne sprawozdanie z postępu Robót oraz postępu w przygotowaniu wymaganych od niego informacji. Inwestor i Nadzór Inwestorski sporządza listę wszelkich niezakończonych spraw, które Generalny Wykonawca zobowiązany jest zrealizować przed kolejną naradą koordynacyjną. Inwestor może także zażądać od Generalnego Wykonawcy przygotowania projektu zmian do Harmonogramu Robót uwzględniających powyższe informacje, propozycje Generalnego Wykonawcy oraz wszelkie inne sprawy, jakie Inwestor uzna za stosowne. Generalny Wykonawca będzie uczestniczył także w innych zebraniach zwoływanych w miarę potrzeby przez Inwestora.
4. W przypadku uzgodnienia w toku narady koordynacyjnej terminów realizacji określonych prac czy zadań koniecznych do realizacji Robót, z narady sporządzona zostanie notatka, a wskazane w niej terminy są wiążące. W przypadku opóźnienia Generalnego Wykonawcy w realizacji wskazanego w notatce terminu, Inwestor będzie uprawniony do naliczenia kary umownej w wysokości 500 zł (słownie: pięćset) za każdy dzień opóźnienia.

## **§ 23 Kontrola jakości Robót.**

1. Roboty powinny być wykonane przez Generalnego Wykonawcę zgodnie z obowiązującymi przepisami, postanowieniami Umowy, standardami określonymi w dokumentacji technicznej, a

także z wszelkimi normami prawnymi i technicznymi mającymi zastosowanie w budownictwie, przy dochowaniu należytej staranności oraz według najlepszej, profesjonalnej wiedzy Generalnego Wykonawcy.

2. Wszystkie Materiały i Urządzenia użyte do wykonania Robót powinny być nowe oraz zgodne z wymaganiami Dokumentacji Budowlanej lub/oraz Dokumentacji Projektowej z uwzględnieniem Optymalizacji GW, przepisami prawa w tym art. 10 Prawa Budowlanego oraz poleceniami Inwestora, oraz poddawane niezbędnym, bieżącym badaniom w miejscu wyprodukowania lub na Terenie Budowy. Gdy Materiały lub Urządzenie i zakres prac nie są w pełni określone w Optymalizacji GW, Dokumentacji Przetargowej lub/oraz Dokumentacji Projektowej, powinny one: (i) być jakości odpowiadającej standardowi określonemu przez Projektanta, jaki można ustalić na podstawie Dokumentacji Projektowej lub Dokumentacji Przetargowej oraz (ii) być zgodne z wszelkimi normami prawnymi i technicznymi mającymi zastosowanie w budownictwie, przy dochowaniu należytej staranności oraz według najlepszej, profesjonalnej wiedzy Generalnego Wykonawcy. Generalny Wykonawca zapewni urządzenia, instrumenty, robociznę i materiały potrzebne do wykonania próbek i zbadania jakości, wagi lub ilości użytych materiałów oraz dostarczy wymagane próbki Materiałów. Wzór Karty Zatwierdzenia Materiałowego stanowi Załącznik nr 8.1. do niniejszej Umowy. Wraz z Kartą Zatwierdzenia Materiałowego Generalny Wykonawca jest zobowiązany przedstawić Inwestorowi projekt umowy serwisowej, w odniesieniu do Urządzeń czy Materiałów wymagających serwisowania. Przy czym koszt przeprowadzenia pierwszego serwisu Urządzenia ponosi Generalny Wykonawca. Inwestor ponosi koszty kolejnych serwisów i zapewnienia materiałów niezbędnych do wykonania serwisu po Odbiorze Końcowym Budynku.
3. Generalny Wykonawca jest zobowiązany do przedstawienia Inwestorowi, Nadzorowi Inwestorskiemu oraz Nadzorowi Autorskiemu na minimum 14 Dni roboczych przed wbudowaniem, wszelkich próbek, atestów, świadectw dopuszczenia, dopuszczeń jednostkowych, kart katalogowych i DTR Materiałów oraz do przechowywania ich w biurze budowy aż do zakończenia Robót, w formie Karty Zatwierdzenia Materiałowego, której wzór stanowi Załącznik nr 8.1. Generalny Wykonawca dostarczy wymienione elementy na własny koszt. Generalny Wykonawca ma obowiązek przedstawienia Inwestorowi w pomieszczeniu znajdującym się na Terenie Budowy próbki, modele, makiety materiałów instalacyjnych i wykończeniowych oraz wyposażenia, które mają być użyte podczas realizacji Obiektu. Przedstawianie próbek przez Generalnego Wykonawcę musi następować odpowiednio wcześniej tak, aby Generalny Wykonawca miał możliwość i czas na ponowną prezentację próbek Materiałów i wyposażenia, które nie zostały zaaprobowane, oraz uzyskanie akceptacji na Karcie Zatwierdzenia Materiałowego ww. podmiotów tj. Nadzoru Autorskiego, Nadzoru Inwestorskiego i Inwestora przed ich wbudowaniem. Nadzór Autorski, Nadzór Inwestorski i Inwestor dołożą wszelkich starań aby zająć stanowisko w terminie 5 Dni roboczych od dnia przedstawienia ww. Karty Zatwierdzeń Materiałów. W przypadku braku akceptacji, Generalny Wykonawca niezwłocznie zobowiązany jest ponownie przedstawiać do aprobaty elementy objęte Kartą Zatwierdzenia Materiałowego, aż do uzyskania akceptacji Nadzoru Autorskiego, Nadzoru Inwestorskiego i Inwestora.
4. Koszty przeprowadzenia potrzebnych badań będzie ponosić Generalny Wykonawca.
5. Inwestor może zażądać wykonania badań dodatkowych, poza tymi określonymi w ust. 1-4 powyżej. Generalny Wykonawca będzie ponosić koszty badań, jeśli wykażą one, że jakość Materiałów i Robót nie jest zgodna z Umową lub przepisami prawa. W pozostałych przypadkach koszty poniesie Inwestor.
6. Generalny Wykonawca jest zobowiązany przeprowadzić badania wszystkich instalacji i systemów oraz inne badania, jeżeli Umowa przewiduje badania Robót lub ich części, oraz przedstawić protokoły takich badań Inwestorowi. W dowolnym uzasadnionym czasie w trakcie realizacji Umowy Inwestorowi przysługuje prawo do przeprowadzenia inspekcji i kontroli Robót, Materiałów, fachowości prac i ich wykonania przez Generalnego Wykonawcę w ramach Umowy. Taka inspekcja, kontrola lub badanie nie zwalnia Generalnego Wykonawcy ze zobowiązań

wynikających z Umowy. Generalny Wykonawca udzieli nieodpłatnie pomocy, a także udostępni siły robocze, Materiały, energię elektryczną, paliwo, narzędzia, itd., których wykorzystanie do tych badań jest uzasadnione.

#### § 24 Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy.

1. W zamian za należyte i terminowe wykonanie i zakończenie, za wykonanie wszelkich zobowiązań Generalnego Wykonawcy wynikających z Umowy, w tym usunięcie Wad i Usterek w Robotach zgodnie z postanowieniami Umowy, Inwestor zobowiązuje się zapłacić wynagrodzenie w wysokości [...] (słownie: [...]) złotych netto („Cena Kontraktowa”), powiększone o podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości [...] (słownie: [...]), tj. łącznie kwotę [...] zł brutto (słownie: [...]) brutto) („Cena Kontraktowa Brutto”).
2. Z zastrzeżeniem § 24a poniżej, Cena Kontraktowa nie podlega podwyższeniu z tytułu wyżek lub spadków kosztów robocizny, towarów i innych czynników, jakie mają wpływ na Roboty, lub innych okoliczności stanowiących typowe ryzyka, chyba że co innego wyraźnie wynika z Umowy. Cena Kontraktowa pokrywa całość wynagrodzenia Generalnego Wykonawcy oraz wszystkie koszty konieczne do prawidłowego i terminowego zrealizowania Obiektu i wykonania Robót. Nawet, jeżeli faktyczne ilości wykorzystane przy realizacji Robót okażą się wyższe niż ilości wskazane w Dokumentacji Projektowej, Cenniku szczegółowym lub innych załącznikach do Umowy, nie będzie to dawało podstawy do zwiększenia Ceny Kontraktowej, jeżeli Generalny Wykonawca działający z należyłą starannością był w stanie stwierdzić te okoliczności .
3. Generalny Wykonawca zapłaci wszystkie cła i podatki wynikające z jego zobowiązań na podstawie Umowy i Cena Kontraktowa nie będzie korygowana o takie koszty (poza VAT, płatnym od Ceny Kontraktowej w kwotach zgodnych z prawem obowiązującym w momencie powstania obowiązku podatkowego).
4. Wszelkie przedmiary i dane ilościowe, które mogą być przedstawione w Harmonogramie Robót, Cenniku szczegółowym, Dokumentach Przetargowych lub innych Załącznikach, mają jedynie charakter szacunkowy i nie mogą być uznawane za faktyczne i prawidłowe obmiary Robót do realizacji przez Generalnego Wykonawcę jako wywiązanie się przez niego ze zobowiązań wynikających z Umowy. Wszelkie ilości, ceny lub stawki, które mogą być przedstawione w załącznikach do Umowy mają zastosowanie jedynie dla celów wyszczególnionych w takich Załącznikach. Ceny netto (PLN) wskazane w Załączniku nr 3 mogą być wykorzystane jedynie do ustalenia wartości Robót dodatkowych, zamiennych, zaniechanych oraz ustalenia wartości Robót, natomiast nie mogą stanowić podstawy do określenia Ceny Kontraktowej lub jakiegokolwiek jej części w oparciu o ustalenia ilości jednostek obmiarowych Obiektu.
5. Cena Kontraktowa uwzględnia także ryzyko i odpowiedzialność Generalnego Wykonawcy związane z weryfikacją Dokumentacji Projektowej, Umowy i Załączników do niej, z uwzględnieniem wszelkich rozbieżności i sprzeczności w zakresie określonym niniejszą Umową. Wszelkie uwagi w tym względzie przekazane przez Generalnego Wykonawcę po podpisaniu Umowy, które mogły być przedstawione przed podpisaniem Umowy przez Generalnego Wykonawcę działającego z należyłą starannością nie mogą stanowić podstawy do występowania przez Generalnego Wykonawcę o zwiększenie Ceny Kontraktowej i/lub przesunięcie Daty Zakończenia.
6. Cena Kontraktowa powyżej jest podzielona według Cennika szczegółowego stanowiącego Załącznik nr 3 do Umowy. Wszelkie inne Roboty zawarte w dokumentacji Budowlanej i Przetargowej, nie wyspecyfikowane w tym Cenniku szczegółowym, a konieczne do zrealizowania Obiektu, uznaje się objęte częścią Ceny Kontraktowej przypisaną dla innych ujętych tam elementów.
7. Generalny Wykonawca oświadcza, że wartości poszczególnych pozycji określone w Załączniku nr 3 są cenami scalonymi, uwzględniającymi całość Robót, Materiałów i innych nakładów związanych z wykonaniem danej pozycji przedmiarowej, niezbędnych z punktu widzenia wszelkich norm prawnych i technicznych mających zastosowanie w budownictwie, przy dochowaniu należytej

staranności oraz według najlepszej, profesjonalnej wiedzy Generalnego Wykonawcy i dających gwarancję prawidłowego wykonania nawet, jeśli nie zostały one szczegółowo wyspecyfikowane w projektach, przy uwzględnieniu uwarunkowań realizacyjnych opisanych w projektach, jak również ocenionych przez Generalnego Wykonawcę na podstawie wizji lokalnej. Części Ceny Kontraktowej przypisane do poszczególnych pozycji w Załączniku nr 3 uwzględniają ryzyko zmiany wielkości rzeczywistych, zaprojektowanych i założonych w Dokumentacji Projektowej, a będących wynikiem ostatecznych uściśleń rozwiązań projektowych zawartych w Dokumentacji Budowlanej, projekcie wykonawczym i rysunkach uzupełniających skierowanych do realizacji.

#### **§ 24a Waloryzacja.**

1. Cena Kontraktowa ulegnie zmianie, z zastrzeżeniem ust. 4 poniżej, poprzez jej podwyższenie lub obniżenie, wyłącznie w przypadku wystąpienia nieprzewidywalnych okoliczności, w tym noszących znamiona Siły Wyższej, które wpłyną istotnie na rynkową cenę danego elementu Robót wskazanego w Załączniku nr 3 oraz wpłyną na koszt wykonania Przedmiotu Umowy przez Generalnego Wykonawcę („Waloryzacja”), przy czym za istotny wpływ Strony uznają wzrost / spadek cen danego elementu Robót wskazanego w Załączniku nr 3, zrealizowanego lub zamówionego przez Generalnego Wykonawcę działającego zgodnie z Harmonogramem Robót, o więcej niż 10 % (dziesięć procent). W zakresie, w jakim zmiana cen rynkowych nie jest objęta postanowieniami niniejszego paragrafu przyjmuje się, że Cena Kontraktowa uwzględnia ewentualne wzrosty lub spadki cen.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 powyżej, waloryzacja cen wskazanych w Załączniku nr 3 będzie dokonywana na zasadach określonych w niniejszym paragrafie, nie częściej niż w okresach kwartalnych, w oparciu o wskaźnik zmiany cen danego elementu Robót lub danych elementów Robót, opublikowany w wydawnictwie SEKOCENBUD, zeszyt Zagregowane Wskaźniki Waloryzacyjno-Prognostyczne dla obiektu 1122-302, począwszy od zakończenia pierwszego kwartału obowiązywania Umowy do zakończenia każdego kolejnego kwartału realizacji Robót, przy czym w przypadku dalszej zmiany rynkowych cen danego elementu Robót, Waloryzacja będzie dokonywana w oparciu o wskaźnik wskazany we wniosku Strony, jednak nie wyższy niż wyżej wskazany wskaźnik zmiany cen w okresie od ostatniej zmiany (to jest od początku kwartału następującego po ostatnim kwartale przyjętym jako podstawa do ostatniej Waloryzacji).
7. Jeżeli skutek okoliczności wskazanych w ust. 1 powyżej Cena Kontraktowa:
  - 1) wzrośnie łącznie o więcej, niż 5 % (pięć procent) Inwestor ma prawo odmówić dalszej Waloryzacji albo
  - 2) spadnie łącznie o więcej niż 5 % (pięć procent) Generalny Wykonawca ma prawo odmówić dalszej Waloryzacji.
4. Waloryzacja każdorazowo dokonywana jest wyłącznie na wniosek Strony (Generalnego Wykonawcy lub Inwestora). Warunkiem jej dokonania jest złożenie drugiej Stronie pisemnego wniosku o Waloryzację w terminie do 14 (czternastu) Dni od dnia opublikowania wskaźnika zmiany cen, o którym mowa w ust. 2 powyżej.
5. Generalny Wykonawca jest zobowiązany każdorazowo do przedłożenia wraz z wnioskiem, o którym mowa w ust. 4, odpowiednich dokumentów, w szczególności faktur dotyczących danego elementu Robót lub danych elementów Robót wraz z potwierdzeniem miejsca dostawy Materiałów lub usług, w celu wykazania, że zmiany cen mają bezpośredni wpływ na koszt wykonania Przedmiotu Umowy przez Generalnego Wykonawcę wraz z wskazaniem zgodności zamówienia z harmonogramem planowanych zakupów.
6. Waloryzacja, na zasadach opisanych w Umowie, stanowi zmianę Umowy w zakresie Ceny Kontraktowej, a wysokość Ceny Kontraktowej po jej dokonaniu, potwierdzona zostanie zmianą treści Załącznika nr 3 w tym zakresie. W przypadku dokonania Waloryzacji zmianie ulegają wszelkie wartości odnoszące się do Ceny Kontraktowej, przede wszystkim wysokości zabezpieczeń oraz kar umownych. W szczególności stosuje się postanowienia § 9 ust. 2.

7. Waloryzacji – zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu - nie podlegają wartości wprowadzone do Umowy na podstawie postanowień § 18.
8. W przypadku gdy pomimo dokonanej Waloryzacji, wykonanie Przedmiotu Umowy wskutek nadzwyczajnej zmiany stosunków, grozić będzie Generalnemu Wykonawcy rażącą stratą, Strony podejmą w dobrej wierze negocjacje w celu ewentualnego podwyższenia Ceny Kontraktowej.

### **§ 25 Potwierdzenia oraz Odbiory.**

1. W trakcie realizacji Umowy stosowane będą następujące rodzaje potwierdzeń i odbiorów Robót:
  - a) Odbiór Projektu Wykonawczego Budynku,
  - b) Odbiór każdego ze Space Planów, Projektu Budowlanego lub Wykonawczego Aranżacji oraz Prac w ramach Aranżacji,
  - c) Potwierdzanie kart materiałowych, wzorów materiałów i mock-up,
  - d) Odbiór Robót Zanikających,
  - e) Potwierdzenie Zaawansowania Robót,
  - f) Potwierdzenie Osiągnięcia Kamienia Milowego,
  - g) Odbiór Końcowy,
  - h) Potwierdzenie usunięcia Wad/ Usterek,
  - i) Odbiór Pogwarancyjny.
2. Do odbioru Projektu Wykonawczego Budynku, każdego ze Space Planów, Projektów Budowlanych lub Wykonawczych Aranżacji lub Prac w ramach Aranżacji, mają zastosowanie poniższe zasady:
  - a) gotowość do Odbioru Generalny Wykonawca zgłasza Nadzorowi Inwestorskiemu oraz Projektantowi i jednocześnie zawiadamia o tej gotowości Inwestora z wyprzedzeniem minimum 5 Dni roboczych,
  - b) wraz z zawiadomieniem o gotowości do odbioru Generalny Wykonawca przekazuje Nadzorowi Inwestorskiemu, Projektantowi oraz Inwestorowi dokumentację niezbędną do dokonania przedmiotowego odbioru,
    - tj. (o ile przedmiotem odbioru jest Projekt Wykonawczy Budynek, Space Plany oraz/lub Projekt Budowlany lub Wykonawczy Aranżacji) po 2 egzemplarze w formie papierowej Dokumentacji Wykonawczej Budynku, Space Planu oraz/lub Projektu Budowlanego oraz/lub Wykonawczego Aranżacji w formie papierowej, oraz w formie elektronicznej w postaci SSD i zapisu CDE. (lub w innych formatach uzgodnionych z Inwestorem). Przy czym Projekt Wykonawczy Budynek, Projekt Budowlany i Wykonawczy Aranżacji powinien być podzielony na branże, posiadać spis treści, dodatkowo teczki powinny być opisane w wyraźny sposób czego dotyczą,
    - tj. (o ile przedmiotem odbioru są Prace wykonywane w ramach Aranżacji), dokumenty tożsame z dokumentami wymaganymi dla Potwierdzenia Zaawansowania Robót, opisanych w ust. 4 w zakresie dotyczącym Prac wykonywanych ramach Aranżacji,
  - c) Nadzór Inwestorski dokonuje odbioru Projektu Wykonawczego Budynku, każdego ze Space Planów, Projektów Budowlanych lub Wykonawczych Aranżacji oraz Prac w ramach Aranżacji niezwłocznie nie później jednak niż w ciągu 8 Dni roboczych od zgłoszenia gotowości do odbioru i przekazania przez Generalnego Wykonawcę dokumentacji niezbędnej do dokonania ww. odbioru oraz potwierdza wykonany odbiór protokołem odbioru,
  - d) Nadzór Inwestorski odbierze przedstawiony do odbioru Projekt Wykonawczy Budynek, Space Plan, Projekt Budowlany lub Wykonawczy Aranżacji lub Prace w ramach Aranżacji, o ile:
    - przedmiot odbioru został oceniony przez Projektanta zgodnie z art 36a ust. 6 ustawy Prawo budowlane ,

- przedmiot odbioru został zaakceptowany bez uwag przez Inwestora, na podstawie rekomendacji Projektanta i Nadzoru Inwestorskiego,
  - przedmiot odbioru nie ma Wad,
- e) jeżeli ww. przedmiot odbioru posiada Wady, Wady winny być poprawione i przedmiot odbioru winien zostać przedstawiony do ponownego odbioru,
- f) jeżeli w ww. przedmiocie odbioru lub w jego części stwierdzono jedynie Usterki, może on zostać odebrany przy czym Usterki winny być usunięte, zgodnie z ust. 9 i n., a do protokołu należy wpisać termin usunięcia Usterki.
3. Do Odbioru Robót Zanikających mają zastosowanie poniższe zasady:
- a) gotowość do Odbioru Robót Zanikających Generalny Wykonawca zgłasza wpisem do dziennika budowy i jednocześnie e-mailowo zawiadamia o tej gotowości Nadzór Inwestorski i Inwestora (z wyprzedzeniem minimum trzech Dni roboczych, natomiast dla Robót żelbetowych z wyprzedzeniem dwóch Dni roboczych). Wraz z zawiadomieniem o gotowości do odbioru Generalny Wykonawca przekazuje Nadzorowi Inwestorskiemu dokumentację niezbędną do dokonania przedmiotowego odbioru,
  - b) Nadzór Inwestorski dokonuje Odbioru Robót Zanikających niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu 3 Dni roboczych od zgłoszenia gotowości do odbioru (a dla Robót żelbetowych nie później niż w ciągu 2 Dni roboczych) i przekazania przez Generalnego Wykonawcę dokumentacji niezbędnej do dokonania odbioru oraz potwierdza wykonany odbiór protokołem Odbioru Robót Zanikających,
  - c) Nadzór Inwestorski może uznać Odbiór Robót Zanikających za zbędny, przy czym w takim przypadku jest zobowiązany niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym Generalnego Wykonawcę nie później niż przed planowanym dniem Odbioru Robót Zanikających, w przypadku niewykonania obowiązku o którym mowa powyżej, Odbiór Robót Zanikających uważa się za dokonany z upływem terminu wskazanego w ppkt a).
  - d) w przypadku niezgłoszenia Nadzorowi Inwestorskiemu gotowości do Odbioru Robót Zanikających lub w przypadku dokonania zakrycia tychże robót przed wyznaczoną datą ich odbioru lub w przypadku wyznaczenia terminu Odbioru Robót Zanikających krótszego niż dwa Dni Robocze – Generalny Wykonawca na żądanie Nadzoru Inwestorskiego jest zobowiązany odkryć lub wykonać otwory niezbędne do zbadania Robót lub przywrócić stan poprzedni. W takim przypadku wszystkie koszty prac i Robót oraz skutki ewentualnego opóźnienia wynikającego z odkrycia, a także ponownego wykonania Robót ponosi Generalny Wykonawca,
  - e) Nadzór Inwestorski może odebrać jedynie Roboty bez Wad i Usterek. Roboty w których stwierdzono Wady lub Usterki winny być niezwłocznie poprawione i przedstawione do ponownego odbioru, zgodnie z niniejszym ust. 3 Umowy.
4. Do Potwierdzenia Zaawansowania Robót mają zastosowanie poniższe zasady:
- a) gotowość do Potwierdzenia Zaawansowania Robót Generalny Wykonawca zgłasza e-mailowo Nadzorowi Inwestorskiemu i Inwestorowi z wyprzedzeniem minimum pięciu Dni roboczych, jednak nie później niż do 25 dnia następnego miesiąca kalendarzowego,
  - b) wraz z zawiadomieniem o gotowości do Potwierdzenia Zaawansowania Robót Generalny Wykonawca przedkłada Nadzorowi Inwestorskiemu następujące dokumenty:
    - (i) protokoły Odbioru Robót Zanikających, o ile były dokonane w danym miesiącu kalendarzowym,
    - (ii) wszelkie dokumenty, które są niezbędne do dokonania oceny przedmiotu potwierdzenia, a w szczególności protokoły techniczne, protokół z inspekcji zakończonych elementów Robót wskazanych w projekcie Protokołu Zaawansowania Finansowego, protokoły potwierdzające odbiór Robót przez kierownika robót,

- (iii) dokumenty potwierdzające zmiany wprowadzone do Dokumentacji Budowlanej w trakcie Robót,
    - (iv) dokumenty poświadczające zagospodarowanie odpadów oraz inne wymagane przez obowiązujące przepisy prawne,
    - (v) zestawienie wartości wykonanych Robót tj. projekt Protokołu Zaawansowania Finansowego,
    - (vi) zestawienie zaawansowania prac w ramach Aranżacji.
  - c) Nadzór Inwestorski dokonuje inspekcji obejmującej Potwierdzenie Zaawansowania Robót w terminie nie późniejszym niż 5 Dni roboczych od daty zawiadomienia oraz potwierdza jej przeprowadzenie poprzez podpisanie Protokołu Zaawansowania Finansowego.
  - d) Nadzór Inwestorski uwzględni Potwierdzenie Zaawansowania Robót i podpisze Protokół Zaawansowania Finansowego w zakresie Robót bez Wad. Roboty w których stwierdzono Wady winny być poprawione i przedstawione do ponownego Potwierdzenia Zaawansowania Robót w kolejnym miesiącu kalendarzowym, zgodnie z niniejszym ust. 4. Roboty, w których stwierdzono Usterki, zostaną odebrane, przy czym Usterki winny być usunięte, zgodnie z ust. 9 i n. poniżej, przy czym w Protokole Zaawansowania Finansowego należy wpisać termin usunięcia Usterki.
5. Do Potwierdzenia Osiągnięcia Kamienia Milowego, mają zastosowanie zasady dotyczące Potwierdzenia Zaawansowania Robót, z uwzględnieniem poniższych postanowień:
- a) Potwierdzenie Osiągnięcia Kamienia Milowego jest dokonywane w celu weryfikacji czy Kamień Milowy został wykonany w terminie wskazanym w Harmonogramie Robót,
  - b) gotowość do Potwierdzenia Osiągnięcia Kamienia Milowego Generalny Wykonawca zgłasza e-mailowo Nadzorowi Inwestorskiemu i Inwestorowi z wyprzedzeniem minimum pięciu Dni roboczych, jednak nie później niż do dnia wykonania Kamienia Milowego wskazanego w Harmonogramie Robót,
  - c) wraz z zawiadomieniem o gotowości do Potwierdzenia Osiągnięcia Kamienia Milowego Generalny Wykonawca przedkłada Nadzorowi Inwestorskiemu dokumenty analogicznie do Potwierdzenia Zaawansowania Robót oraz kompletną listę protokołów z inspekcji zakończonych elementów Robót, a także projekt Protokołu Osiągnięcia Kamienia Milowego, wraz ze wskazaniem jego wartości oraz dokumentację powykonawczą w zakresie dotyczącym prac objętych Kamieniem Milowym i uzgodnionym z Nadzorem Inwestorskim,
  - d) Nadzór Inwestorski potwierdzi osiągnięcie jedynie Kamienia Milowego bez Wad. Kamienie Milowe, w których stwierdzono Wady winny być poprawione i przedstawione do ponownego Potwierdzenia Osiągnięcia Kamienia Milowego, zgodnie z niniejszym ust. 5. Kamienie Milowe, w których stwierdzono Usterki, zostaną odebrane przy czym Usterki winny być usunięte, zgodnie z ust. 9 i n. poniżej. W Protokole Potwierdzenia Osiągnięcia Kamienia Milowego należy wpisać termin usunięcia Usterki.
6. Sprawdzenie przez Inwestora lub Nadzór Inwestorski jakiegokolwiek elementu lub fragmentu Robót lub podpisanie Protokołu Zaawansowania Finansowego lub/ oraz protokołu Potwierdzenia Osiągnięcia Kamienia Milowego lub innego protokołu nie zwalnia Generalnego Wykonawcy od odpowiedzialności za ewentualne Wady lub/ oraz Usterki Robót, jak również nie stanowi potwierdzenia, że płatność części Ceny Kontraktowej odpowiada wartości potwierdzonych Robót.
7. Do Odbioru Końcowego mają zastosowanie poniższe zasady:
- a) Odbiór Końcowy zostanie dokonany dla poszczególnych etapów Robót, tj.: dla Budynku oraz dla każdej ze skończonych Aranżacji Najemców, wymogi opisane poniżej odnoszą się do każdego z etapów Robót,
  - b) Gotowość do Odbioru Końcowego Generalny Wykonawca zgłasza emailowo Nadzorowi Inwestorskiemu oraz Inwestorowi oraz Zarządzającemu Inwestycją z wyprzedzeniem minimum 21 (dwudziestu jeden) Dni,



- c) wraz z zawiadomieniem o gotowości do Odbioru Końcowego Generalny Wykonawca przedkłada Nadzorowi Inwestorskiemu następujące dokumenty:
- (i) kopia dziennika budowy,
  - (ii) oświadczenie Kierownika Budowy potwierdzające, że (i) Roboty, w tym próby końcowe, zostały wykonane zgodnie z Umową oraz zasadami i warunkami określonymi w Decyzji Środowiskowej oraz w Pozwoleniu na Budowę, Zamiennym Pozwoleniu na Budowę oraz rysunkami wykonawczymi i Dokumentacją Budowlaną, oraz że (ii) Teren Budowy (oraz wszelkie przyległe drogi, budynki i place wykorzystywane przez Generalnego Wykonawcę, w tym Dodatkowy Teren Budowy) zostały należycie naprawione, uprzątnięte, doprowadzone do porządku i są czyste,
  - (iii) kompletna Dokumentacja Powykonawcza Robót, przy czym Dokumentacja Powykonawcza powinna być podzielona na branże, posiadać spis treści, dodatkowo teczki powinny być opisane w wyraźny sposób czego dotyczą. Dokumentacja Powykonawcza powinna zawierać model BIM, m.in.:
  - (iv) protokoły prób i sprawdzeń, w tym m.in. potwierdzenie prób i rozruchów wszystkich instalacji w Obiekcie dokonanych w obecności Nadzoru Inwestorskiego oraz Inwestora oraz podpisane przez Nadzór Inwestorski wykonanie z wynikiem pozytywnym prób p.poż. zadymienia garażu ciepłym dymem oraz podpisaną przez Nadzór Inwestorski weryfikację przeprowadzonej w obecności Inwestora symulacji p.poż.,
  - (v) protokoły odbioru technicznego sieci zewnętrznych wraz z przyłączami do Obiektu przez dostawców mediów,
  - (vi) inwentaryzację geodezyjną powykonawczą,
  - (vii) wszystkie instrukcje i gwarancje dla Obiektu,
  - (viii) wszelkie dokumenty stwierdzające dopuszczenie do stosowania w budownictwie na terenie Rzeczypospolitej Polskiej i/lub Unii Europejskiej (w tym atesty i certyfikaty) dotyczące zastosowanych Materiałów - 2 egz.,
  - (ix) Książkę Eksploatacji Obiektu, wykonaną wg. wzoru Inwestora zawierającą m.in. instrukcję p. poż.,
  - (x) Instrukcję obsługi Obiektu i książki odbiorów UDT,
  - (xi) pisemne potwierdzenie przeprowadzenia szkoleń obsługi technicznej, ochrony ze wszystkich instalacji i urządzeń zamontowanych w obiekcie,
  - (xii) BREEAM (certyfikat wstępny INTERIM) oraz niezbędne dokumenty do udokumentowania wszystkich kredytów na poziomie VERY GOOD,,
  - (xiii) potwierdzenie wykonania Robót wg wytycznych współpracującej fundacji osób niepełnosprawnych,
  - (xiv) potwierdzenie wykonania Robót wg wytycznych od firm certyfikujących budynki pod kątem antyterrorystycznym,
  - (xv) potwierdzenie przez Nadzór Inwestorski wykonania regulacji instalacji wykonanych w ramach Aranżacji Najemców oraz całej instalacji w Budynku,
  - (xvi) przekazanie inwentaryzacji geodezyjnej na potrzeby podatku od nieruchomości oraz pomiary BOMA Office z 2010 roku,
  - (xvii) potwierdzenie Nadzoru Inwestorskiego wymiany wszystkich filtrów w Urządzeniach (tj. filtrów budowlanych na filtry docelowe),
  - (xviii) napełnienie pierwszego zbiornika paliwem na cele agregatów,
  - (xix) przekazanie licencji do oprogramowania, dokumentów gwarancji, niezbędnych kluczy oraz kart dostępu,

- (xx) potwierdzenie złożenia wniosku o Pozwolenie na Użytkowanie,
  - (xxi) świadectwa energetyczne dla Obiektu oraz wskazanych przez Inwestora lokali,
  - (xxii) karty kontroli dostępu dla przewidywanej ilości użytkowników Obiektu wskazanej przez Nadzór Inwestorski,
  - (xxiii) projekt Raportu Końcowego, wraz z dokumentami towarzyszącymi przedstawiającymi szczegółowo wartość wszystkich Robót wykonanych zgodnie z Umową, w tym rozliczenia końcowe ze wszystkim Podwykonawcami odbieranego etapu budowy Obiektu,
- d) Nadzór Inwestorski w ciągu [...] Dni potwierdza pisemnie gotowość Generalnego Wykonawcy do Odbioru Końcowego i powołuje komisję odbiorową lub informuje o braku takiej gotowości załączając dokumentację fotograficzną wskazującą na brak zakończenia Robót, w takiej sytuacji Generalny Wykonawca zobowiązany jest ponownie zgłosić gotowość do Odbioru Końcowego, po likwidacji wskazanych przez Nadzór Inwestorski przesłanek braku gotowości Generalnego Wykonawcy do Odbioru Końcowego.
- e) Nadzór Inwestorski oraz Inwestor dokonuje Odbioru Końcowego w terminie nie późniejszym niż 21 Dni od daty potwierdzenia gotowości Generalnego Wykonawcy do Odbioru Końcowego oraz potwierdza wykonany odbiór Protokołem Odbioru Końcowego, przy czym warunkiem podpisania Protokołu Odbioru Końcowego jest przekazanie przez Generalnego Wykonawcę decyzji o Pozwoleniu na Użytkowanie Obiektu.
- f) w przypadku niespełnienia któregośkolwiek z wymagań Odbioru Końcowego, opisanych w niniejszym ustępie, Nadzór Inwestorski w odpowiedzi na wniosek Generalnego Wykonawcy o Odbiór Końcowy, podaje powody odmowy dokonania odbioru i szczegółowo określa prace, jakie muszą być wykonane przed podpisaniem Protokołu Odbioru Końcowego,
- g) Nadzór Inwestorski odbierze Roboty i Obiekt bez Wad. Nadzór Inwestorski dokona odbioru prac w przypadku stwierdzenia Usterek, pod warunkiem, że nie występują one na kluczowych powierzchniach, przez które należy rozumieć: hole główne, recepcje, hole windowe w Budynku. W przypadku wystąpienia innych Usterek niż na kluczowych powierzchniach, Roboty zostaną odebrane, przy czym Usterki powinny zostać spisane w ramach listy Usterek z Odbioru Końcowego i winny być usunięte, zgodnie z ust. 9 i n. poniżej. Data usunięcia Usterek powinna być wpisana do Protokołu Odbioru Końcowego. Inwestor ma prawo zatrzymania kwot odpowiadających wartości Usterek z listy Usterek z Odbioru Końcowego do czasu ich usunięcia.
- h) do Odbioru Końcowego Aranżacji nie przedstawia się dokumentów, które będą przedstawione przy Odbiorze Końcowym Budynku, lecz dokumenty te powinny być dostępne do wglądu Nadzoru Inwestorskiego oraz Inwestora w stanie w jakim się znajdują na dzień dokonywania Odbioru danej Aranżacji.
8. Do Odbioru Pogwarancyjnego mają zastosowanie poniższe zasady:
- a) Odbiór Pogwarancyjny ma na celu potwierdzenie usunięcia Wad i Usterek Robót lub/oraz Obiektu w Okresie Gwarancyjnym,
  - b) gotowość do Odbioru Pogwarancyjnego Generalny Wykonawca zgłasza emailowo Inwestorowi oraz Nadzorowi Inwestorskiemu (przez pierwsze trzy lata od Odbioru Końcowego Budynku) z wyprzedzeniem 14 Dni roboczych od dnia upływu Okresu Gwarancyjnego na dany element Robót lub Obiektu,
  - c) wraz z zawiadomieniem o gotowości do Odbioru Pogwarancyjnego Generalny Wykonawca przedkłada Inwestorowi następujące dokumenty:
    - (i) wszystkie zgłoszenia Wad i Usterek dokonane przez Inwestora,
    - (ii) wszystkie protokoły potwierdzające usunięcie Wad i Usterek przez Generalnego Wykonawcę,

- (iii) inne niezbędne dokumenty związane z usuwaniem Wad lub/oraz Usterek w Okresie Gwarancyjnym, potwierdzające, że Wady lub/oraz Usterki zostały usunięte,
- d) Inwestor dokona Odbioru Pogwarancyjnego w terminie nie późniejszym niż 14 Dni roboczych od daty zawiadomienia o odbiorze oraz potwierdzi wykonany odbiór Protokołem Odbioru Pogwarancyjnego, o ile wszystkie Wady lub/oraz Usterki zostały przez Generalnego Wykonawcę usunięte.
- 9. Jeżeli Nadzór Inwestorski w trakcie któregośkolwiek z potwierdzeń lub odbiorów Robót dostrzeże Usterki elementów Robót, Usterka winna być usunięta w terminie wskazanym w odpowiednim protokole odbioru/potwierdzenia. W przypadku sporu co do terminu usunięcia Usterki, który powinien być wpisany do protokołu odbioru/potwierdzenia, Strony określają, że termin ten nie może być dłuższy niż 14 Dni, chyba że termin 14-dniowy nie będzie mógł być dotrzymany z uwagi na obiektywny brak technicznych możliwości usunięcia danej Usterki w tym terminie, w takim przypadku naprawa lub wymiana rzeczy na wolną od Usterek nastąpi w możliwie najkrótszym terminie uwzględniających możliwości techniczne, technologiczne i terminy dostaw od producentów zaakceptowanym przez Inwestora. Ciężar udowodnienia niemożliwości dotrzymania terminu 14 Dni spoczywa na Generalnym Wykonawcy.
- 10. Jeżeli Generalny Wykonawca nie usunie Usterek, w terminie wskazanym w odpowiednim protokole odbioru/potwierdzenia, Inwestor wyznaczy Generalnemu Wykonawcy dodatkowy 7 Dni -dniowy termin do usunięcia takich Usterek.
- 11. Usunięcie Usterki wymaga potwierdzenia odpowiednim protokołem uzupełniającym do potwierdzenia/protokołu, w którym nałożono na Wykonawcę obowiązek usunięcia danej Usterki.
- 12. Jeżeli Generalny Wykonawca nie usunie Usterek w dodatkowym terminie wyznaczonym przez Inwestora zgodnie z ust. 10 powyżej, lub jeżeli Generalny Wykonawca nie usunie Wad, które były przyczyną odmowy podpisania odpowiedniego protokołu odbioru/potwierdzenia - Inwestor może wykonać prace obejmujące usunięcia Wad lub/oraz Usterki sam lub zlecić ich wykonanie innym wykonawcom, na ryzyko i koszt Generalnego Wykonawcy. Udokumentowane koszty, poniesione przez Inwestora przy usuwaniu Wad lub/oraz Usterek będą zwrócone Inwestorowi przez Generalnego Wykonawcę, przy czym Inwestor może także potrącić powyższe koszty z pozostałej do zapłaty Ceny Kontraktowej lub z Zabezpieczenia Należytego Wykonania Umowy.
- 13. Uprawnienia określone w ust. 12 powyżej, będą przysługiwały Inwestorowi również w przypadku, gdy z przyczyn leżących po stronie Generalnego Wykonawcy:
  - a) Generalny Wykonawca opóźnia się z wykonaniem Robót w taki sposób, że jest oczywiste w oparciu o zasady wiedzy budowlanej, iż nie zakończy Robót w Dacie Zakończenia lub
  - b) stanie się oczywiste w oparciu o zasady wiedzy budowlanej, że Roboty są wadliwe lub Wady Robót będą takiego rodzaju, że nie będą mogły być usunięte przez Generalnego Wykonawcę lub
  - c) Generalny Wykonawca oświadczy w trakcie prowadzenia Robót, że Roboty będą miały Wady lub że nie dotrzyma Daty Zakończenia Budynku.
- 14. Inwestor może skorzystać z wykonania zastępczego na podstawie ust. 12 i ust. 13 powyżej albo naliczyć kary umowne z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy lub z tytułu opóźnień. Powyższe uprawnienie Inwestora nie narusza uprawnień Inwestora do odstąpienia od Umowy.
- 15. W celu uniknięcia wątpliwości strony ustalają, że dokonanie jakiegokolwiek odbioru/potwierdzenia innego niż Odbiór Końcowy, jak również zatwierdzenie rysunków lub jakiegokolwiek dokumentacji przez Inwestora, Nadzór Inwestorski, Nadzór Autorski, Projektanta Inwestora lub jego konsultantów nie ogranicza w żaden sposób uprawnień Inwestora ani nie stanowi podstawy do ograniczenia jakiegokolwiek odpowiedzialności Generalnego Wykonawcy wynikającej z niniejszej Umowy lub przepisów prawa, a w szczególności nie stanowi przyjęcia

- utworu, o którym mowa w art. 55 ust. 3 ustawy z 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych.
16. W przypadku stwierdzenia przy którymkolwiek z Odbiorów wystąpienia Wad Trwałych, Inwestor będzie uprawniony do złożenia jednostronnego oświadczenia o obniżeniu Ceny Kontraktowej za Budynek, albo Wynagrodzenia za daną Aranżację. Wysokość obniżenia Ceny Kontraktowej lub Wynagrodzenia będzie ustalona na podstawie wyceny niezależnego eksperta. Po złożeniu przez Inwestora Oświadczenia o obniżeniu Ceny Kontraktowej albo Wynagrodzenia Strony podpiszą stosowny aneks do Umowy lub Zlecenia na Aranżację.
  17. Do chwili podpisania aneksu do Umowy obniżającego Cenę Kontraktową lub Wynagrodzenie z powodu Wady Trwałej, Zabezpieczenie Należytego Wykonania Umowy oraz Zabezpieczenie na Okres Gwarancji będą obliczane od nieobniżonej Ceny Kontraktowej za Budynek lub od nieobniżonego Wynagrodzenia. Kwota równa obniżeniu Ceny Kontraktowej lub Wynagrodzenia za Aranżację w związku z Wadą Trwałą, może zostać zaspokojona z Zabezpieczenia Należytego Wykonania Umowy. W przypadku gdy zabezpieczenie okaże się niewystarczające Generalny Wykonawca będzie zobowiązany do zwrotu Inwestorowi brakującej kwoty obniżenia Ceny Kontraktowej lub Wynagrodzenia.
  18. Jeżeli Wady Trwałe ujawnią w Okresie Gwarancji, powyższe zapisy ust. 16-17, mają odpowiednie zastosowanie. Kwota równa obniżeniu Ceny Kontraktowej lub Wynagrodzenia za Aranżację w związku z Wadą Trwałą, może zostać zaspokojona z Zabezpieczenia na Okres Gwarancji. W przypadku gdy zabezpieczenie okaże się niewystarczające Generalny Wykonawca będzie zobowiązany do zwrotu Inwestorowi brakującej kwoty obniżenia Ceny Kontraktowej lub Wynagrodzenia.

#### **§ 26 Płatności na rzecz Generalnego Wykonawcy.**

1. Po zakończeniu każdego miesiąca kalendarzowego, do 25 dnia kolejnego miesiąca kalendarzowego, Generalny Wykonawca może wystąpić o płatność do Inwestora. Do wniosku o płatność Generalny Wykonawca przedłoży:
  - 1) Protokół Odbioru Fragmentu Robót, obejmujący Roboty, których wnioskowana płatność dotyczy,
  - 2) 3 (trzy) egzemplarze projektu Protokołu Zaawansowania Finansowego, podpisanego przez Generalnego Wykonawcę i Nadzór Inwestorski, wskazującego wykonane elementy Robót oraz kwoty należności, do których Generalny Wykonawca jego zdaniem ma prawo w związku z wartością wykonanych Robót, przy czym kwoty te nie mogą przekraczać kwot płatności określonych w harmonogramie rzeczowo-finansowym (zawartym w Harmonogramie Robót stanowiącym Załącznik nr 2 do Umowy) na zakończenie danego okresu rozliczeniowego (za wyjątkiem przypadków wynikających z wprowadzenia Zmian lub realizacji Robót w terminach, krótszych niż przewidziane w Harmonogramie a wówczas należne będzie wynagrodzenie za rzeczywiście wykonane, odebrany i potwierdzony przez Inwestora zakres robót) („Protokół Zaawansowania Finansowego”).
  - 3) wskazanie wszelkich Podwykonawców w tym dalszych podwykonawców, którzy wykonywali Roboty objęte wnioskiem o daną płatność,
  - 4) oryginały pisemnych oświadczeń złożonych przez każdego Podwykonawcę i skierowanych do Inwestora, potwierdzających, że otrzymali od Generalnego Wykonawcy lub od Podwykonawcy (w przypadku wykonywania części robót przez dalszych podwykonawców) wymagalne wynagrodzenie za wszystkie wykonane przez nich roboty, za okres rozliczeniowy bezpośrednio poprzedzający okres rozliczeniowy, za który Generalny Wykonawca domaga się obecnie zapłaty oraz wskazujących istnienie i wysokość ewentualnych niewymagalnych na dzień złożenia oświadczenia, roszczeń Podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy wobec Generalnego Wykonawcy; wzór oświadczenia Podwykonawcy stanowi Załącznik nr 8.3 do niniejszej Umowy.
  - 5) w przypadku braku oświadczeń złożonych przez każdego Podwykonawcę zgodnie z pkt. d ) powyżej, poświadczane kopie faktur wystawionych przez Podwykonawców na Roboty objęte

- wnioskiem o płatność wraz z poświadczonymi (przez osoby uprawnione do działania w imieniu Generalnego Wykonawcy/Podwykonawcy) za zgodność z oryginałem dowodami zapłacenia tych faktur przez Generalnego Wykonawcę/Podwykonawcę,
- 6) listę Bezpośrednich Wykonawców wykonujących Roboty w danym miesiącu kalendarzowym wraz z wysokością Opłat za Koordynację,
  - 7) podpisane przez Nadzór Inwestorski zestawienie zaawansowania prac w ramach Aranżacji, wraz z kwotą należnego za nie miesięcznego Wynagrodzenia, o ile Strony nie umówią się inaczej.
2. W przypadku nieprzedstawienia przez Generalnego Wykonawcę oryginałów pisemnych oświadczeń złożonych przez każdego Podwykonawcę, o których mowa w ust. 1 pkt 4) powyżej lub innych dokumentów potwierdzających dokonanie płatności na rzecz Podwykonawców, na zasadach, o których mowa w ust. 1 pkt 5) powyżej (to jest dowodów zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy za miesiąc poprzedzający miesiąc za który płatności domaga się GW), Inwestor będzie uprawniony do zatrzymania części płatności na rzecz Generalnego Wykonawcy odpowiadającej niezapłaconej części należnego Podwykonawcy wynagrodzenia wynikającego z umowy Podwykonawcy i Generalnego Wykonawcy. Zatrzymanie nastąpi do chwili doręczenia oświadczenia Podwykonawcy potwierdzającego, że płatność została dokonana wraz z dowodem przelewu.
3. Suma płatności miesięcznych netto, dokonywanych na podstawie Protokołu Zaawansowania Finansowego i płatności częściowych nie może przekroczyć łącznie 95 % (dziewięćdziesiąt pięć procent) Ceny Kontraktowej.
4. Pozostałe 5 % (pięć procent) Ceny Kontraktowej będzie płatne na podstawie Faktury Końcowej wystawionej po Odbiorze Końcowym („Płatność Końcowa”). Innym przypadkiem uprawniającym Inwestora do wstrzymania zapłaty części Ceny Kontraktowej jest nieotrzymanie wszystkich wymaganych dokumentów, o których mowa w § 6 ust. 4 Umowy, do czasu dostarczenia wymaganych dokumentów, lecz nie więcej niż kwota odpowiadająca należności dla danego Podwykonawcy, co do którego Generalny Wykonawca nie dostarczył dokumentów, o których mowa w § 6 ust. 4 Umowy.
5. W ciągu 7 (siedmiu) Dni roboczych od otrzymania powyższego wniosku o Płatność, Inwestor zaakceptuje (podpisując Protokół Zaawansowania Finansowego i przekazując Potwierdzeniem Płatności Częściowej ) lub odrzuci wysokość roszczeń o zapłatę podając przyczyny.
6. W przypadku akceptacji roszczeń zgodnie z ust. 5 powyżej, Inwestor w terminie określonym w ust. 5 dostarczy Generalnemu Wykonawcy podpisany Protokół Zaawansowania Finansowego wraz z Potwierdzeniem Płatności Częściowej. Generalny Wykonawca przygotuje wówczas i przekaże Inwestorowi fakturę opiewającą na kwotę określoną w Protokole Zaawansowania Finansowego. Inwestor zapłaci kwotę określoną w Protokole Zaawansowania Finansowego w terminie 60 (trzydzieści) dni od daty otrzymania wyżej wymienionej faktury wraz z oświadczeniami Podwykonawców i / lub dalszych podwykonawców wykonujących poszczególne elementy Robót objętych Protokołem Zaawansowania Finansowego, z których będzie wynikało, że ich należności z tego tytułu zostały uregulowane przez Generalnego Wykonawcę.
7. Płatność Końcowa zostanie dokonana na rzecz Generalnego Wykonawcy po dokonaniu Odbioru Końcowego przez Inwestora, w zakresie, w jakim nie zostanie zatrzymana w ramach Kwoty Zatrzymania z tytułu Listy Wad i Usterek, o której mowa poniżej oraz w zakresie, w jakim nie zostanie zatrzymana na poczet ewentualnych należności Podwykonawców i dalszych podwykonawców zgodnie z § 6 Umowy.
8. Generalny Wykonawca jest zobowiązany najpóźniej w terminie 21 (dwadzieścia jeden) dni przed terminem końcowym obowiązywania Gwarancji Należytego Wykonania, o której mowa w § 9 Umowy, dostarczyć Inwestorowi nieodwołalną, bezwarunkową, płatną na pierwsze żądanie gwarancję bankową lub gwarancję ubezpieczeniową, wystawioną przez renomowany bank / instytucję ubezpieczeniową z siedzibą w Polsce, uprzednio zaakceptowaną przez Inwestora, ważną od dnia wystawienia aż do upływu 60 (sześćdziesiąt) miesięcy licząc od daty rozpoczęcia biegu Okresu Gwarancyjnego, na kwotę równą ..... % (..... procentom) Ceny Kontraktowej netto, tj. w

kwocie [...] zł ([...] złotych), z zastrzeżeniem ewentualnej zmiany jej wysokości w przypadku zmiany Ceny Kontraktowej w związku z Waloryzacją, jako zabezpieczenie roszczeń Inwestora z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Generalnego Wykonawcę w zakresie zobowiązania do usunięcia Wad i Usterek w Okresie Gwarancyjnym, a także zapłaty kar umownych. Jeżeli Generalny Wykonawca nie dostarczy ww. gwarancji w terminie określonym powyżej, Inwestorowi będzie przysługiwać prawo do pociągnięcia w całości Gwarancji Należytego Wykonania i zatrzymania jej tytułem kaucji gwarancyjnej na zabezpieczenie roszczeń Inwestora z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Generalnego Wykonawcę w zakresie zobowiązania do usunięcia Wad i Usterek w Okresie Gwarancyjnym, a także zapłaty kar umownych. Jeżeli Generalny Wykonawca nie dostarczy ww. gwarancji z okresem ważności nie krótszym niż 60 (sześćdziesiąt) miesięcy od daty rozpoczęcia biegu Okresu Gwarancyjnego lub nie będzie utrzymywać ww. gwarancji w okresie nie krótszym niż 5 (pięć) lat od daty rozpoczęcia biegu Okresu Gwarancyjnego, Inwestorowi będzie przysługiwać prawo do pociągnięcia w całości tej gwarancji i zatrzymania tej kwoty tytułem kaucji gwarancyjnej na zabezpieczenie roszczeń Inwestora z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Generalnego Wykonawcę w zakresie zobowiązania do usunięcia Wad i Usterek w Okresie Gwarancyjnym, a także zapłaty kar umownych

9. Strony akceptują zmianę formy zabezpieczenia z kaucji gwarancyjnej na gwarancję bankową lub ubezpieczeniową w przypadku dostarczenia przez Generalnego Wykonawcę gwarancji na wartość i o treści wymaganej w niniejszym ust. 7. Kaucja zostanie zwolniona Generalnemu Wykonawcy po pisemnym wniosku Generalnego Wykonawcy po upływie 30 (trzydzieści) dni od dnia, w którym przestanie obowiązywać, w zakresie, w jakim nie zostanie ona wykorzystana na zaspokojenie roszczeń Inwestora lub po upływie 7 (siedmiu) Dni roboczych od dnia dostarczenia gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej.
10. Nie później niż w ciągu 15 (piętnastu) dni od daty podpisania Protokołu Odbioru Końcowego, Generalny Wykonawca winien przedłożyć Inwestorowi do sprawdzenia projekt Raportu Końcowego wraz z dokumentami towarzyszącymi, przedstawiającymi szczegółowo wartość wszystkich Robót wykonanych zgodnie z Umową, w tym rozliczenia końcowe z Podwykonawcą i / lub dalszym podwykonawcą, o których mowa w § 6 ust. 4 Umowy.
11. Sprawdzenie projektu Raportu Końcowego przez Inwestora nastąpi w terminie do 10 (dziesięciu) Dni roboczych od daty jego przekazania. Jeżeli Inwestor nie zgadza się z projektem Raportu Końcowego lub nie może sprawdzić jakiegokolwiek jego części, o czym zawiadomi pisemnie Generalnego Wykonawcę w powyższym terminie sprawdzenia Generalny Wykonawca winien dostarczyć dalsze informacje, jakich Inwestor może w sposób uzasadniony wymagać oraz dokonać takich zmian w projekcie Raportu Końcowego, jakie zostaną między nimi uzgodnione. Generalny Wykonawca winien następnie przygotować i przedłożyć Inwestorowi Raport Końcowy odpowiadający uzgodnieniom ("Raport Końcowy").
12. Wraz z Raportem Końcowym Generalny Wykonawca dostarczy Inwestorowi Protokół Zaawansowania Finansowego wraz z oświadczeniami wszystkich Podwykonawców i / lub dalszych podwykonawców, z których będzie wynikało, że ich wszystkie należności z tytułu wykonania Robót zostały uregulowane przez Generalnego Wykonawcę, a także potwierdzenie, że kwota podana w Raporcie Końcowym stanowi pełne i ostateczne rozliczenie wszelkich należności przysługujących Generalnemu Wykonawcy w wyniku Umowy lub w związku z nią, z wyjątkiem rozliczenia Kwoty Zatrzymanej z tytułu Listy Wad i Usterek, jeśli ich zwrot będzie należny Generalnemu Wykonawcy. Potwierdzenie takie stanie się skuteczne po dokonaniu zapłaty kwoty należnej z tytułu Potwierdzenia Raportu Końcowego, niezależnie od rozliczenia Kwoty Zatrzymanej z tytułu Listy Wad i Usterek. Gdy z przyczyn niezależnych od Generalnego Wykonawcy nie będzie możliwe dostarczenie Inwestorowi oświadczeń wszystkich Podwykonawców i / lub dalszych podwykonawców, Inwestor może, wyjątkowo, zamiast oświadczeń Podwykonawców, o których mowa powyżej, przyjąć od Generalnego Wykonawcy potwierdzenia przelewów wynagrodzenia, na rachunek Podwykonawcy i / lub dalszego Podwykonawcy, wskazany w treści zawartej z nim umowy lub na fakturze, wraz z opisem iż przelana kwota stanowi wynagrodzenie należne

- Podwykonawcy i / lub dalszemu Podwykonawcy (które to dokumenty będą podlegały ocenie Inwestora od kątem ich wiarygodności, wystarczalności itp., a ich negatywna ocena przez Inwestora będzie uzasadniała wstrzymanie płatności kwoty, co do której brak będzie oświadczenia Podwykonawcy, do czasu uzyskania oświadczenia lub zastąpienia go odpowiednio wiarygodnymi dokumentami).
13. W ciągu 21 (dwudziestu jeden) dni od daty dostarczenia prawidłowego i kompletnego Raportu Końcowego, Inwestor wystawi Potwierdzenie Raportu Końcowego. Potwierdzenie Raportu Końcowego będzie zawierało również wskazanie "Kwoty Zatrzymania z tytułu Listy Wad i Usterek", która będzie kwotą w przedziale 150 % (stu pięćdziesięciu procent) a 200 % (dwustu procent) kosztów usunięcia wszystkich Wad i Usterek określonych w Liście Wad i Usterek oszacowanych przez Inwestora w porozumieniu z Generalnym Wykonawcą. Kwota Zatrzymania z tytułu Listy Wad i Usterek zostanie wstrzymana przez Inwestora, do czasu usunięcia przez Generalnego Wykonawcę wszystkich Usterek wskazanych w Liście Wad i Usterek, w terminie uzgodnionym przez Strony. W przypadku, gdy Generalny Wykonawca nie usunie wszystkich Wad i Usterek określonych na Liście Wad i Usterek w terminie tamże wskazanym, Inwestor będzie zobowiązany do zwrotu Generalnemu Wykonawcy Kwoty Zatrzymania do wysokości kosztów usterek usuniętych we wskazanym terminie z tytułu Listy Wad i Usterek. Jeżeli w wyniku dyskusji między Inwestorem, a Generalnym Wykonawcą oraz w rezultacie uzgodnionych między nimi zmian, okaże się, że zaistniał spór, wówczas Inwestor wystawi Potwierdzenie Płatności Częściowej na te części Raportu Końcowego (jeśli takie będą istnieć), które nie są sporne, pod warunkiem uzyskania dokumentów, o których mowa w ust. 1 powyżej. W odniesieniu do takiego Potwierdzenia Płatności Częściowej Strony będą postępowały zgodnie z ust. 2-4 powyżej. W odniesieniu do pozostałych płatności objętych Raportem Końcowym, spór zostanie następnie rozstrzygnięty zgodnie z § 30 ust. 2 Umowy.
  14. Na podstawie doręzonego Generalnemu Wykonawcy Potwierdzenia Raportu Końcowego, Generalny Wykonawca przygotuje i prześle Inwestorowi fakturę ("Faktura Końcowa"), opiewającą na kwotę wyszczególnioną w Potwierdzeniu Raportu Końcowego, wraz z oświadczeniem, że kwota podana w Fakturze Końcowej stanowi pełne i ostateczne rozliczenie wszelkich należności przysługujących Generalnemu Wykonawcy w wyniku Umowy lub w związku z nią, z wyjątkiem rozliczenia Kwoty Zatrzymanej z tytułu Listy Wad i Usterek, jeśli ich zwrot będzie należny Generalnemu Wykonawcy. Inwestor zapłaci kwotę określoną na takim Potwierdzeniu w ciągu 60 (trzydziestu) Dni od daty otrzymania powyższej faktury.
  15. Inwestor nie będzie ponosił odpowiedzialności wobec Generalnego Wykonawcy z jakiegokolwiek tytułu na podstawie Umowy lub w związku z nią bądź też w związku z wykonaniem Robót, jeżeli Generalny Wykonawca nie dołączy do Raportu Końcowego odpowiedniego roszczenia wskazującego precyzyjnie podstawy faktyczne i prawne oraz kwotę takiego roszczenia.
  16. Generalny Wykonawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług (VAT), numer NIP [●].
  17. W przypadku przedstawienia przez Generalnego Wykonawcę nieprawidłowej faktury VAT, Inwestor ma prawo odmówić jej przyjęcia i zapłaty bez żadnych konsekwencji, powiadamiając o tym Generalnego Wykonawcę (Generalny Wykonawca, jeśli będzie to możliwe wystawi korektę faktury VAT, zaś termin płatności liczony będzie od daty otrzymania przez Inwestora ww. korekty faktury VAT). Bez względu na postanowienia niniejszego § 26 lub jakiegokolwiek innego postanowienia Umowy, żadna kwota nie zostanie zatwierdzona przez Inwestora do zapłaty do chwili wypełnienia przez Generalnego Wykonawcę zobowiązań, o których mowa w § 9 (Gwarancja Należytego Wykonania) oraz § 10 (Ubezpieczenie).
  18. Za datę zapłaty uważa się datę złożenia dyspozycji przelewu przez Inwestora.
  19. Bez uszczerbku dla postanowień Umowy uprawniających Inwestora do wstrzymania płatności na rzecz Generalnego Wykonawcy, jeżeli Inwestor pomimo podpisania Protokołu Zaawansowania Finansowego lub Potwierdzenia Raportu Końcowego opóźnia się z dokonaniem płatności kwot należnych Generalnemu Wykonawcy w terminach określonych w niniejszym § 26, Generalny

Wykonawca będzie nadal prowadził Roboty zgodnie z warunkami Umowy. Inwestor zawiadomi Generalnego Wykonawcę o opóźnieniu zapłaty i o przewidywanej dacie, w której płatność zostanie dokonana. Z tytułu opóźnienia zapłaty Inwestor zapłaci odsetki ustawowe, za okres od terminu płatności określonego w ust. 4 niniejszego paragrafu do dnia, w którym bank Inwestora obciąży rachunek Inwestora z tytułu dokonania przez Inwestora zapłaty. Generalny Wykonawca nie może wstrzymać Robót z powodu braku płatności, która jest sporna między Inwestorem i Generalnym Wykonawcą. W przypadku, gdy opóźnienie w dokonaniu płatności kwot należnych Generalnemu Wykonawcy w terminach określonych w niniejszym § 26 przekracza 90 (dziewięćdziesiąt) Dni Generalny Wykonawca jest uprawniony do odstąpienia od Umowy, lecz nie wcześniej niż po uprzednim wezwaniu na piśmie Inwestora do zapłacenia zaległej płatności w dodatkowym 14-dniowym terminie i po bezskutecznym upływie tego dodatkowego 14-dniowego terminu – Generalny Wykonawca może wykonać w takim przypadku swoje uprawnienie do odstąpienia od Umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni liczonych od bezskutecznego upływu wyznaczonego na zapłatę 14-dniowego terminu.

20. Postanowienia niniejszego § 26 nie mogą być interpretowane w sposób, który umożliwiałby Generalnemu Wykonawcy żądanie zapłaty w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez Generalnego Wykonawcę.
21. Płatności dokonywane będą tylko i wyłącznie na rachunki bankowe Generalnego Wykonawcy, których numery ujawnione zostały w elektronicznym wykazie podatników, o którym mowa w art. 96b ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (dalej: „biała lista podatników VAT” udostępnionym w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw finansów publicznych pod adresem: <https://www.podatki.gov.pl/wykaz-podatnikow-vat-wyszukiwarka>. Brak numeru rachunku bankowego na „białej liście podatników VAT” będzie podstawą do wstrzymania płatności. W przypadku zaistnienia takiej sytuacji, termin płatności rozpocznie swój bieg na nowo od momentu wskazania przez Wykonawcę numeru rachunku bankowego, który widnieje na „białej liście podatników VAT”.
22. Wypełniając obowiązek określony w art. 4c ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 424 ze zm.) Inwestor oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu art. 4 pkt 6 ww. ustawy oraz załącznika I do rozporządzenia Komisji (UE) nr 651/2014 z dnia 17 czerwca 2014 r. uznającego niektóre rodzaje pomocy za zgodne z rynkiem wewnętrznym w zastosowaniu art. 107 i art. 108 Traktatu (Dz. Urz. UE L 187 z 26.06.2014, str. 1, ze zm.).
23. Do płatności wynagrodzenia za realizację Aranżacji Najemców odpowiednie zastosowanie będą miały postanowienia niniejszego § 26, chyba że Strony postanowią inaczej.

## **§ 27 Rękojnia za wady fizyczne i gwarancja jakości.**

1. Generalny Wykonawca udziela niniejszym Inwestorowi rękojmi za wady fizyczne oraz gwarancji jakości obejmujących Wady i Usterki na wszystkie elementy Robót, w tym Materiały oraz Aranżacje Najemców), na Okres Gwarancyjny wynoszący:
  - a) 15 lat – na konstrukcję Obiektu,
  - b) 10 lat – na elewację z izolacjami i obróbkami, izolacje przeciwwodne, w tym szczelność ścian szczelinowych, szczelność płyty fundamentowej, szczelność stropów części podziemnej oraz pod kondygnacjami technicznymi,
  - c) 10 lat – na szczelność pokrycia, szczelność izolacji wodnych i termicznych dachu,
  - d) 5 lat – na pozostałe elementy Robót, w tym Aranżacje Najemców,
  - e) 3 lat – dla Urządzeń,
  - f) 5 lat – na Utwory, a w szczególności na Dokumentację Wykonawczą Budynku, Projekty Budowlane Aranżacji, Projekty Wykonawcze Aranżacji, Dokumentację Powykonawczą,



g) 1 sezon wegetacyjny dla zieleni.

od momentu podpisania Protokołu Odbioru Końcowego dla budowy Budynku lub skończonej Aranżacji lub etapu Aranżacji, w ramach którego Roboty objęte gwarancją jakości i rękojmią zostały wykonane.

Bez uszczerbku dla postanowień dotyczących Odbioru Końcowego, jeśli z jakichkolwiek przyczyn nie zostanie podpisany Protokół Odbioru Końcowego danego etapu Robót w terminie wskazanym w Harmonogramie Robót, to wówczas za początek biegu terminu Okresu Gwarancyjnego należy uważać datę zwrotu Terenu Budowy Inwestorowi, lecz nie wcześniej niż przed datą uzyskania Pozwolenia na Użytkowanie dla danego etapu budowy Budynku. W przypadku odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze stron za początek biegu terminu Okresu Gwarancyjnego należy uważać datę skutecznego odstąpienia od Umowy.

W przypadku odstąpienia od Umowy przez jakąkolwiek ze Stron lub w przypadku rozwiązania Umowy początek biegu terminu Okresu Gwarancyjnego rozpoczyna się w dniu następnym po dniu odstąpienia od Umowy lub w dniu następnym po dniu rozwiązania Umowy.

2. Generalny Wykonawca uzyska gwarancje producentów na wszystkie Urządzenia i Materiały wykorzystane przy wykonywaniu Robót. Generalny Wykonawca zapewni Inwestorowi po 2 (dwa) egzemplarze wszystkich takich gwarancji, o ile strony nie ustalą inaczej. W przypadku, gdy dany producent udzieli gwarancji w jednym egzemplarzu, Generalny Wykonawca przekaze Inwestorowi dwa odpisy takiej gwarancji. Nadto, na żądanie Inwestora, Generalny Wykonawca dokona nieodpłatnie przelewu na rzecz Inwestora praw z gwarancji jakości udzielonej przez producentów na Urządzenia i Materiały wykorzystane przy wykonywaniu Robót i zainstalowane w/na/wokół Budynku. Przy czym Inwestor wystąpi z żądaniem przelewu praw z ww. gwarancji jakości jedynie w przypadku, gdy Generalny Wykonawca będzie nienależycie usuwał Wady i Usterki w Okresie Gwarancji. Obowiązek zawarcia umów serwisowych spoczywa na Inwestorze pod rygorem utraty gwarancji.
3. W Okresie Gwarancyjnym, na każde żądanie Inwestora Strony dokonają przeglądów okresowych, jednak nie częściej niż raz na pół roku kalendarzowego liczonym od podpisania Protokołu Odbioru Końcowego, z zastrzeżeniem, iż w odniesieniu do instalacji wentylacyjnej i gazowej, oraz innych urządzeń wskazanych w Książce Eksploatacji Budynku przegląd odbędzie się dwa razy w roku tak, aby dokonać sprawdzenia i regulacji urządzeń wentylacji i gazowej w porze letniej i zimowej oraz sprawdzenia innych urządzeń w porach wskazanych w Książce Eksploatacji Budynku. Strony ustalają, że po upływie każdego roku od podpisania Protokołu Odbioru Końcowego każdego z etapów budowy Budynku, zostanie przeprowadzony przegląd techniczny danego etapu z udziałem Generalnego Wykonawcy, celem którego będzie ustalenie jakości wykonania Robót, w szczególności tego, czy istnieją w Robotach Wady lub Usterki. Z czynności przeglądu zostanie sporządzony protokół. O terminie przeglądu Generalny Wykonawca powiadomi Inwestora z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem. W przypadku kiedy Generalny Wykonawca nie weźmie udziału w takiej kontroli, Inwestor będzie uprawniony do dokonania jednostronnego przeglądu.
4. W przypadku wystąpienia Usterek lub Wad w Okresie Gwarancyjnym, Generalny Wykonawca zobowiązany jest do ich usunięcia lub dostarczenia rzeczy wolnych od Wad i Usterek. Wszelkie koszty związane z wykonaniem napraw, w tym zastąpienia uszkodzonych rzeczy, ich transportu do miejsca naprawy, jak również dostarczenia rzeczy do miejsca, w którym Usterka lub Wada została ujawniona oraz zamontowania takich rzeczy lub rzeczy wolnych od Wad i Usterek, ponosi Generalny Wykonawca. Okres Gwarancyjny w stosunku do elementów Robót podlegających istotnej naprawie lub wymianie biegnie na nowo od momentu dokonania przez Generalnego Wykonawcę istotnej naprawy lub wymiany, co winno zostać protokolarnie potwierdzone. W innych przypadkach termin gwarancji na dany element ulega przedłużeniu o czas, w ciągu którego w skutek Wady elementu objętego gwarancją uprawniony z gwarancji nie mógł z niego korzystać.
5. Koszty pierwszego przeglądu gwarancyjnego Urządzeń przez Okres Gwarancji oraz wynagrodzenie za gwarancję jakości oraz rękojmię przez Okres Gwarancyjny, dla których warunki gwarancji producenta lub przepisy prawa wymagają serwisu w Okresie Gwarancyjnym są ujęte w Cenie

Kontraktowej i Wynagrodzeniu, z zastrzeżeniem zdania następnego. W Cenie Kontraktowej nie są zawarte koszty materiałów eksploatacyjnych wynikających z kart technicznych i deklaracji właściwości użytkowych oraz koszty serwisowania wymaganego zgodnie z przepisami prawa lub warunkami gwarancji producenta (poza pierwszym przeglądem gwarancyjnym). W Protokole Odbioru Końcowego Generalny Wykonawca przeniesie na Inwestora prawa i obowiązki z umów serwisowych Urządzeń i wybranych Materiałów lub Inwestor zawrze umowy serwisowe ze wskazanymi przez GW producentami, których projekty były zgłoszone w Karcie Zatwierdzenia Materiałowego.

6. Termin wykonania napraw lub dostarczenia rzeczy wolnych od Wad lub Usterek wynosi nie mniej niż:

- a) 10 (dziesięć) Dni od zawiadomienia Generalnego Wykonawcy przez Inwestora o Wadzie, w odniesieniu do Budynku, przy czym Inwestor powinien zawiadomić Generalnego Wykonawcę o wystąpieniu Wady bez zbędnej zwłoki,
- b) 7 (siedem) Dni od zawiadomienia Generalnego Wykonawcy przez Inwestora o Usterce, w odniesieniu do Budynku, przy czym Inwestor powinien zawiadomić Generalnego Wykonawcę o wystąpieniu Usterki bez zbędnej zwłoki,
- c) 3 (trzy) Dni robocze od zawiadomienia Generalnego Wykonawcy przez Inwestora o Wadzie lub Usterce, w odniesieniu Aranżacji, przy czym Inwestor powinien zawiadomić Generalnego Wykonawcę o wystąpieniu Wady lub Usterki bez zbędnej zwłoki,
- d) w przypadku awarii kluczowych systemów i urządzeń Obiektu, w następujących terminach i na zasadach:
  - reakcja na zgłoszenie awarii nastąpi nie później niż w ciągu 4 godzin od momentu jej zgłoszenia przez Inwestora lub użytkownika Budynku,
  - usunięcie awarii nastąpi ostatecznie nie później niż w ciągu 48 godzin od momentu jej zgłoszenia przez Inwestora lub Użytkownika, z zastrzeżeniem, że jeżeli awaria dotyczy instalacji bezpośrednio odpowiadającej za bezpieczeństwo Budynku (m.in. SAP, BMS) lub za zapewnienie warunków wentylacyjno-klimatyzacyjnych w Budynku (tj. m.in. wentylacja mechaniczna, klimatyzacja) lub poważnej awarii spowodowanej Wadą to usunięcie awarii nastąpi nie później niż w ciągu 24 godzin od zgłoszenia,
  - w przypadku braku możliwości usunięcia awarii w terminie określonym w *tirecie* powyżej (tj. 48 i 24 godziny) Generalny Wykonawca jest zobowiązany do dostarczenia Urządzeń zamiennych (dostępnych na rynku) umożliwiających sprawne działanie Budynku,

- chyba, że powyższe terminy nie będą mogły zostać dotrzymane z uwagi na obiektywny brak technicznych możliwości usunięcia danej Wady lub/oraz Usterki. W takim przypadku naprawa lub wymiana rzeczy na wolną od Wad lub/oraz Usterek nastąpi w możliwie najkrótszym terminie uwzględniającym możliwości techniczne, technologiczne i terminy dostaw od producentów zaakceptowanym przez Inwestora. Ciężar udowodnienia niemożności dotrzymania powyżej wskazanych terminów spoczywa na Generalnym Wykonawcy.

7. Jeżeli Generalny Wykonawca nie usunie Wady lub/oraz Usterki:

- a) opisanej w ust. 6 pkt. a), b) lub c) Umowy, w powyższym terminie lub terminie zaakceptowanym przez Inwestora, Inwestor wyznaczy Generalnemu Wykonawcy dodatkowy 7-dniowy termin do usunięcia takich Wad lub/oraz Usterek,
- b) opisanej w ust. 6 pkt. d) Umowy, w powyższym terminie lub terminie zaakceptowanym przez Inwestora, Inwestor wyznaczy Generalnemu Wykonawcy dodatkowy odpowiedni dniowy termin do usunięcia takich Wad lub/oraz Usterek lub skorzysta z uprawnienia do wykonania zastępczego opisanego w ust. 9 poniżej, bez wyznaczania dodatkowego terminu.

8. W celu należytego wykonania zobowiązań przez Generalnego Wykonawcę, Inwestor zapewni Generalnemu Wykonawcy dostęp do wadliwych części Robót w każdym czasie i w takich granicach, w jakich okaże się to niezbędne dla dokonania oględzin i usunięcia Wady. Ponadto, przez Okres Gwarancji Generalny Wykonawca będzie miał prawo wglądu do dokumentacji Budynku, w tym Książki Budynku oraz innych dokumentów związanych z eksploatacją Robót lub ich części, w tym urządzeń.
9. Jeżeli Generalny Wykonawca nie usunie Wad lub Usterek w terminie wyznaczonym przez Inwestora zgodnie z ust. 6 i ust. 7 a) powyżej, Inwestor może wykonać prace sam lub zlecić ich wykonanie innemu wykonawcom, na ryzyko i koszt Generalnego Wykonawcy. Udokumentowane koszty, poniesione przez Inwestora przy usuwaniu Wad lub/oraz Usterek będą zwrócone Inwestorowi przez Generalnego Wykonawcę, przy czym Inwestor może także potrącić powyższe koszty z pozostałej do zapłaty Ceny Kontraktowej lub z Zabezpieczenia na Okres Gwarancji. Niniejsze uprawnienie do wykonania zastępczego nie narusza uprawnień Inwestora z tytułu naliczenia kary umownej z powodu nie wykonania zobowiązań Generalnego Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne lub gwarancji jakości.
10. Jeżeli gwarancja lub rękojmia Podwykonawców lub producentów na określony element Robót jest dłuższa niż Okres Gwarancyjny odnoszący się do tego elementu Robót, na żądanie Inwestora Generalny Wykonawca przenosi na Inwestora posiadane uprawnienia z tytułu gwarancji lub rękojmi wobec Podwykonawców lub producentów. Przeniesienie tych uprawnień nastąpi wraz z końcem Okresu Gwarancyjnego w odniesieniu do danego elementu Robót.

#### **§ 28 Kary umowne.**

1. Inwestor może żądać od Generalnego Wykonawcy zapłaty kary umownej w wysokości 0.2% sumy Ceny Kontraktowej za każdy dzień zwłoki w wykonaniu Robót w zakresie realizacji Obiektu w stosunku do Daty Zakończenia przy zwłoce wynoszącej od 1 do 30 rozpoczętych Dni.
2. Inwestor może żądać od Generalnego Wykonawcy zapłaty kary umownej w wysokości 0.5% sumy Ceny Kontraktowej za każdy dzień zwłoki w wykonaniu Robót w zakresie realizacji Obiektu w stosunku do Daty Zakończenia przy zwłoce wynoszącej od 31 do 60 rozpoczętych Dni.
3. Inwestor może żądać od Generalnego Wykonawcy zapłaty kary umownej w wysokości 0.9% sumy Ceny Kontraktowej za każdy dzień zwłoki w wykonaniu Robót w zakresie realizacji Obiektu w stosunku do Daty Zakończenia przy zwłoce wynoszącej powyżej 60 rozpoczętych Dni.
4. Inwestor może żądać od Generalnego Wykonawcy zapłaty kary umownej w wysokości 0.02% sumy Ceny Kontraktowej za każdy dzień zwłoki w stosunku do terminu określonego dla danego etapu w Harmonogramie Robót oznaczonego jako Kamień Milowy. W przypadku, gdy Generalny Wykonawca wykona wszystkie Roboty zgodnie z Umową do Daty Zakończenia, kary umowne naliczone przez Inwestora za opóźnienie etapów określonych w Harmonogramie Robót jako kamienie milowe zostaną anulowane.
5. W przypadku zwłoki powyżej 60 (sześćdziesiąt) Dni, w stosunku do Daty Zakończenia lub w stosunku do terminu wykonania któregośkolwiek z Kamieni Milowych, Inwestorowi przysługuje prawo odstąpienia od Umowy, niezależnie od prawa żądania zapłaty kary umownej oraz innych praw i roszczeń, jakie mogą przysługiwać Inwestorowi względem Generalnego Wykonawcy na podstawie Umowy lub z mocy prawa.
6. Inwestor może żądać od Generalnego Wykonawcy zapłaty kary umownej w wysokości 2.000,00 (słownie: dwa tysiące) złotych za każdy dzień zwłoki w usunięciu Wad i/lub Usterek stwierdzonych przy Odbiorze Końcowym, a w Okresie Gwarancyjnym – 1 000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych za każdy dzień zwłoki w usunięciu Wad i/lub Usterek stwierdzonych w tym okresie.
7. Inwestor może żądać od Generalnego Wykonawcy zapłaty kary umownej w wysokości według swobodnego uznania Inwestora jednak nie więcej niż 500 000,00 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) złotych za każdy przypadek zlecenia części lub całości Robót Podwykonawcy, z naruszeniem zasad określonych w § 6 ust. 1 Umowy.

8. Inwestor może żądać od Generalnego Wykonawcy zapłaty kary umownej w wysokości według swobodnego uznania Inwestora, jednak nie więcej niż 10.000 (dziesięć tysięcy) złotych za każdy przypadek, gdy Podwykonawca podzleci całość lub część zleconych mu Robót dalszemu podwykonawcy z naruszeniem zasad określonych w § 6 ust. 5 Umowy.
9. Inwestor może żądać od Generalnego Wykonawcy zapłaty kary umownej w wysokości według swobodnego uznania Inwestora, jednak nie więcej niż 1.000 (tysiąc) złotych za każdy przypadek naruszenia zobowiązania z § 15 ust. 1 powyżej.
10. W wypadku odstąpienia od Umowy przez Inwestora na skutek okoliczności, leżących po stronie Generalnego Wykonawcy, Generalny Wykonawca zapłaci Inwestorowi z tytułu naruszenia Umowy przez Generalnego Wykonawcę karę umowną w wysokości według swobodnego uznania Inwestora, jednak nie więcej niż 10% (dziesięć procent) sumy Ceny Kontraktowej.
11. W przypadku naruszenia przez Generalnego Wykonawcę zobowiązań z § 10, Inwestor może żądać od Generalnego Wykonawcy kary umownej w wysokości 10.000 (dziesięć tysięcy) złotych za każdy dzień zwłoki w przedstawieniu przez Generalnego Wykonawcę wymaganej polisy ubezpieczeniowej (w tym polisy ubezpieczeniowej na okres następujący po wygaśnięciu poprzedniej polisy). W przypadku zwłoki w przedstawieniu przez Generalnego Wykonawcę wymaganej polisy ubezpieczeniowej w wymiarze przekraczającym 21 (dwadzieścia jeden) Dni, Inwestor może żądać od Wykonawcy zapłaty kary umownej w wysokości 20.000 (dwadzieścia tysięcy) złotych za każdy dzień zwłoki przekraczający 21 (dwadzieścia jeden) Dni.
10. Poza karami umownymi wskazanymi w treści Umowy, Inwestor może żądać od Generalnego Wykonawcy zapłaty poniżej opisanych kar umownych, w związku z naruszeniem pozostałych postanowień Umowy:
  - a) Inwestor może żądać od Generalnego Wykonawcy zapłaty kary umownej w wysokości 1 000 (jeden tysiąc) złotych plus kara nałożona przez władze za każdy przypadek zniszczenia lub istotnego uszkodzenia drzew na Terenie Budowy, pod warunkiem zawiadomienia Generalnego Wykonawcy wraz udokumentowaniem naruszenia w dniu naruszenia,
  - b) Inwestor może żądać od Generalnego Wykonawcy zapłaty kary umownej w wysokości 500 (pięćset) złotych za każdy przypadek niezastosowania się do polecenia Nadzoru Inwestorskiego w zakresie porządku na Terenie Budowy, pod warunkiem zawiadomienia Generalnego Wykonawcy wraz udokumentowaniem naruszenia w dniu naruszenia,
  - c) Inwestor może żądać od Generalnego Wykonawcy zapłaty kary umownej w wysokości 1 000 zł (jeden tysiąc) złotych za każdy przypadek uniemożliwienia lub utrudnienia przez Generalnego Wykonawcę dostępu do Terenu Budowy lub Dodatkowego Terenu lub frontu Robót, zaplecza budowy, podłączenia do mediów bądź dostępu do Powierzchni Aranżacji lub części wspólnych Budynku dla Bezpośrednich Wykonawców.
11. Inwestor ma prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych.
12. Termin zapłaty kary umownej zostanie oznaczony w wezwaniu do jej zapłaty i będzie wynosił 14 Dni od dnia doręczenia wezwania do zapłaty.
13. Limit kar umownych wynosi 30% (trzydzieści procent) sumy Ceny Kontraktowej netto i Wynagrodzenia za Aranżacje Najemców (zleconych na dzień naliczenia kar umownych). Inwestor może potrącić należne mu kary umowne z Ceny Kontraktowej lub Wynagrodzenia lub z Gwarancji Należytego Wykonania Umowy. W stosunku do kar umownych za nieusunięcie Wad lub/oraz Usterek w Okresie Gwarancji mogą one być potrącone z zabezpieczenia na Okres Gwarancji.

## **§ 29 Odstąpienie od Umowy.**

1. Poza innymi wypadkami przewidzianymi w Umowie lub w przepisach prawa, następujące zdarzenia stanowiące naruszenia Umowy będą uprawniały Inwestora do odstąpienia od Umowy

w terminie 60 dni od daty zaistnienia przyczyny odstąpienia, nie później jednak niż do dnia podpisania Protokołu Odbioru Końcowego:

- 1) Generalny Wykonawca z przyczyn leżących po jego stronie nie podjął realizacji Robót w ciągu 14 (czternastu) Dni od Daty Rozpoczęcia lub od daty polecenia wznowienia Robót po Wstrzymaniu Robót i nie podejmuje ich pomimo pisemnego wezwania Inwestora i bezskutecznego upływu terminu 10 (dziesięciu) Dni roboczych od dnia skierowania takiego wezwania,
  - 2) Generalny Wykonawca, z przyczyn leżących po jego stronie, samowolnie i bez zgody Inwestora oraz w braku wystąpienia przypadku Siły Wyższej przerwał realizację Robót na okres dłuższy niż 7 (siedem) Dni,
  - 3) Generalny Wykonawca opóźnia się z wykonaniem Robót z przyczyn leżących po jego stronie w taki sposób, że jest oczywiste, że nie zakończy Robót w Dacie Zakończenia, a przewidywane opóźnienie będzie szacowane na okres nie krótszy niż 45 dni (czterdzieści pięć dni),
  - 4) jest oczywiste że Roboty lub ich część są lub będą wadliwe z przyczyn leżących po stronie Generalnego Wykonawcy, przy czym będą to wady, które uniemożliwiają i utrudniają terminową budowę Obiektu zgodnie z Harmonogramem Robót lub uniemożliwiają i utrudniają korzystanie z Obiektu zgodnie z przepisami prawa, normami budowlanymi lub jego przeznaczeniem,
  - 5) Generalny Wykonawca oświadczy, że Roboty będą wadliwe, przy czym będą to wady o cechach jak opisane w pkt 4) powyżej lub że nie dotrzyma z przyczyn leżących po jego stronie Daty Zakończenia,
  - 6) Generalny Wykonawca zleci wykonanie jakiegokolwiek części Robót Podwykonawcy bez zgody Inwestora, a wartość tak podzleconych Robót przekracza kwotę 500.000 (pięćset tysięcy) złotych brutto,
  - 7) Generalny Wykonawca istotnie narusza inne zobowiązanie z Umowy i nie zaprzestaje naruszenia albo nie usuwa skutków naruszenia w terminie 10 (dziesięciu) Dni roboczych od otrzymania wezwania od Inwestora do zaprzestania naruszenia zobowiązań,
  - 8) istotna część majątku Generalnego Wykonawcy mająca wpływ na realizację Umowy została zajęta.
2. Inwestor będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy w sytuacjach określonych w ust. 2 - 4 powyżej po wyznaczeniu Wykonawcy dodatkowego 14-dniowego terminu do usunięcia naruszenia Umowy, z zagrożeniem, że w razie bezskutecznego upływu tego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy. Niezależnie od powyższego, Inwestor może od Umowy odstąpić bez wyznaczania dodatkowego terminu w sytuacjach określonych w art. 492 Kodeksu cywilnego.
3. Poza innymi wypadkami przewidzianymi wyraźnie w Umowie lub obowiązujących przepisach prawa, Generalny Wykonawca może odstąpić od Umowy wyłącznie, jeżeli wstrzymanie Robót będzie trwało dłużej niż 180 (sto osiemdziesiąt) Dni i Inwestor nie poleci wznowienia Robót w ciągu 7 (siedmiu) Dni roboczych od otrzymania wezwania od Generalnego Wykonawcy wystosowanego po upływie powyższego terminu. Odstąpienie od Umowy przez Generalnego Wykonawcę może nastąpić w terminie 240 (dwustu czterdziestu) Dni licząc od dnia wstrzymania Robót. Ponadto w przypadku wstrzymania Robót na okres powyżej 60 Dni, Generalnemu Wykonawcy przysługiwać będzie prawo do podwyższenia Ceny Kontraktowej za pozostałe do wykonania Roboty o wskaźnik średniego wzrostu cen czynników produkcji budowlanej w województwie dolnośląskim opublikowany w wydawnictwie SEKOCENBUD dla ostatniego kwartału bezpośrednio poprzedzającego datę wznowienia Robót w stosunku do poziomu cen z kwartału, w którym nastąpiło wstrzymanie Robót. W takim przypadku Waloryzacja, o której mowa w § 24a będzie dokonywana w oparciu o wskaźnik zmiany cen danego elementu lub

danych elementów Robót, począwszy od zakończenia pierwszego kwartału po wznowieniu Robót.

4. Strony postanawiają, iż odstąpienie od Umowy ma skutek od daty złożenia oświadczenia o odstąpieniu (brak skutku wstecznego). W przypadku odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron, Generalny Wykonawca powinien natychmiast wstrzymać Roboty, dokonać komisyjnie z udziałem Inwestora ich inwentaryzacji, zabezpieczyć wykonane Roboty i Teren Budowy według zaleceń Inwestora oraz w terminie uzgodnionym pomiędzy Inwestorem i Generalnym Wykonawcą opuścić Teren Budowy. Przekazanie Terenu Budowy Inwestorowi powinno zostać stwierdzone protokołem. Odstąpienie od Umowy nie zwalnia Generalnego Wykonawcy z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy, z obowiązku zapłaty kar umownych, z odpowiedzialności za wady Robót wykonanych do dnia odstąpienia, z odpowiedzialności z tytułu rękojmi i gwarancji jakości Robót wykonanych do dnia odstąpienia oraz innych zobowiązań Generalnego Wykonawcy przewidzianych w Umowie na wypadek odstąpienia od Umowy. W wypadku odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron, Okres Gwarancyjny rozpoczyna bieg z momentem podpisania przez Inwestora oraz Generalnego Wykonawcę protokołu obejmującego inwentaryzację Robót, jednak nie później niż z upływem 14 (czternastu) Dni od momentu odstąpienia od Umowy.
5. W przypadku braku możliwości uzgodnienia terminu przekazania Terenu Budowy Inwestycji Inwestorowi, Generalny Wykonawca opuści Teren Budowy Inwestycji w terminie nie dłuższym niż 14 (czternaście) Dni od daty odstąpienia od Umowy. Generalny Wykonawca udziela niniejszym Inwestorowi nieodwołalnego pełnomocnictwa do podpisania w imieniu Generalnego Wykonawcy protokołu przekazania Terenu Budowy Inwestycji Inwestorowi po upływie 14 (czternastu) Dni od daty odstąpienia od Umowy, jej rozwiązania lub zakończenia realizacji Robót.
6. W wypadku odstąpienia od Umowy przez Inwestora, Inwestor nie będzie miał obowiązku zapłaty Generalnemu Wykonawcy żadnych dalszych należności w odniesieniu do Umowy do czasu podpisania przez Strony protokołu z inwentaryzacji Robót wykonanych do dnia odstąpienia oraz zawarcia umowy z nowym wykonawcą. Generalnemu Wykonawcy będzie należna zapłata za wszystkie Roboty należycie wykonane przez Generalnego Wykonawcę zgodnie z Umową do dnia odstąpienia od Umowy według wartości określonej w Ofercie Generalnego Wykonawcy, pomniejszona o: (i) zwiększony koszt dokończenia całości Robót przez nowego generalnego wykonawcę w porównaniu do Ceny Kontraktowej Brutto, w przypadku gdy wysokość wynagrodzenia nowego generalnego wykonawcy ustalona zostanie nie później niż 1 (jeden) rok od Dnia odstąpienia (ii) koszt usunięcia wszelkich Wad i Usterek w Robotach wykonanych przez Generalnego Wykonawcę, (iii) kary umowne należne Inwestorowi zgodnie z Umową; (iv) odszkodowanie uzupełniające należne Inwestorowi.
7. W wypadku odstąpienia od Umowy przez Generalnego Wykonawcę, Generalnemu Wykonawcy będzie przysługiwało wynagrodzenie za wszystkie Roboty wykonane przez Generalnego Wykonawcę zgodnie z Umową do dnia odstąpienia od Umowy według wartości określonej w Załączniku nr 5, jak również za należytej jakości Materiały dostarczone zgodnie z Umową na Teren Budowy stosownie do postępu Robót określonego w Harmonogramie Robót. Do odbioru i wystawienia faktury za te roboty znajdzie odpowiednie zastosowanie procedura Odbioru Końcowego i wystawienia Faktury Końcowej określone w § 27 i § 25 Umowy.

### **§ 30 Procedura w sprawach spornych.**

1. Jeżeli między Inwestorem a Generalnym Wykonawcą w związku lub na podstawie Umowy lub wykonywania Robót powstanie jakiegokolwiek spór co do jakiegokolwiek opinii, polecenia, ustalenia, poświadczenia lub wyceny, to w pierwszej kolejności podjęte zostaną próby jego polubownego rozstrzygnięcia.
2. W przypadku nie osiągnięcia polubownego rozstrzygnięcia sporu w okresie 30 (trzydziestu) Dni od otrzymania przez Stronę pisemnego wezwania do polubownego rozstrzygnięcia sporu wystosowanego przez drugą Stronę, każda ze Stron będzie uprawniona do wystąpienia z

powództwem do sądu powszechnego. Strony poddają wszelkie spory mogące wyniknąć na podstawie Umowy lub w związku z nią rozstrzygnięciu przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Inwestora (w chwili podpisania Umowy). Do chwili prawomocnego rozstrzygnięcia sporu, tymczasowe rozwiązanie zostanie zaproponowane przez Nadzór Inwestorski.

### **§ 31 Powiadomienia i doręczenia.**

1. Wszelka korespondencja w sprawach objętych Umową odbywa się z zachowaniem formy pisemnej lub za pośrednictwem poczty elektronicznej, na wskazane poniżej adresy obu Stron:
2. Doręczenia należy dokonywać:
  - dla Inwestora: [\*\*\*]
  - dla Generalnego Wykonawcy: [\*\*\*]
3. Zmiana danych wskazanych w ust. 2 powyżej wymaga pisemnego powiadomienia pozostałych Stron. W braku takiego powiadomienia korespondencja doręczana na adres dotychczasowy będzie uważana za doręczoną skutecznie.
4. Oświadczenia Stron w zakresie Wstrzymania Robót, odstąpienia od Umowy, żądania zapłaty kary umownej, zawiadomienia o cesji praw z Umowy, oświadczenia dotyczące Podwykonawców i/lub dalszych podwykonawców, oświadczenia dotyczące odbioru Robót i protokoły odbioru i potwierdzenia Robót, powinny być składane z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności i doręczane drugiej Stronie osobiście lub pocztą poleconą bądź kurierską, na adresy, wskazane w ust. 2 powyżej.

### **§ 32 Załączniki.**

1. Poszczególne dokumenty tworzące Umowę należy traktować jako wzajemnie uzupełniające się, jednakże w wypadku niejednoznaczności i rozbieżności pomiędzy nimi, rozstrzygające znaczenie ma Umowa, z zastrzeżeniem § 3 ust. 2 Umowy.
2. Następujące załączniki stanowią integralną część Umowy:

Załącznik A. Odpis z KRS Inwestora.

Załącznik B. Odpisy z KRS Generalnego Wykonawcy (dla każdego konsorcjanta) wraz z pełnomocnictwami (dla każdego konsorcjanta).

Załącznik nr 1. Dokumentacja Projektowa.

Załącznik nr 1a. Decyzja Środowiskowa, Pozwolenie na Budowę i inne decyzje.

Załącznik nr 2. Harmonogram Robót, w tym harmonogram rzeczowo-finansowy.

Załącznik nr 3. Oferta wraz z Cennikiem szczegółowym.

Załącznik nr 4. Mapa Terenu Budowy.

Załącznik nr 5. Wzór Gwarancji Należytego Wykonania Umowy i Zabezpieczenia na Okres Gwarancji oraz Wzór gwarancji bankowej zwrotu zaliczki.

Załącznik nr 6. Dokumentacja Przetargowa.

Załącznik nr 7. Wytyczne Inwestora do Dokumentacji Wykonawczej obejmujące część odpowiedzi na pytania udzielonych w toku przetargu.

Załącznik nr 7A. Wytyczne do wyliczenia Wynagrodzenia GW za Aranżacje.

Załącznik nr 7B. Wymagania Informacyjne Zamawiającego,

Załącznik nr 7.1. Terminy Szczegółowe Wykonania Aranżacji Najemców, z uwzględnieniem etapów Aranżacji i Kamieni Milowych Aranżacji.

Załącznik nr 7.2. Zakres Aranżacji, z podziałem na etapy oraz wytyczne do zakresu Space Planów, Projektu Budowlanego Aranżacji Najemców, Projektu Wykonawczego Aranżacji Najemców.

Załącznik nr 7.3. Stawki progresywne dla wyliczenia Wynagrodzenia za Aranżacje przy wzmożonej mobilizacji GW i skróconych terminach wykonania Aranżacji.

*Załącznik nr 8. Wzory dokumentów dla realizacji Robót:*

Załącznik nr 8.1. Wzór Karty Zatwierdzenia Materiałowego.

Załącznik nr 8.2. Wzór zgłoszenia Podwykonawcy.

Załącznik nr 8.3. Wzór oświadczenia Podwykonawcy.

Załącznik nr 8.4. Wzór umowy z Podwykonawcą,

Załącznik nr 9. Opłaty za Koordynację Bezpośrednich Wykonawców.

Załącznik nr 10. Wytyczne do Książki Eksploatacji Obiektu.

Załącznik nr 11. Standardowy projekt Robót Wykończeniowych.

Załącznik nr 12. Ceny jednostkowe Robót Wykończeniowych w Budynku dla standardowego projektu Robót Wykończeniowych na Powierzchniach Aranżacji według standardu opisanego w Załączniku nr 11.

Załącznik nr 13. Wytyczne BREEAM dla Generalnego Wykonawcy.

Załącznik nr 14. Oświadczenie o zapoznaniu się z informacją o przetwarzaniu danych osobowych.

Załącznik nr 15. Organizacja budowy.

Załącznik nr 16. Optymalizacje GW przyjęte na dzień podpisania Umowy.

3. Strony zobowiązują się do dokonania ujednolicenia redakcyjnego Załącznika nr 3 w zakresie obejmującym Cennik Szczegółowy oraz Załącznika nr 12 (Ceny jednostkowe Robót Wykończeniowych w Budynku dla standardowego projektu robót wykończeniowych na Powierzchniach Aranżacji według standardu opisanego w Załączniku nr 11) w terminie jednego miesiąca od dnia podpisania Umowy, bez zmian merytorycznych i zmian mających wpływ na Cenę Kontraktową i zaoferowane Wynagrodzenie za wykonanie Aranżacji. Dołączenie zaktualizowanych rewizji ww. Załączników nie wymaga podpisania aneksu do Umowy, przy czym wymagana jest forma pisma (tj. podpisanie przez każdą ze stron zaktualizowanych wersji załączników).
4. Strony ustalają, że Inwestor ma jednostronne prawo po 12 miesiącach, a następnie po 24 miesiącach i ewentualnie po 36 miesiącach od dnia zawarcia Umowy dokonać aktualizacji Załącznika nr 11 poprzez dodanie, odjęcie lub zmianę jego określonych pozycji według oczekiwań rynku Najemców. Powyższa zmiana wymaga podpisania przez Inwestora Załącznika nr 11 oraz doręczenia go GW. W takim wypadku GW może dokonać aktualizacji wyceny pozycji w Załączniku nr 12 (Ceny jednostkowe Robót Wykończeniowych) zgodnie z procedurą przewidzianą w §19 ust. 14 i n. Umowy.
5. Strony ustalają, że przygotowanie rewizji następujących poniżej wskazanych załączników nie wymaga podpisania aneksu do Umowy, lecz podpisu obu stron Umowy i Nadzoru Inwestorskiego na rewizji załącznika:
  - Załączniku nr 12 (Ceny jednostkowe Robót Wykończeniowych) tylko zgodnie z procedurą przewidzianą w §19 ust. 14 i n. Umowy,
  - Załącznik nr 15 Organizacja budowy.

### **§ 33 Zmiany i uzupełnienia treści Umowy.**

1. Wszystkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, o ile Umowa nie stanowi inaczej.
2. W terminie 28 Dni od wejścia w życie Umowy Inwestor z Generalnym Wykonawcą uzgodnią wzory dokumentów do jej realizacji oraz obieg dokumentacji do realizacji budowy.

### **§ 34 Klauzula salwatoryjna.**

Nieważność lub bezskuteczność któregośkolwiek z postanowień Umowy nie powoduje nieważności lub bezskuteczności innych postanowień Umowy. W przypadku nieważności lub bezskuteczności któregośkolwiek z postanowień Umowy, Strony zobowiązują się podjąć negocjacje w dobrej wierze celem zastąpienia



nieważnego lub bezskutecznego postanowienia Umowy innym ważnym postanowieniem, mającym podobne konsekwencje ekonomiczne dla Stron, o ile nie spowoduje to zmiany istotnych warunków Umowy, a bezwzględnie obowiązujące przepisy, które znajdują zastosowanie w miejsce nieważnych lub bezskutecznych postanowień, nie stanowią inaczej.

### **§ 35 Klauzula poufności.**

1. Treść umowy pomiędzy Stronami ma charakter poufny i stanowi tajemnicę przedsiębiorstwa Inwestora oraz tajemnicę przedsiębiorstwa GW chronioną przepisami prawa, w szczególności Ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji. Strony zgodnie oświadczają, że wszelkie przekazywane wzajemnie informacje i dane związane z realizacją Obiektu oraz postanowień Umowy mają charakter ściśle poufny i nie mogą być udostępniane osobom trzecim z wyjątkiem: (i) udzielania informacji uczestnikom procesu inwestycyjnego w zakresie, w jakim jest to niezbędne do prawidłowego zrealizowania Obiektu, (ii) udzielania informacji doradcom prawnym, technicznym, podatkowym, ubezpieczeniowym i innym doradcom zatrudnionym przez Strony w związku z wykonywaniem Umowy, (iii) udzielania informacji uprawnionym organom, w tym organom kontroli finansowej i organom wymiaru sprawiedliwości w zakresie prowadzonych przez nie postępowań na ich wyraźne żądanie, (iv) udostępniania informacji na podstawie przepisów o rynku regulowanym oraz udostępniania informacji w procesie oferty publicznej lub ubiegania się o dopuszczenie do rynku regulowanego Inwestora lub spółki dominującej wobec Inwestora lub spółki powiązanej z Inwestorem w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4) i pkt 5) ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych, (v) udzielania informacji instytucji finansującej i /lub refinansującej realizację Obiektu.
2. Strony ponoszą odpowiedzialność za zachowanie poufności przez osoby, którym udzielił informacji na podstawie ust. 1 ppkt (i) oraz (ii) powyżej.
3. Strony nie mogą w szczególności ujawnić ani wykorzystywać w innym celu niż realizacja Umowy jakichkolwiek informacji dotyczących Inwestora lub Obiektu lub Generalnego Wykonawcy, a w szczególności treści oferty GW, które doszły do ich wiadomości w związku z realizacją Umowy (w tym w szczególności umów zawartych przez Inwestora w związku z realizacją Obiektu oraz dokumentacji związanej z Obiektem), chyba, że informacje te są publicznie dostępne lub ich ujawnienie przez Stronę jest wymagane przez bezwzględnie obowiązujący przepis prawa, ostateczną decyzję administracyjną lub prawomocne orzeczenie sądu.

### **§ 36 Ochrona danych osobowych**

1. Strony oświadczają, że przetwarzanie w zakresie udostępnionych im przez drugą Stronę
2. Umowy danych osobowych osób uprawnionych do reprezentowania oraz osób wskazanych
3. do kontaktu dokonywane będzie przez każdą ze Stron jako administratora danych osobowych w celu zawarcia Umowy oraz realizacji jej przedmiotu na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) dalej jako „RODO”, w związku z realizacją prawnie uzasadnionych interesów administratorów danych w postaci m.in. utrzymywania płynnej komunikacji w ramach prowadzonej przez nich działalności.
4. Każda z tych osób, której dane są przetwarzane posiada prawo żądania dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania lub wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania.
5. Niezależnie od powyższego każdej z wyżej wymienionych osób, w przypadku uznania, że administrator danych naruszył przepisy o ochronie danych osobowych, przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego – Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
6. Inwestor oświadcza, że dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji niniejszej umowy oraz ewentualnych roszczeń z niej wynikających, jednak nie dłużej niż 5 lat od dnia

jej zawarcia. Ponadto informuje, iż nie powołał inspektora ochrony danych, a w sprawie realizacji praw o których mowa powyżej, można kontaktować się pisząc na adres e-mail: [IOD@phnsa.pl](mailto:IOD@phnsa.pl).

7. Generalny Wykonawca oświadcza, że dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji niniejszej umowy oraz ewentualnych roszczeń z niej wynikających, jednak nie dłużej niż 10 lat od dnia jej zawarcia. Ponadto Generalny Wykonawca informuje, iż nie powołał/powołał inspektora ochrony danych, a w sprawie realizacji praw o których mowa powyżej, można kontaktować się pisząc na adres e-mail: [sekretariat@chemobudowa.pl](mailto:sekretariat@chemobudowa.pl)
  8. W oparciu o dane osobowe nie będą podejmowane decyzje w sposób zautomatyzowany, w tym dane nie będą profilowane.
  9. Dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.
  10. Podanie danych ma charakter dobrowolny, jednakże jest konieczne do zawarcia i realizacji Umowy.
  11. Odbiorcami danych osobowych będą podmioty, którym dane zostaną udostępnione w związku z prowadzoną przez Strony działalnością oraz podmioty świadczące usługi związane z bieżącą działalnością Stron – na mocy stosownych umów powierzenia przetwarzania danych osobowych oraz przy zapewnieniu stosowania przez ww. podmioty adekwatnych środków technicznych i organizacyjnych zapewniających ochronę danych.
  12. Generalny Wykonawca zobowiązuje się wykonać w imieniu Inwestora obowiązek informacyjny, o którym mowa w art. 14 RODO wobec osób fizycznych, których dane osobowe zostały lub zostaną pozyskane przez Generalnego Wykonawcę i będą udostępniane Inwestorowi przez Generalnego Wykonawcę podczas podpisania Umowy, na etapie realizacji Umowy oraz w Okresie Gwarancyjnym, tj. w szczególności wobec:
    - a) podwykonawców oraz dalszych podwykonawców,
    - b) podmiotów danych skierowanych do realizacji Umowy przez Generalnego Wykonawcę,
    - c) podmiotów danych skierowanych do realizacji Umowy przez Podwykonawców i dalszych podwykonawców,
    - d) pozostałych osób fizycznych, których dane będą przekazywane Inwestorowi w związku z wykonywaniem przez Generalnego Wykonawcę jakiegokolwiek obowiązku wynikającego z niniejszej Umowy, w tym dostawców i usługodawców.
1. Wykonanie przez Generalnego Wykonawcę obowiązku informacyjnego, o którym mowa w ust. 10 powyżej polegać będzie na doręczeniu osobom fizycznym, o których mowa powyżej, uzupełnionego oświadczenia o zapoznaniu się z informacją o przetwarzaniu danych osobowych, którego wzór stanowi Załącznik nr 10 do Umowy.
  2. Wykonanie obowiązków wynikających z niniejszego artykułu winno być potwierdzone przez Generalnego Wykonawcę poprzez doręczenie Inwestorowi (nie rzadziej niż raz na pół roku) raportu z jego wykonania wraz z potwierdzeniami doręczeń klauzul informacyjnych podmiotom danych. W celu uniknięcia wątpliwości potwierdzenie doręczenia klauzuli informacyjnej podmiotowi danych oznacza skan podpisanego oświadczenia stanowiącego Załącznik nr 10 do Umowy poprzez osobę, której dane dotyczą.

### **§ 37 Klauzula antykorupcyjna.**

1. Każda ze Stron zaświadcza, że w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy zachowa należyta staranność i stosować się będzie do wszystkich obowiązujących Strony przepisów prawa w zakresie przeciwdziałania korupcji, zarówno bezpośrednio, jak i działając poprzez kontrolowane lub powiązane podmioty gospodarcze Stron.
2. Każda ze Stron dodatkowo zaświadcza, że w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy stosować się będzie do wszystkich obowiązujących Strony wymagań i regulacji wewnętrznych odnośnie standardów etycznego postępowania, przeciwdziałania korupcji, zgodnego z prawem rozliczania transakcji, kosztów i wydatków, konfliktu interesów, wręczania i przyjmowania upominków oraz anonimowego zgłaszania i wyjaśniania nieprawidłowości, zarówno bezpośrednio, jak i działając poprzez kontrolowane lub powiązane podmioty gospodarcze Stron.

3. Strony zapewniają, że w związku z zawarciem i realizacją niniejszej Umowy żadna ze Stron, ani żaden z ich właścicieli, udziałowców, akcjonariuszy, członków zarządu, dyrektorów, pracowników, podwykonawców, ani też żadna inna osoba działająca w ich imieniu, nie dokonywała, nie proponowała, ani nie obiecywała, że dokona, ani nie upoważniała, a także nie dokona, nie zaproponuje, ani też nie obieca, że dokona, ani nie upoważni do dokonania żadnej płatności lub innego przekazu stanowiącego korzyść finansową lub inną, ani też żadnej innej korzyści bezpośrednio lub pośrednio żadnemu z niżej wymienionych:
  - 1) żadnemu członkowi zarządu, dyrektorowi, pracownikowi, ani agentowi danej Strony lub któregokolwiek kontrolowanego lub powiązanego podmiotu gospodarczego Stron,
  - 2) żadnej osobie pełniącej funkcję publiczną
  - 3) żadnej partii politycznej, członkowi partii politycznej, ani kandydatowi na urząd państwowy;
  - 4) żadnemu agentowi ani pośrednikowi w zamian za opłacenie kogokolwiek z wyżej wymienionych; ani też
  - 5) żadnej innej osobie lub podmiotowi — w celu uzyskania ich decyzji, wpływu lub działań mogących skutkować jakimkolwiek niezgodnym z prawem uprzywilejowaniem lub też w dowolnym innym niewłaściwym celu, jeżeli działanie takie narusza lub naruszałoby przepisy prawa w zakresie przeciwdziałania korupcji.
4. Strony są zobowiązane do natychmiastowego informowania się wzajemnie o każdym przypadku naruszenia postanowień niniejszego paragrafu. Na pisemny wniosek jednej ze Stron, druga Strona dostarczy informacje i udzieli odpowiedzi na uzasadnione pytania drugiej Strony, które dotyczyć będą wykonywania niniejszej Umowy zgodnie z postanowieniami tego paragrafu.
5. W celu należytego wykonania zobowiązania, o którym mowa powyżej, każda ze Stron zaświadcza, iż w okresie realizacji niniejszej Umowy zapewnia każdej osobie działającej w dobrej wierze możliwość anonimowego zgłaszania nieprawidłowości za pośrednictwem anonimowego systemu zgłaszania naruszeń umieszczonego na stronie internetowej [www.phnsa.pl](http://www.phnsa.pl) zakładka „Grupa PHN - Compliance —Skontaktuj się z nami - Zgłaszanie naruszeń”.
6. Strony przyjmują do wiadomości, że naruszenie klauzuli antykorupcyjnej przez jedną z nich, uprawnia drugą do rozwiązania niniejszej Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

### **§ 38 Klauzula sankcyjna**

1. Dla celów poniższego przepisu, Osobą Objętą Sankcjami jest osoba lub podmiot, który, na mocy któregokolwiek przepisu i / lub rozporządzenia wydanego przez wszystkich lub jednego z niżej wymienionych podmiotów:
  - 1) Organizacja Narodów Zjednoczonych
  - 2) Rząd Federalny Stanów Zjednoczonych Ameryki
  - 3) Unia Europejska
 podlega pod sankcje, w tym między innymi, sankcje sektorowe (indywidualnie i / lub zbiorowo "Sankcje").
2. Każda ze Stron niniejszym oświadcza, że nie jest Osobą Podlegającą Sankcjom ani osobą lub podmiotem, do którego sankcje mają zastosowanie.
3. W przypadku naruszenia któregokolwiek z powyższych oświadczeń, druga Strona ma prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym, przy czym Strona naruszająca ma obowiązek zabezpieczyć Stronę przed wszelkimi stratami i szkodami z niej wynikającymi.
4. Każda ze Stron ma również prawo do odstąpienia od niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli sankcje zostaną zastosowane po wejściu w życie niniejszej Umowy, w takim przypadku oświadczenie o odstąpieniu od niniejszej Umowy może zostać złożone w terminie 90 dni od dnia powzięcia informacji o zastosowaniu Sankcji. Postanowienie ust. 3 stosuje się odpowiednio.

### **§ 39 Postanowienia końcowe.**

1. Wszelka korespondencja kierowana do Zamawiającego wysyłana będzie na następujący adres: e-mail ..... (dla korespondencji nie wymagającej formy pisemnej oraz korespondencji w formie uznanej za pisemną zgodnie z obowiązującymi przepisami).
2. Umowa podlega prawu polskiemu.
3. Umowa została sporządzona w 2 (dwóch) jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Inwestora i jeden egzemplarz dla Generalnego Wykonawcy. Załączniki zostaną przygotowane w dwóch egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron, przy czym Załącznik nr 1 (Dokumentacja Projektowa) oraz Załącznik nr 6 (Dokumentacja Przetargowa) zostanie załączony do Umowy jako podpisane przez Strony płyty DVD.
4. Umowa wchodzi w życie w dniu jej podpisania przez obie Strony.

**W IMIENIU INWESTORA:**

**W IMIENIU GENERALNEGO WYKONAWCY:**

Podpis:.....

Podpis:.....

Imię i nazwisko:

Imię i nazwisko:

Stanowisko:

Stanowisko: