

UMOWA O GENERALNE WYKONAWSTWO ROBÓT BUDOWLANYCH

W dniu [●] roku w Warszawie pomiędzy:

PHN SPV 11 PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie (kod 00-124), przy ul. Jana Pawła II nr 12, lok. V/35, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000602624, NIP 5252568085, REGON 146920799, wysokość kapitału zakładowego: 16.474.950,00 złotych, reprezentowana przez komplementariusza - **PHN K Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (kod 00-124), przy ul. Jana Pawła II nr 12, lok. V/50, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000712408, NIP 5252735413, REGON 369204372, w imieniu którego działa:

[●] – [●],

zwaną dalej „**Inwestorem**”,

a

[●] z siedzibą w [●] ([●]) przy ul. [●], wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS [●], prowadzonego przez Sąd Rejonowy [●] Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, oznaczoną numerem NIP [●], REGON [●], kapitał zakładowy w wysokości [●] zł w całości wpłacony, reprezentowaną przez:

[●] – [●],

zwanym dalej „**Generalnym Wykonawcą**”, oddzielnie zwanymi także „**Stroną**” a łącznie „**Stronami**”; została zawarta Umowa o następującej treści:

§ 1

Przedmiot umowy.

1. Inwestor zleca, a Generalny Wykonawca przyjmuje do wykonania na zasadach, warunkach i w zakresie wynikającym z niniejszej Umowy, wszelkie roboty budowlane we wszystkich branżach wraz ze wskazanymi rozbiórkami, związanymi z rozbudową o część mieszkalną

istniejącego budynku, zmiany sposobu użytkowania i przebudowy I piętra z funkcji ekspozycyjno-biurowej na funkcję mieszkaniową oraz przebudowy części mieszkaniowej i usługowej istniejącego budynku w Warszawie przy al. Jana Pawła II 34 wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu zgodnie z projektem budowlanym zagospodarowaniem terenu, lokalizacją zjazdu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr ew.. 7 z obrębu 5-03-01 oraz częściowo na działkach 39/6 i 60/2 z obrębu 5-03-01 na terenie Dzielnicy Śródmieście w Warszawie (dalej „**Obiekt**” lub „**Inwestycja**”), tj. w zakresie kompleksowego wykonania wszelkich robót budowlanych, instalacyjnych sanitarnych (m.in. instalacji wentylacji mechanicznej wywiewnej – kondygnacje nadziemne - część mieszkalna; instalacja wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej z odzyskiem ciepła – pomieszczenia usługowe na parterze; instalacja wentylacji mechanicznej bytowej – garaż; instalacja wentylacji mechanicznej pomieszczeń technicznych w garażu; instalacja oddymiająca – garaż; instalacji centralnego ogrzewania; instalacji wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji; instalacji wodnej przeciwpożarowej – hydrantowej; instalacji kanalizacji sanitarnej; instalacja kanalizacji deszczowej; wymiennikownia) elektrycznych i teletechnicznych (m.in. instalacji rozdziału energii elektrycznej (włz, rozdzielnie); instalacji obwodów siły i gniazd; instalacji oświetlenia; instalacji sygnalizacji pożaru; instalacji sterowania oddymianiem klatek; instalacji telefonicznej/LAN; instalacji RTV; instalacji domofonowej; instalacji CCTV) niezbędnych do rozbudowy budynku o część mieszkalną wielorodzinną z garażami podziemnymi oraz zjazdem wraz z wykonaniem robót zewnętrznych na terenie nieruchomości oraz poza terenem nieruchomości w zakresie niezbędnym do jej użytkowania tj. m.in. z częścią drogi dojazdowej, przyległą infrastrukturą, zielenią, ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, wykonaniem chodników, dojazdów i dojazdów, murków oporowych z niezbędnymi balustradami, budową instalacji kanalizacji deszczowej z wpustami drogowymi i przykanalikami na potrzeby odwodnienia nawierzchni ciągów pieszo-jednych, i chodników, budową instalacji ciepłowniczej, budową instalacji oświetlenia terenu i przyłączami mediów (przyłącze wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej oraz teletechniczne - w zakres nie wchodzi zaprojektowanie i wybudowanie przyłącza energetycznego i gazowego) oraz przygotowaniem wszystkich niezbędnych dokumentów i opracowań koniecznych do uzyskania Pozwolenia na Użytkowanie oraz uzyskanie prawomocnego Pozwolenia na Użytkowanie Obiektu (dalej „**Roboty**”).

2. W ramach realizacji Robót, Generalny Wykonawca zobowiązany jest również m.in. do:
- 1) 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.,
 - 2) opracowanie, uzgodnienie i wykonania stałej organizacji ruchu na terenie Nieruchomości w tym między innymi: wyznaczanie i numerację miejsc parkingowych, montaż znaków drogowych, itp.,
 - 3) dostarczenie kluczy do furtek, drzwi i bram otwieranych poprzez system wideodomofonowy i/lub domofonowy po minimum 3 (trzy) sztuki dla każdego Lokalu, dodatkowo po 10 (dziesięć) sztuk każdego typu, w terminie nie później niż 10

- (dziesięć) Dni roboczych przed planowanym terminem uzyskania Pozwolenia na Użytkowanie,
- 4) wykonania zagospodarowania zagospodarowanie zieleni na Nieruchomości według przekazanego przez Inwestora projektu zagospodarowania zieleni,
 - 5) wyposażenia szachtów na liczniki lokalowe CO, CW, ZW oraz pomieszczeń technicznych w jeden uniwersalny klucz wraz z opracowaniem projektu warsztatowego Master Key
 - 6) dostarczenie kluczy do wszystkich drzwi przewidzianych do zamykania na klucz po 3 (trzy) komplety (po minimum 1 (jedna) sztuka) na pomieszczenie,
 - 7) dostarczenia pilotów do bram wjazdowych/szlabanów po 1 (jeden) na Lokal i minimum 5 (pięć) sztuk dla Zarządcy, w terminie nie później niż 10 (dziesięć) Dni roboczych przed planowanym terminem uzyskania Pozwolenia na Użytkowanie Obiektu;
 - 8) dostawy i montażu koszy na śmieci, stojaków na rowery, ławek według projektu zagospodarowania/zieleni oraz innych DFA – drobnych form architektonicznych,
 - 9) dostawy i montażu odbojów przy drzwiach (lokalizacja według standardu wykończenia),
 - 10) sporządzenia projektu oznakowania znakami ochrony przeciwpożarowej i znakami ewakuacji oraz dobór i rozmieszczenia sprzętu ppoż., a także uzgodnienie go z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń ppoż. oraz wykonania zgodnie z w/w projektem,
 - 11) wykonania instrukcji bezpieczeństwa pożarowego i dokonanie 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 (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 822 z późn.zm) oraz wykonania matrycy p.poz.,
 - 12) dostawy i montażu skrzynek pocztowych oraz tablic informacyjnych (według standardu wykończenia),
 - 13) wykonania projektów zagospodarowania Terenu Budowy oraz tymczasowej organizacji ruchu niezbędnej do wykonania Robót,
 - 14) zapewnienia ustalonego przez Inwestora miejsca na nośniki reklamowe Inwestycji na Terenie Budowy (np. powierzchnia ogrodzenia Inwestycji, flago-maszty min. 3 sztuki, kontenery budowlane, żurawie dźwigowe, rusztowania budowlane, fasady, tablice reklamowe itp.) oraz, na swój koszt, w przypadku konieczności ich relokacji, przeniesienia ich w inne uzgodnione miejsce,
 - 15) wykonania pełnego ogrodzenia tymczasowego Terenu Budowy, na którym należało będzie umieścić informacje dotyczące Inwestycji według wzoru przekazanego przez Inwestora,
 - 16) wykonania dróg tymczasowych niezbędnych do realizacji Robót,
 - 17) zapewnienie kompleksowej obsługi geodezyjnej, w tym niezbędnego monitoringu geodezyjnego, oraz zapewnianie monitoringu konstrukcyjnego budynków i obiektów infrastruktury znajdujących się obszarze oddziaływania wykopu,

- 18) dostarczenia Inwestorowi protokołów odbioru technicznego sieci zewnętrznych (wewnątrzosiedlowych) wraz z przyłączami do Nieruchomości i Obiektu przez dostawców mediów,
- 19) przygotowania instrukcji eksploatacji i konserwacji: Nieruchomości Wspólnej, Obiektu oraz Lokali, dokumentacji zdjęciowej instalacji przed ułożeniem tynków i posadzki nie później niż 15 (piętnaście) Dni roboczych przed planowanym terminem uzyskania Pozwolenia na Użytkowanie,
- 20) monitorowania sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej wraz z przyłączami oraz przekazanie zapisu z monitoringu Inwestorowi – w przypadku takiej konieczności,
- 21) utrzymywania we właściwym stanie technicznym drogi dojazdowej do Obiektu,
- 22) zapewnienie chronionego zaplecza socjalno-biurowego tj. trzech kontenerów lub trzech pomieszczeń biurowych dla 5 (pięciu) osób (1+2+2) oraz aneksu kuchennego na potrzeby Inwestora wyposażonego w instalację elektryczną, grzewczą, wodno-kanalizacyjną, klimatyzację (okna wyposażone w rolety), parkingu dla 5 (pięciu) samochodów osobowych wraz z zapewnieniem możliwości korzystania z Sali konferencyjnej przeznaczonej na 30 (trzydzieści) osób i WC (oddzielnie damskie i męskie),
- 23) organizację Terenu Budowy (w tym m.in. magazyny, wygrodzenia placów składowych), zapewnienie ochrony, doprowadzenie i rozprowadzenie energii elektrycznej i wody po Terenu Budowy, przyłączy dla potrzeb zaplecza, oświetlenia Terenu Budowy (z własnych materiałów),
- 24) ponoszenia opłat za energię elektryczną, wodę, odbiór ścieków oraz ogrzewanie budynków w trakcie budowy do czasu odbioru końcowego Obiektu,
- 25) sporządzenia kompletnej Dokumentacji Powykonawczej niezbędnej do uzyskania prawomocnej Decyzji o Pozwoleniu na Użytkowanie Obiektu oraz do przekazania jej przyszłemu użytkownikowi w celu prawidłowej eksploatacji Obiektu, (w wersji papierowej min. 3 (trzy) egzemplarze i wersji elektronicznej w formacie PDF, DOC, EXE, DWG itd.),
- 26) sporządzenia świadectw charakterystyki energetycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami na dzień sporządzenia (dla Obiektu oraz dla każdego Lokalu),
- 27) sporządzania projektów i rysunków warsztatowych niezbędnych do prawidłowej realizacji Inwestycji wraz pozyskania wszelkich wymaganych dla nich uzgodnień i opinii,
- 28) kompleksowe wykonanie wszelkich Robót wynikających zarówno z Dokumentacji Projektowej, jak i obowiązujących przepisów oraz innych niezbędnych prac, które łącznie pozwolą na uzyskanie ostatecznej decyzji o Pozwoleniu na Użytkowanie Obiektu oraz jego zasiedlenie,
- 29) dostarczenia sześciu nowych kompletów odzieży ochronnej dla wyłącznego użytku inspektorów nadzoru inwestorskiego Inwestora / kalosze, buty robocze, kaski białe, kurtki, kamizelki oraz skarpety jednorazowe / 100 (sto) par /,
- 30) po zakończeniu budowy likwidacji Terenu Budowy i uporządkowania terenów sąsiadujących z Terenem Budowy,
- 31) koordynacji prac oraz odpowiedzialność za ich terminowe wykonanie w zakresie przeniesienia stacji trafo,

- 32) utrzymania porządku wokół Terenu Budowy tj. na działkach o nr ewidencyjnych 7, 60/2, 39/6, w tym odśnieżenie chodników i sprzątanie wokół Terenu Budowy,
- 33) wykonania i uzgodnienia projektów zagospodarowania Terenu Budowy oraz tymczasowej organizacji ruchu niezbędnej do wykonania Robót oraz ponoszenie opłat zajęcie niezbędnych terenów,
- 34) udziału wraz z Inwestorem w odbiorach Lokali przez ich Nabywców z obowiązkiem podpisania protokołu z czynności odbiorowych,
- 35) udziału wraz z Inwestorem w odbiorze Obiektu przez Zarządcę Nieruchomości Wspólnej z obowiązkiem podpisania protokołu z czynności odbiorowych, przeprowadzenie szkolenia Zarządcy oraz ochrony budynku w zakresie działania i obsługi urządzeń, instalacji oraz wykonanie szkoleń z funkcjonowania wszystkich Robót, w tym również wytycznych serwisowania i obsługi Urządzeń np. bram ppoż., wind dla ochrony i obsługi technicznej Obiektu,
- 36) usunięcia Wad i Usterek stwierdzonych w toku czynności odbiorowych, o których mowa w punktach 33 i 34 powyżej w terminach określonych w tych protokołach jednakże nie dłuższych niż określone w Umowie,
- 37) archiwizowania i zarządzania całą dokumentacją niezbędną do realizacji Inwestycji (otrzymaną od Inwestora jak i powstałą w trakcie realizacji) wraz z zapewnieniem dostępu do niej wszystkim interesariuszom mającym odpowiednie uprawnienia. Dodatkowo zapewnieniem niezwłocznej informacji o pojawieniu się nowego dokumentu dla wszystkich niezbędnych interesariuszy,
- 38) dostarczenie aplikacji do obsługi instalacji wideomofonem i bramowej,
- 39) wykonania mockupów referencyjnych: między innymi elewacji, okien, drzwi zewnętrznych i wewnętrznych, balustrad, wykończenia powierzchni ścian, malowania powierzchni wspólnych, posadzek powierzchni wspólnych, sufitów powierzchni wspólnych, malowania garażu, oznakowania garażu, okuć drzwi i okien; klamek drzwi i okien, elementów systemu informacji wizualnej,
- 40) wykonania projektu warsztatowego elementów systemu informacji wizualnej oraz wykonanie wraz z montażem elementów systemu informacji wizualnej,
- 41) wykonania muralu na elewacji budynku wg projektu uzgodnionego z Inwestorem,
- 42) wybudowania węzła c.o. (Veolia),
- 43) zapewnienia stanowiska ochrony budynku zlokalizowanego na parterze z zainstalowanymi urządzeniami do komunikacji wideo oraz głosowej z każdym Lokalem (system wideodomofonowy). Powyższe stanowisko należy ponadto wyposażyć w stację roboczą wraz z monitorami podglądu z kamer CCTV, panel wyniesiony Systemu Sygnalizacji Pożarowej.

§ 2

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) **„Cena Kontraktowa”** – oznacza określone w § 24 Umowy wynagrodzenie netto należne Generalnemu Wykonawcy za wykonanie wszystkich Robót zgodnie z Umową, z zastrzeżeniem § 24 a
 - 2) **„Cena Kontraktowa Brutto”** – oznacza Cenę Kontraktową powiększoną o należny według obowiązujących przepisów prawa podatek od towarów i usług (VAT).
 - 3) **„Data Rozpoczęcia”** – oznacza dzień przekazania Generalnemu Wykonawcy Terenu Budowy zgodnie z § 12 ust. 1 Umowy.
 - 4) **„Data Zakończenia”** – oznacza określoną zgodnie z postanowieniami w § 17 ust. 1 Umowy datę, w której powinien zostać podpisany przez Inwestora i Generalnego Wykonawcę Protokół Odbioru Końcowego.
 - 5) **„Dzień”** – oznacza okres czasu od godziny 00:00 do godziny 24:00 (dzień kalendarzowy).
 - 6) **„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.2020, poz. 1920).
 - 7) **„Dokumentacja Powykonawcza”** – oznacza dokumentację powykonawczą wykonaną zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego, w tym Dokumentację Projektową z przejrzystymi i czytelnymi naniesieniami zmian wykonanymi przez Kierownika Budowy na projekcie budowlanym według stanu na dzień Odbioru Końcowego, jak również dokumentację powykonawczą przygotowaną w wersji elektronicznej (format. dwg oraz .pdf) i papierowej opracowaną na podkładach elektronicznych przekazanych przez Inwestora przy zawarciu Umowy, projekty warsztatowe, uzgodnione zmiany detali, dziennik budowy, oświadczenie Kierownika Budowy potwierdzające, że: Roboty, w tym próby końcowe, zostały wykonane zgodnie z Umową oraz zasadami i wymaganiami określonymi w Pozwoleniu na Budowę i w projekcie wykonawczym, jak również zgodnie z odnośnymi przepisami oraz, że Teren Budowy, a także drogi, ulice i sąsiednie nieruchomości zostały doprowadzone do należytego stanu i porządku; protokoły prób i sprawdzeń, wszelkie niezbędne atesty i certyfikaty dotyczące zastosowanych Materiałów, instrukcje użytkowania i obsługi, instrukcja bezpieczeństwa pożarowego, scenariusz ewakuacyjny, kopie kart gwarancyjnych producentów urządzeń wraz zaleceniami szczegółowymi w zakresie przeglądów i konserwacji.
 - 8) **„Dokumentacja Projektowa”** – oznacza dokumenty określone w Załączniku nr 1 do Umowy i przekazane Generalnemu Wykonawcy przy zawarciu Umowy.
 - 9) **„Dokumentacja Budowlana ”** – oznacza Dokumentację Projektową 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 dokumentację wykonawczą i Dokumentację Powykonawczą konieczną do należytego wykonania Obiektu i uzyskania ostatecznego i bezwarunkowego Pozwolenia na Użytkowanie.

- 10) **„Dokumentacja Przetargowa”** – oznacza dokumentację zawartą w Załączniku nr 6 do Umowy, obejmującą w szczególności Zapytanie Ofertowe nr 65/PN/2024 oraz inne komunikaty przetargowe, jak również protokół z rozmów negocjacyjnych prowadzonych pomiędzy Inwestorem a Generalnym Wykonawcą.
- 11) **„Faktura Końcowa”** – oznacza fakturę wystawioną przez Generalnego Wykonawcę na podstawie Potwierdzenia Raportu Końcowego.
- 12) **„Generalny Wykonawca”** – oznacza wybranego przez Inwestora wykonawcę zadania inwestycyjnego polegającego na budowie Obiektu wskazanego na wstępie Umowy.
- 13) **„Gwarancja Należytego Wykonania”** – oznacza gwarancję bankową lub ubezpieczeniową wystawioną i doręczoną Inwestorowi zgodnie z § 9 Umowy.
- 14) **„Harmonogram Robót”** – oznacza harmonogram stanowiący Załącznik nr 2 do Umowy i uszczegóławiający go Załącznik nr 2a do Umowy, zawierający wykaz rodzajów Robót z podaniem określonego w dniach czasu ich trwania, moment 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 oraz terminów i wysokości poszczególnych płatności dla Generalnego Wykonawcy; elementem Harmonogramu Robót jest również harmonogram rzeczowo-finansowy oraz harmonogram planowanych zakupów.
- 15) **„Inwestor”** – oznacza PHN SPV 11 PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie lub inny podmiot, na którego zostaną przeniesione prawa i obowiązki Inwestora wynikające z niniejszej Umowy.
- 16) **„Kierownik Budowy”** – oznacza osobę powołaną przez Generalnego Wykonawcę do pełnienia funkcji kierownika budowy zgodnie z Prawem budowlanym oraz Umową.
- 17) **„Kierownik Kontraktu”** – oznacza osobę powołaną przez Generalnego Wykonawcę, która w jego imieniu będzie upoważniona do prowadzenia spraw związanych z realizacją Umowy, zgodnie z § 8 ust. 6 Umowy.
- 18) **„Kosztorys Zmiany”** – oznacza raport przedstawiający wpływ Zmiany na Harmonogram Robót oraz weryfikowalną wycenę robót dodatkowych, robót zamiennych lub robót zaniechanych, o którym mowa w § 18 ust. 2 Umowy.
- 19) **„Materiały”** – oznaczają wszelkie materiały stosowane przez Generalnego Wykonawcę do realizacji Robót, w tym materiały wbudowane w Obiekt.
- 20) **„Nabywca”** – oznacza nabywcę lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu (np. lokalu usługowego) wybudowanego w ramach realizacji Obiektu (**„Lokal”**), z którym

Inwestor zawarł umowę deweloperską, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r., poz. 1177 z późn. zm.) lub inną umowę zobowiązującą do ustanowienia odrębnej własności Lokalu i/lub przeniesienia na nabywcę własności/udziałów we współwłasności Lokalu / udziałów w częściach wspólnych Nieruchomości.

- 21) **„Nadzór Autorski”** – oznacza nadzór sprawowany przez projektantów ze spółki pod firmą MXMM sp. z o.o. MXMM Sp. z o.o. Ul. Lipińska 4/46 05-200 Wołomin (biuro: ul. Letnia 3/1, 03-442 Warszawa – „Projektant”)), jak również inne podmioty, które mogą w przyszłości pełnić rolę projektanta lub wykonywać obowiązki nadzoru autorskiego w związku z realizacją Obiektu.
- 22) **„Nadzór Inwestorski”** – oznacza powołany przez Inwestora nadzór sprawowany przez inspektorów nadzoru inwestorskiego, którzy będą sprawowali nadzór techniczny nad realizacją Robót w zakresie, w jakim posiadają uprawnienia zawodowe, .
- 23) **„Należyta staranność** – oznacza, w odniesieniu do Generalnego Wykonawcy, staranność wymaganą od renomowanego profesjonalnego przedsiębiorcy zajmującego się generalnym (kompleksowym) wykonawstwem dużych (to jest nie mniejszych niż będące przedmiotem niniejszej Umowy) przedsięwzięć deweloperskich i posiadającego znaczne doświadczenie w takim zakresie oraz możliwości techniczne, finansowe i organizacyjne, w tym kompetentny i wykwalifikowany personel dla kompleksowej realizacji takich przedsięwzięć.
- 24) **„Nieruchomość”** – oznacza nieruchomość, na której realizowany jest Obiekt położoną przy al. Jana Pawła II 34 obejmującą działki o nr ewidencyjnych 7 z obrębu 5-03-01 na terenie Dzielnicy Śródmieście w Warszawie oraz oznacza nieruchomość, na której realizowane są prace towarzyszące Obiektowi położoną przy al. Jana Pawła II 34 obejmującą działki o nr ewidencyjnych 60/2 i 39/6 z obrębu 5-03-01 na terenie Dzielnicy Śródmieście w Warszawie.
- 25) **„Nieruchomość Wspólna”** – oznacza Nieruchomość , jak również części budynku (m.in. fundamenty, elementy konstrukcyjne, dachy, ściany zewnętrzne, elewacje, ciągi komunikacyjne, windy i szyby windowe, klatki schodowe, instalacje i szyby instalacyjne, pomieszczenia techniczne, garaż wraz platformami parkingowymi (w przypadku ich zastosowania) i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych Lokali, w rozumieniu art. 3 ustawy o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021, poz. 1048 z późn. zm.).
- 26) **„Obiekt”** – oznacza gotowy do użytku (w zakresie, w jakim pozwala na to Pozwolenie na Użytkowanie) rozbudowany o część mieszkalną budynek przy al. Jana Pawła II 34 w Warszawie, po zmianie sposobu użytkowania i przebudowy I piętra z funkcji ekspozycyjno-biurowej na funkcję mieszkaniową oraz przebudowie części mieszkaniowej i usługowej

istniejącego budynku, wraz wszystkimi instalacjami oraz infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu zgodnie z projektem budowlanym zagospodarowaniem terenu, lokalizacją zjazdu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr ew. Warszawie na dz. ew. nr. 7 z obrębu 5-03-01 na terenie Dzielnicy Śródmieście w Warszawie, a także nakłady, które zostaną zrealizowane przez Generalnego Wykonawcę i Podwykonawców na tym obszarze.

- 27) **„Odbiór Końcowy”** – oznacza odbiór Robót przez Inwestora zgodnie z przedmiotem i zakresem Umowy potwierdzony podpisaniem przez Inwestora Protokołu Odbioru Końcowego, zgodnie z § 27 Umowy.
- 28) **„Odbiór Częściowy Robót”** – odbiór polegający na ocenie jakości części wykonanych Robót, w tym robót, które w dalszym procesie realizacji Obiektu zanikają lub ulegają zakryciu, a które zgodnie z Prawem Budowlanym podlegają zgłoszeniu w dzienniku budowy i odbiorowi przez inspektorów nadzoru inwestorskiego, zgodnie z § 27 Umowy.
- 29) **„Oferta”** – oznacza ofertę złożoną przez Generalnego Wykonawcę zawartą w Załączniku nr 3 do Umowy.
- 30) **„Okres Gwarancyjny”** – oznacza okres rękojmi za wady fizyczne oraz gwarancji jakości na wszystkie elementy Robót (w tym Materiały), o którym mowa w § 23 ust. 1 Umowy.
- 31) **„Optymalizacje GW”** – – oznacza uzgodnione przez Inwestora i Generalnego Wykonawcę rozwiązania zamienne w Robotach, przygotowane w toku przetargu, nie uwzględnione w Cenie Kontraktowej, opisane w Załączniku nr 3a. Optymalizacje GW nie zostały skalkulowane przez Generalnego Wykonawcę w Cenie Kontraktowej i w przypadku decyzji Inwestora co do zastosowania poszczególnych rozwiązań zamiennych z zakresu Optymalizacji GW, Cena Kontraktowa ulegnie obniżeniu o wartość danego rozwiązania wskazaną w Załączniku nr 3a. Zastosowanie rozwiązań z zakresu Optymalizacji GW, w przypadku gdy Inwestor decyzję w tym zakresie przekaze Generalnemu Wykonawcy w terminie do dnia [•], nie wymaga zastosowania procedury Zmiany. W ramach Optymalizacji GW, Generalny Wykonawca w razie potrzeby jest obowiązany uzyskać na własny koszt i ryzyko wszelkie decyzje administracyjne niezbędne do wprowadzenia Optymalizacji GW, a także pokryć koszt zmian w Dokumentacji Projektowej, Dokumentacji Budowlanej oraz Robotach związanych z wprowadzeniem Optymalizacji GW oraz będących konsekwencją Optymalizacji GW. W przypadku ich zastosowania, Na dzień podpisania Umowy, zgodnie z oświadczeniem Generalnego wykonawcy, Optymalizacje GW nie wymagają zmiany Pozwolenia na Budowę;
- 32) **„Płatność Końcowa”** – oznacza płatność 5 % (pięć procent) Ceny Kontraktowej dokonywanej przez Inwestora na rzecz Generalnego Wykonawcy po podpisaniu protokołu Odbioru Końcowego;
- 33) **„Podwykonawca”** – osoba fizyczna, prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, z którą Generalny Wykonawca zawarł, po uprzednim zgłoszeniu

Projekt Umowy

Inwestorowi zgodnie z § 6 Umowy, umowę o wykonanie poszczególnych części robót budowlanych objętych Umową lub jej następcą prawnym.

- 34) **„Potwierdzenie Płatności Częściowej”** – oznacza dokument wystawiony przez Inwestora, stwierdzający kwotę płatności częściowej za wykonane elementy Robót lub fragmenty Robót, który jest podstawą do wystawienia faktury przez Generalnego Wykonawcę.
- 35) **„Potwierdzenie Raportu Końcowego”** – oznacza dokument wystawiony przez Inwestora, stwierdzający kwotę płatności za Roboty, który jest podstawą do wystawienia Faktury Końcowej przez Generalnego Wykonawcę.
- 36) **„Pozwolenie na Budowę ”** – oznacza ostateczną decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę dla Obiektu stanowiącą Załącznik nr 1a do Umowy.
- 37) **„Pozwolenie na Użytkowanie”** – oznacza bezwarunkową, niewadliwą, ostateczną i prawomocną 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, chyba że podstawy wszczęcia takiego postępowania są niezależne od Generalnego Wykonawcy. Za decyzję bezwarunkową Strony rozumieją również decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, w której organ określi warunki pozwolenia na użytkowanie, po ich zrealizowaniu przez Generalnego Wykonawcę.
- 38) **„Prawo Budowlane”** – oznacza ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.).
- 39) **„Projekt Zmian Lokatorskich”** – oznacza projekt wykonany przez Projektanta dotyczący zmian projektowych w Lokalach w Obiekcie, w stosunku do rozwiązań przyjętych w Dokumentacji Projektowej i w kartach katalogowych Lokali (tj. rzut kondygnacji z zaznaczeniem Lokalu) oraz w stosunku do opisu standardu wykończenia i wyposażenia Lokalu.
- 40) **„Protokół Odbioru Częściowego Robót”** – oznacza protokół podpisany przez Inwestora i Generalnego Wykonawcę, o którym mowa § 27 Umowy
- 41) **„Protokół Odbioru Końcowego”** – oznacza protokół podpisany przez Inwestora i Generalnego Wykonawcę, o którym mowa § 27 Umowy, zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 8.10. do Umowy.
- 42) **„Protokół Zaawansowania Finansowego”** – oznacza protokół przedkładany Inwestorowi po zakończeniu każdego miesiąca kalendarzowego przez Generalnego Wykonawcę zgodnie z § 25 Umowy.
- 43) **„Przedstawiciel Inwestora”** – oznacza osobę lub osoby wyznaczone przez Inwestora do utrzymywania kontaktów z Generalnym Wykonawcą w związku z wykonywaniem Umowy zgodnie z § 13 Umowy.

- 44) **„Raport Końcowy”** – oznacza dokument składany przez Generalnego Wykonawcę zgodnie z § 25 Umowy w formie zatwierdzonej przez Inwestora i treści uzgodnionej z Inwestorem.
- 45) **„Roboty budowlane”** lub **“Roboty”** – oznaczają wszelkie roboty stałe, jak i roboty pomocnicze (tymczasowe) konieczne do wybudowania i oddania do użytkowania Obiektu w terminach i na warunkach określonych Umową, w tym wszelkie roboty rozbiórkowe i zabezpieczające. Jeżeli jakiegokolwiek roboty nie są wymienione w Umowie, lecz są w sposób oczywisty konieczne do wybudowania Obiektu zgodnie z Umową i Generalny Wykonawca działający z Należyłą starannością powinien je zauważyć, albo są wynikiem jakiegokolwiek działania lub zaniechania Generalnego Wykonawcy, jak też te, które mogą być zasugerowane w celu stabilnego czy bezpiecznego ukończenia robót, ich należytego i nieprzerwanego wykonywania, mieszczą się one w definicji „Robót”. Roboty obejmują także wszelkie roboty rozbiórkowe i zabezpieczające konieczne do wybudowania Obiektu. W zakres Robót wchodzi prace niewskazane wyraźnie w Umowie, których konieczność wykonania ujawni się w trakcie realizacji Obiektu, a które doświadczony Generalny Wykonawca mógł przewidzieć.
- 46) **„Roboty dodatkowe”** – oznacza nie ujęte zakresem Umowy roboty zlecone przez Inwestora, zgodnie z § 18 Umowy.
- 47) **„Roboty zaniechane”** – oznacza pierwotnie ujęte zakresem Umowy Roboty, które zgodnie z procedurą określoną w § 18 Umowy zostały wyłączone z zakresu Robót.
- 48) **„Roboty w ramach Zmian lokatorskich”** – oznaczają wszelkie roboty stałe, jak i roboty pomocnicze (tymczasowe) zlecone w ramach Zmian lokatorskich. Jeżeli jakiegokolwiek roboty nie są wymienione w Zleceniu, lecz są w sposób oczywisty konieczne do wybudowania Obiektu zgodnie z Zleceniem oraz Umową, albo też są wynikiem jakiegokolwiek działania lub zaniechania Generalnego Wykonawcy, jak też te, które mogą być niezbędne w celu stabilnego czy bezpiecznego ukończenia robót, ich należytego i nieprzerwanego wykonywania, mieszczą się one w definicji „Robót w ramach Zmian lokatorskich”. Roboty w ramach Zmian lokatorskich obejmują także wszelkie roboty rozbiórkowe konieczne do realizacji Zlecenia.
- 49) **„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 zakwalifikowane jako zdarzenia Siły Wyższej:
- a) wojna,
 - b) akty terroryzmu,
 - c) rewolucja,

- d) trzęsienie ziemi,
- e) powódź i inne klęski żywiołowe,
- f) niezainwentaryzowane 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,
- h) katastrofa lotnicza lub drogowa,
- i) nietypowe warunki pogodowe, przez które należy rozumieć trwający dłużej niż 3 (trzy) Dni wiatr o sile powyżej 10 m/s. w przypadku obsługi żurawia w trakcie prac związanych z transportem ładunków w fazie budowy stanu surowego

W celu uniknięcia wątpliwości:

- a) Siła Wyższa nie obejmuje żadnych akcji strajkowych personelu Generalnego Wykonawcy, jego podwykonawców lub dostawców czy innych, niż wskazano wyżej niekorzystnych warunków atmosferycznych;
 - b) Siła Wyższa nie obejmuje żadnego wzrostu cen surowców lub wykonawstwa, bez względu na przyczynę takiego wzrostu;
 - c) stan zagrożenia epidemicznego jak i stan epidemii COVID-19, 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, przy czym niniejsze postanowienie lit. c) ma odpowiednie zastosowanie w przypadku gdy odpowiednie normy wprowadzone zostaną w związku z wirusem innym niż SARS-CoV-2,
 - d) zmniejszenia podaży jakichkolwiek Materiałów, wyrobów lub Urządzeń koniecznych do realizacji zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy,
 - e) trudności w zatrudnieniu pracowników o kwalifikacjach niezbędnych do wykonywania zobowiązania wynikającego z niniejszej Umowy.
- 50) „**Sprzęt**” – oznacza maszyny, urządzenia i środki transportowe zlokalizowane na 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.

- 51) **„Teren Budowy”** – oznacza przestrzeń, w której prowadzone są Roboty wraz z przestrzenią zajmowaną przez Sprzęt i zaplecze budowy, oraz przestrzeń czasowo zajmowaną przez Generalnego Wykonawcę, w tym drogi dojazdowe do nieruchomości, na której ma być zlokalizowany Obiekt. Mapa obszaru, na którym znajduje się Teren Budowy, stanowi Załącznik nr 4 do Umowy.
- 52) **„Umowa”** – oznacza niniejszą Umowę wraz z załącznikami.
- 53) **„Urządzenia”** – oznaczają urządzenia zaprojektowane, zbudowane lub zainstalowane na Terenie Budowy, potrzebne do należytego wykonania Robót.
- 54) **„Usterki”** – oznaczają wyłącznie takie nieistotne wady dotyczące Robót, które: (i) nie będą uniemożliwiać i nie będą utrudniać terminowej budowy lub ukończenia Obiektu zgodnie z Harmonogramem Robót i (ii) nie będą uniemożliwiać i nie będą utrudniać korzystania z Obiektu zgodnie z przepisami prawa, normami budowlanymi lub jego przeznaczeniem i (iii) mogą być usunięte w terminie nie dłuższym niż 14 (czternaście) Dni od wezwania do ich usunięcia wysłanego przez Inwestora.
- 55) **„Wady”** – oznaczają każdą niekorzystną i niezamierzoną właściwość wybudowanego Obiektu lub jego części, 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.
- 56) **„Władze”** – oznaczają władze i organy rządowe, administracyjne i samorządowe w Rzeczypospolitej Polskiej.
- 57) **„Wstrzymanie Robót”** – oznacza wstrzymanie Robót przez Generalnego Wykonawcę na pisemne polecenie Inwestora zgodnie z § 19 Umowy.
- 58) **„Wycena”** – oznacza wycenę robót budowlanych koniecznych do wykonania prac związanych ze Zmianami lokatorskimi dokonaną na podstawie Projektu zmian lokatorskich i uzgodnionego cennika Zmian lokatorskich (Załącznik nr 8.25 do Umowy).
- 59) **„Wynagrodzenie”** – oznacza wynagrodzenie należne, zgodnie z Umową, od Inwestora na rzecz Generalnego Wykonawcy za wykonanie Robót w ramach Zmian lokatorskich.
- 60) **„Zarządca”** – oznacza podmiot, któremu powierzono zarząd Nieruchomością Wspólną w szczególności zgodnie z postanowieniami art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U.2021, poz. 1048 z późn. zm.).

- 61) **„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.
- 62) **„Zmiany”** – oznaczają zmiany, o których mowa w § 18 Umowy.
- 63) **„Zlecenie”** – oznacza zlecenie Generalnemu Wykonawcy przez Inwestora wykonania Robót w ramach Zmian lokatorskich, skierowane do Generalnego Wykonawcy po zaakceptowaniu bez zastrzeżeń przez Inwestora Wyceny.
- 64) **„Zmiany lokatorskie”** – zmiany wprowadzane na wniosek Nabywcy w nabywanym przez niego Lokalu znajdującym się w Obiekcie, w stosunku do rozwiązań przyjętych w Dokumentacji Projektowej oraz w stosunku do opisu standardu wykończenia i wyposażenia Lokalu.

§ 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 10. Z zastrzeżeniem postanowień § 30 Umowy, gdziekolwiek w treści dokumentu jest mowa o powiadomieniu, poleceniu, zezwoleniu, zatwierdzeniu, świadectwie lub postanowieniu wydanym przez kogokolwiek, wymagane jest zachowanie formy pisemnej i doręczenie korespondencji na właściwy adres wskazany w § 30 Umowy lub bezpośrednio do rąk Przedstawiciela Inwestora lub przekazanie korespondencji pocztą elektroniczną na właściwy adres wskazany w § 30 Umowy, przy czym, o ile Inwestor lub Zarządzający Inwestycją / Nadzór Inwestorski przygotowuje (i przekaże Generalnemu Wykonawcy) wzory powiadomień, wniosków, poleceń lub protokołów określonych w Umowie, Generalny Wykonawca zobowiązuje się do stosowania takich wzorów w relacjach z Inwestorem oraz Zarządzającym Inwestycją / Nadzorem Inwestorskim i Autorskim.
2. 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

Dokumentacja Projektowa.

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. Strony zgodnie

postanawiają, że w ramach przekazanej dokumentacji zostanie przekazany tylko 1 (jeden) egzemplarz projektu budowlanego.

2. Szczegółowy wykaz Dokumentacji Projektowej przekazanej Generalnemu Wykonawcy zawiera Załącznik nr 1 do Umowy.
3. Jeżeli Generalnemu Wykonawcy potrzebna będzie większa liczba egzemplarzy Dokumentacji Projektowej, sporządzi kopie z egzemplarzy, o których mowa w ust. 1 na własny koszt.
4. W razie polecenia przez Inwestora wprowadzenia Zmian, uprawniony Projektant będzie zobowiązany do przygotowania wszelkich koniecznych projektów Zmian lub uzupełnień w Dokumentacji Projektowej przekazanej przez lub w imieniu Inwestora. Jeżeli rodzaj i skala Zmian będą skutkowały obowiązkiem uzyskania decyzji o zmianie Pozwolenia na Budowę i / lub innych decyzji, opinii i uzgodnień niezbędnych do realizacji takich zmian, zwłaszcza, jeśli Zmiany będą stanowiły istotne odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków Pozwolenia na Budowę, wówczas takie decyzje, pozwolenia i uzgodnienia uzyska Inwestor, chyba że Zmiany będą wprowadzane z wniosku lub przyczyn leżących po stronie Generalnego Wykonawcy, wówczas Generalny Wykonawca będzie zobowiązany uzyskać w imieniu Inwestora wszystkie wymagane decyzje, pozwolenia i uzgodnienia, w tym zmianę decyzji o Pozwoleniu na Budowę. Wszelkie elementy Dokumentacji Budowlanej dostarczone, zmienione, poprawione lub uzupełnione przez Generalnego Wykonawcę wymagają zatwierdzenia przez Inwestora i Projektanta. Wszelkie koszty zmian Dokumentacji Projektowej wprowadzone z inicjatywy Inwestora, nie są objęte Ceną Kontraktową i obciążają Inwestora.
5. Generalny Wykonawca z Należyłą starannością sprawdził Dokumentację Projektową przekazaną przez Inwestora w zakresie niezbędnym do należytego wykonania Robót, w tym Obiektu, w tym w zakresie jej spójności i poprawności technicznej oraz kompletności. 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. Błędy, pominięcia, wady lub inne usterki w Dokumentacji Projektowej wykryte przez Generalnego Wykonawcę po podpisaniu Umowy nie będą uprawniały Generalnego Wykonawcy do żądania przesunięcia Daty Zakończenia, zapłaty odszkodowania, podwyższenia Ceny Kontraktowej lub zwrotu kosztów z uwzględnieniem ust. 6 i 7 poniżej, chyba że będą wynikiem okoliczności, których Generalny Wykonawca działający z Należyłą starannością opisaną powyżej nie mógł przewidzieć. 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 (pięciu) Dni Roboczych, 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 także do bieżącej weryfikacji Dokumentacji Projektowej podczas wykonywania Robót w zakresie określonym na wstępie niniejszego ustępu oraz do informowania Inwestora o wszelkich nieprawidłowościach niezwłocznie po ich zidentyfikowaniu to jest w terminie nie dłuższym niż 50 (pięćdziesiąt) Dni od otrzymania danej części Dokumentacji Projektowej, lecz nie później, niż w terminie 30 (trzydzieści) Dni przed dniem rozpoczęcia Robót danej branży, pod rygorem utraty uprawnienia do powołania się na te nieprawidłowości. W celu uniknięcia wątpliwości Strony oświadczają, że Generalny Wykonawca sprawdzając Dokumentację Projektową nie jest zobowiązany dokładać Należytej staranności wymaganej od projektanta w zakresie obliczeń konstrukcyjnych i doboru urządzeń.

6. W zakresie, w jakim Generalny Wykonawca jest zobowiązany dokonać sprawdzenia Dokumentacji Projektowej, czyli w zakresie określonym w ust. 5 powyżej, Generalny Wykonawca przyjmuje na siebie pełną odpowiedzialność za wady Robót wykonywanych na podstawie Umowy, spowodowane wadami Dokumentacji Projektowej, które mógł przewidzieć dokonując sprawdzenia, o którym mowa w ust. 5 powyżej przy zachowaniu Należytej staranności, i zobowiązany jest do ich usunięcia na zasadach określonych w Umowie dla usuwania wad Robót.
7. W przypadku stwierdzenia błędów w Dokumentacji Budowlanej, które to błędy Generalny Wykonawca przy zachowaniu Należytej staranności mógł zidentyfikować podczas sprawdzenia, o którym mowa w ust. 5 powyżej, wszelkie błędy oraz Roboty zostaną poprawione na koszt Generalnego Wykonawcy, a wszelkie wynikające stąd roboty dodatkowe Generalny Wykonawca wykona na swój koszt. 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. W przypadku zaś stwierdzenia błędów w Dokumentacji Budowlanej, których to błędów Generalny Wykonawca przy zachowaniu Należytej staranności nie mógł zidentyfikować podczas sprawdzenia, o którym mowa w ust. 5 powyżej Strony będą postępowały według § 18 Umowy. Nadto, w przypadku, gdyby Dokumentacja Budowlana, (w tym m.in. 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 (Wzór wniosku karty materiałowej stanowi Załącznik nr 8.2. do Umowy) i do zastosowania się do tej decyzji, a także do sporządzenia rysunków warsztatowych i uzyskania dla nich akceptacji Projektanta oraz Inwestora. Wzór rejestru kart materiałowych stanowi Załącznik nr 8.14 do Umowy.
8. Prawa autorskie do Dokumentacji Projektowej i innych dokumentów wydanych Generalnemu Wykonawcy przez Inwestora pozostaną własnością Inwestora. Generalny

Projekt Umowy

Wykonawca ma prawo powielać, wykorzystywać i przekazywać je na własny koszt na potrzeby wykonania Umowy. 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.

9. Majątkowe prawa autorskie do Dokumentacji Budowlanej i innych dokumentów projektowych sporządzonych przez Generalnego Wykonawcę lub w jego imieniu na potrzeby Umowy zostają przeniesione na rzecz Inwestora z chwilą zakończenia ich opracowywania 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 (t.j. Dz.U.2022, poz. 2509 z późn. zm.), 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. Jednocześnie, Generalny Wykonawca przeniesie na Inwestora prawo własności wszystkich nośników, na których została utrwalona Dokumentacja Budowlana i inne dokumenty projektowe sporządzone przez Generalnego Wykonawcę lub w jego imieniu na potrzeby Umowy. Na żądanie Inwestora Generalny Wykonawca będzie podejmował uzasadnione działania w celu odpowiedniego potwierdzenia przeniesienia na Inwestora praw autorskich, o których mowa w niniejszym ustępie. Ponadto, Generalny Wykonawca zapewni, że podmioty uprawnione z tytułu autorskich praw niemajątkowych do utworów wymienionych na wstępie niniejszego ustępu 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 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 koszty z tym związane zostaną zwrócone Inwestorowi przez Generalnego Wykonawcę. Przeniesienie powyższych praw następuje w ramach Ceny Kontraktowej.
10. Generalny Wykonawca będzie zobowiązany do przekazania wszelkich rysunków 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. Formularz wydania rysunków stanowi Załącznik nr 8.15 do Umowy.

11. Generalny Wykonawca przygotowuje Dokumentację Powykonawczą zgodnie z przepisami ++obowiązującymi w Polsce na dzień wskazany jako dzień przekazania tejże dokumentacji zgodnie z ust. 13 poniżej i odpowiadającą celom, którym służy, tzn. ma odzwierciedlać i dokumentować stan faktyczny wykonania Robót przy realizacji Obiektu. Dokumentacja Powykonawcza do Odbiorów Części Robót i do Odbioru Końcowego musi zostać skompletowana ściśle według zaleceń Inwestora.
12. Dokumentacja Powykonawcza kompletowana będzie przez Generalnego Wykonawcę sukcesywnie, zgodnie z postępem Robót i odbiorami Robót zanikających i ulegających zakryciu, podlegających odbiorom częściowym i musi być dostępna do wglądu na każde żądanie Zarządzającego Inwestycją / Nadzoru Inwestorskiego lub Inwestora. Generalny Wykonawca jest zobowiązany do wykonywania poleceń Zarządzającego Inwestycją / Nadzoru Inwestorskiego lub Inwestora wydanych w tym zakresie.
13. Skompletowaną Dokumentację Powykonawczą Generalny Wykonawca prześle Inwestorowi i Nadzorowi Autorskiemu co najmniej na 5 (pięć) Dni roboczych przed terminem dokonania wpisu do dziennika budowy o zakończeniu Robót i zgłoszenia Obiektu do Odbioru Końcowego. Dokumentacja Powykonawcza sporządzona w sposób czytelny w wersji papierowej oraz cyfrowej, powinna zostać przekazana w 2 (dwóch) egzemplarzach wraz z zapisem na nośniku cyfrowym w formacie PDF i edytowalnym. Rejestr spływu dokumentacji wykonawczej i warsztatowej stanowi Załącznik nr 8.17 do Umowy.
14. 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 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 i innych dokumentów projektowych sporządzonych przez Generalnego Wykonawcę lub w jego imieniu na potrzeby Umowy.
15. Inwestor oświadcza, że dysponuje majątkowymi prawami autorskimi do Dokumentacji Projektowej tym prawami zależnymi w zakresie umożliwiającym Generalnemu Wykonawcy należyte wykonanie Umowy.

Prawa i obowiązki Nadzoru Autorskiego i Zarządzającego Inwestycją / Nadzoru Inwestorskiego.

1. Inwestor powołuje Nadzór Autorski.
2. Inwestor może powoływać inspektorów nadzoru inwestorskiego, którzy będą sprawowali nadzór techniczny w zakresie, w jakim posiadają uprawnienia zawodowe („**Nadzór Inwestorski**”).
3. Wszystkie instrukcje Nadzoru Autorskiego lub Zarządzającego Inwestycją / Nadzoru Inwestorskiego mogące powodować wzrost kosztów Robót lub przedłużenie czasu realizacji Robót wymagają pisemnego zatwierdzenia przez Inwestora, czego Inwestor dokona w rozsądnym uzasadnionym okolicznościami terminie, nie dłuższym niż określony w § 18 - Zmiany. Pisemnego zatwierdzenia przez Inwestora – na warunkach szczegółowo określonych w niniejszej Umowie - wymagają w szczególności następujące czynności Zarządzającego Inwestycją / Nadzoru Inwestorskiego, które nie będą skuteczne bez takiego zatwierdzenia:
 - 1) zwolnienie Generalnego Wykonawcy z jakiegokolwiek zobowiązania;
 - 2) odbiór i przejęcie Robót lub jakiegokolwiek ich części;
 - 3) akceptacja jakiegokolwiek żądania płatności od Generalnego Wykonawcy;
 - 4) zawieszenie lub przerwanie prowadzenia Robót, chyba że dalsze prowadzenie Robót stanowiłoby zagrożenie dla życia lub zdrowia;
 - 5) zmiany wpływające na wzrost Ceny Kontraktowej lub na przesunięcie poszczególnych etapów Robót: określonych w Harmonogramie Robót jako kamienie milowe, stanowiącym Załącznik nr 2 i/lub Załącznik nr 2a do Umowy lub na przesunięcie Daty Zakończenia.
4. Żadne instrukcje Nadzoru Autorskiego lub Zarządzającego Inwestycją / Nadzoru Inwestorskiego nie upoważniają Generalnego Wykonawcy do działania niezgodnie z Umową. Działanie zgodnie z instrukcjami Nadzoru Autorskiego oraz Zarządzającego Inwestycją / Nadzoru Inwestorskiego nie zwalnia Generalnego Wykonawcy z odpowiedzialności z tytułu naruszenia Umowy. Jeżeli Generalny Wykonawca otrzyma od Nadzoru Autorskiego oraz Zarządzającego Inwestycją / Nadzoru Inwestorskiego instrukcję niezgodną z polskim prawem lub Umową, powinien niezwłocznie powiadomić o tym Inwestora na piśmie i będzie odpowiedzialny za wszelkie konsekwencje związane z zaniechaniem takiego powiadomienia.
5. Nadzór Autorski lub Zarządzający Inwestycją / Nadzór Inwestorski składa i przedkłada Generalnemu Wykonawcy swoje oświadczenia lub decyzje niezwłocznie, nie później, niż w terminie 10 (dziesięć) Dni roboczych od dnia otrzymania pisemnego wniosku o przedłożenie powyższych oświadczeń lub decyzji, zawierającego wszystkie informacje i dokumenty niezbędne do sformułowania odpowiedzi. Brak odpowiedzi Nadzoru

Autorskiego oraz Zarządzającego Inwestycją / Nadzoru Inwestorskiego na taki wniosek w powyższym terminie poczytany będzie za odmowę ze strony Nadzoru Autorskiego oraz Zarządzającego Inwestycją / Nadzoru Inwestorskiego.

6. Zarządzający Inwestycją / 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 Zarządzającego Inwestycją / Nadzoru Inwestorskiego określonych Umową, wiążące jest ustalenie Inwestora.

§ 6

Zlecenie wykonania Robót Podwykonawcy.

1. Generalny Wykonawca może zatrudnić Podwykonawców, o ile 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 Inwestor, nie później niż w ciągu 20 (dwadzieścia) Dni od dnia doręczenia mu zgłoszenia, 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 8.9. do Umowy „Wzór karty zgłoszenia Podwykonawcy”. 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 oraz wszelkie kwoty, w tym wynagrodzenie, które będą zawarte w umowie pomiędzy Generalnym Wykonawcą a Podwykonawcą. Niniejsze postanowienie stosuje się odpowiednio do wszelkich zmian umów z Podwykonawcami. 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. W takim przypadku Generalny Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć Inwestorowi taką umowę w terminie 5 (pięć) Dni roboczych od dnia otrzymania żądania.
2. 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 zaniedbania Podwykonawców i ich pracowników jak za swoje własne działania i zaniechania, a nie tylko za winę w wyborze (w celu uniknięcia wątpliwości każdy planowany przypadek podzlecenia robót dalszemu podwykonawcy wymaga uprzedniej zgody Inwestora, przez którą należy rozumieć zgodę wyrażoną wyłącznie przez Zarząd

Inwestora lub przez Przedstawiciela Inwestora upoważnionego na piśmie do wyrażania takiej zgody). 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.

3. Generalny Wykonawca jest zobowiązany zapewnić koordynację wszystkich Podwykonawców i dalszych podwykonawców, jak również podmiotów działających bezpośrednio na rzecz Inwestora (przy czym wprowadzenie takich podmiotów wymaga uprzedniego pisemnego powiadomienia Generalnego Wykonawcy) lub poszczególnych gestorów sieci w zakresie wykonywania Robót lub świadczenia usług na Terenie Budowy. Inwestor, w miarę możliwości przy uwzględnieniu wzorców obowiązujących w gestorów mediów lub podmiotów publicznych, zobowiązuje się do zawarcia w umowach z takimi podmiotami postanowień dotyczących ich obowiązku stosowania się do poleceń Generalnego Wykonawcy oraz stosowania się do regulaminów i instrukcji wprowadzonych na Terenie Budowy przez Generalnego Wykonawcę, przy czym niniejsze zobowiązanie Inwestora nie dotyczy umów zawieranych z gestorami mediów wg treści przyjętej u danego gestora. Przez koordynację podmiotów działających bezpośrednio na rzecz Inwestora lub poszczególnych gestorów sieci Strony rozumieją koordynację ich prac z Robotami Generalnego Wykonawcy, przy czym w przypadku prac dotyczących przyłączy mediów Generalny Wykonawca zobowiązany również do nadzoru nad terminowym wykonaniem prac.
4. 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, zobowiązań Podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy wobec Generalnego Wykonawcy. Wzór oświadczenia Podwykonawcy stanowi Załącznik nr 8.19a oraz 8.19b do Umowy. 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 za zgodność z oryginałem potwierdzenie przelewu wraz ze stosowną fakturą i protokołem, przy czym tego rodzaju akceptacja ze strony Inwestora jeżeli ma miejsce częściej niż jeden raz trakcie obowiązywania

Projekt Umowy

Umowy, w stosunku do zobowiązań Generalnego Wykonawcy, wobec danego Podwykonawcy jest uzależniona od oceny i decyzji Inwestora;

- 2) poświadczone (przez osoby uprawnione do działania w imieniu Generalnego Wykonawcy lub radcę prawnego lub adwokata) za zgodność z oryginałem kopie faktur wystawionych przez Podwykonawców na dane roboty wraz z poświadczonymi (przez osoby uprawnione do działania w imieniu Generalnego Wykonawcy lub radcę prawnego lub adwokata) za zgodność z oryginałem dowodami zapłacenia tych faktur przez Generalnego Wykonawcę 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.
5. Po zakończeniu robót przez każdego Podwykonawcę i / lub dalszego podwykonawcę Generalny Wykonawca przekaze Inwestorowi rozliczenie końcowe z każdym Podwykonawcą i / lub dalszym podwykonawcą zatrudnionymi przy realizacji Obiektu. 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 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, 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. Wzór oświadczenia Podwykonawcy stanowi Załącznik nr 8.19.b do Umowy
6. Generalny Wykonawca zobowiązany jest do dokonania we własnym zakresie zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcom. Generalny Wykonawca oświadcza, że będzie terminowo płacić należności na rzecz Podwykonawców i zapewnia, że nie spowoduje poniesienia przez Inwestora odpowiedzialności w trybie art. 647¹ kodeksu cywilnego. Generalny Wykonawca zobowiązuje się 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. 647¹ 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 5 (pięciu) Dni roboczych od otrzymania zawiadomienia Inwestora. Jeżeli termin wskazany w żądaniu Inwestora jest niemożliwy do dotrzymania, Generalny Wykonawca ma obowiązek niezwłocznie wskazać

Inwestorowi odpowiedni termin na dostarczenie tych dokumentów lub informacji, nie dłuższy niż 7 (siedem) Dni roboczych. Jeżeli Generalny 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 w wysokości 30 000,00 zł (trzydzieści 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. 647¹ § 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 7 (siedmiu) 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.

7. Umowa z Podwykonawcą lub dalszym podwykonawcą nie może być sprzeczna z postanowieniami Umowy, to jest zawierać treści / elementy niezgodne z wymaganiami ustalonymi niniejszą Umową. Wzór umowy z Podwykonawcą Robót stanowi Załącznik nr 8.18. do 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 oraz wszelkie kwoty, w tym wynagrodzenie), Inwestor będzie uprawniony do skorzystania z prawa sprzeciwu, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu. Strony dopuszczają możliwość wprowadzenia zmian w treści umowy z Podwykonawcą, po ich uprzednim wykazaniu przez Generalnego Wykonawcę i zaakceptowaniu przez Inwestora. W zgłoszeniu Robót, które mają zostać wykonane przez Podwykonawców, Generalny Wykonawca zawrze informację w jakiej pozycji harmonogramu rzeczowo-finansowego do Umowy 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 do Umowy.

8. Generalny Wykonawca zawrze w umowach z Podwykonawcami, na wypadek rozwiązania Umowy, stosowne klauzule umożliwiające Inwestorowi przejęcie praw i obowiązków Generalnego Wykonawcy wynikających z tych umów, a dotyczących Robót niewykonanych i nie rozliczonych na dzień rozwiązania i / lub wygaśnięcia Umowy, w szczególności w zakresie:
- a) dochodzenia zapłaty kar od Podwykonawcy;
 - b) domagania się usunięcia wad przez Podwykonawcę w okresie gwarancyjnym;
 - c) 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;
 - d) odbierania robót zrealizowanych przez Podwykonawcę po rozwiązaniu Umowy;
 - e) rozliczenia uznanych przez Inwestora Robót, zrealizowanych przez Podwykonawcę.
9. W każdej umowie o roboty budowlane zawieranej przez Generalnego Wykonawcę z Podwykonawcą muszą zostać zawarte poniższe postanowienia:
- a) Podwykonawca nie może dokonać cesji praw wynikających z umowy łączącej go z Generalnym Wykonawcą bez zgody Inwestora;
 - b) w każdym czasie Inwestor ma prawo bezpośredniego zapytania Podwykonawcy o płatności należne Podwykonawcy od Generalnego Wykonawcy a Podwykonawca ma obowiązek udzielić odpowiedzi;
 - c) obowiązek uzyskania przez Podwykonawcę zgody Inwestora i Generalnego Wykonawcy na zlecenie Robót dalszym podwykonawcom;
 - d) dokładne określenie przedmiotu robót mających zostać powierzonych do wykonania Podwykonawcy wraz ze wskazaniem wynagrodzenia, za poszczególne części Robót mających być wykonywanych przez Podwykonawcę, jak również łączną wysokość umówionego wynagrodzenia;
 - e) stwierdzające, że w przypadku rozwiązania Umowy z jakiegokolwiek przyczyny również umowa o podwykonawstwo ulega rozwiązaniu z dniem rozwiązania Umowy;
 - f) stwierdzające, że termin płatności wynagrodzenia Podwykonawcy nie może być dłuższy, niż 30 (trzydzieści) dni, chyba że Inwestor wyrazi zgodę na termin dłuższy;

- g) 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 należności wobec Generalnego Wykonawcy niewymagalnych na dzień składania oświadczenia.

§ 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., przy czym nie będzie to podmiot, który, na mocy któregośkolwiek 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 Europejskapodlega pod sankcje, w tym między innymi, sankcje sektorowe (indywidualnie i / lub zbiorowo).

(ii) przeniesienie przez Inwestora praw i wierzytelności przysługujących mu na podstawie Umowy na instytucję finansującą i /lub refinansującą realizację Obiektu.

O przeniesieniu praw i obowiązków zgodnie z niniejszym ustępem Inwestor powiadomi Generalnego Wykonawcę pisemnie w terminie 7 Dni roboczych od zaistnienia zdarzenia skutkującego przeniesieniem praw i obowiązków przez Inwestora.
2. Poza przypadkami określonymi w ustępie 1 powyżej, przeniesienie praw lub obowiązków wynikających z Umowy wymaga uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony Umowy pod rygorem nieważności. O przeniesieniu praw i obowiązków zgodnie z niniejszym ustępem Inwestor powiadomi Generalnego Wykonawcę pisemnie w terminie 7 (siedmiu) Dni roboczych od zaistnienia zdarzenia skutkującego przeniesieniem praw i obowiązków przez Inwestora.
3. Inwestor będzie solidarnie odpowiedzialny za zapłatę wynagrodzenia Generalnego Wykonawcy wynikającego z Umowy wraz z podmiotem /-ami, na który /-e przeniósł prawa i obowiązki z niniejszej Umowy zgodnie z ust. 1 pkt (i) powyżej.

§ 8

Kierownictwo Robót i 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 ważne uprawnienia wymagane polskim prawem. 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 oraz każdorazowo spełniania przez Kierownika Budowy wymagań w Dokumentacji Przetargowej. Kierownik Budowy będzie zaangażowany przez Generalnego Wykonawcę przy wykonywaniu Umowy i będzie obecny na Terenie Budowy w pełnym wymiarze czasu pracy. Generalny Wykonawca będzie w pełni odpowiedzialny za działania i zaniechania takich osób.
2. Kierownik Budowy, jako umocowany przedstawiciel Generalnego Wykonawcy, będzie otrzymywał od Inwestora 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.
3. Generalny Wykonawca zatrudni na Terenie Budowy, w związku z wykonywaniem Robót i usuwaniem w nich wad, takich pracowników, którzy posiadają odpowiednie kwalifikacje zawodowe, przestrzegają wymagań bezpieczeństwa i higieny pracy oraz dbają o prawidłowe wykonanie prac z Należyłą starannością.
4. Inwestor ma prawo zgłaszać Generalnemu Wykonawcy w formie pisemnej (dopuszcza się korespondencję e-mail) umotywowane uwagi w stosunku do osób, które jego zdaniem są niekompetentne lub niedbałe w wykonywaniu swojej pracy lub których obecność na Terenie Budowy jest uznana przez Inwestora za niepożądaną z innych, uzasadnionych przyczyn.
5. W sytuacji, o której mowa w ustępie 4, Generalny Wykonawca ma obowiązek dokonać bez zbędnej zwłoki wymiany osób wskazanych przez Inwestora.
6. Generalny Wykonawca ma prawo wyznaczyć kierownika kontraktu („**Kierownik Kontraktu**”), który w jego imieniu będzie upoważniony do prowadzenia spraw związanych z realizacją Umowy. Kierownik Kontraktu będzie zaangażowany przez Generalnego Wykonawcę przy wykonywaniu Umowy i będzie obecny na Terenie Budowy w nie mniejszym niż ½ wymiaru czasu pracy i na każde żądanie Inwestora. Generalny Wykonawca będzie w pełni odpowiedzialny za działania i zaniechania Kierownika Kontraktu. Kierownik Kontraktu, jako umocowany przedstawiciel Generalnego Wykonawcy, będzie otrzymywał

od Inwestora polecenia w formie ustnej i pisemnej kierowane do Generalnego Wykonawcy. W przypadku zmiany danych Kierownika Kontraktu, Generalny Wykonawca powiadomi o tym fakcie Inwestora przed dokonaniem zmiany danych Kierownika Kontraktu.

§ 9

Gwarancja Należytego Wykonania.

1. Przed zawarciem Umowy, Generalny Wykonawca dostarczył Inwestorowi nieodwołalną, bezwarunkową, płatną na pierwsze żądanie gwarancję bankową lub gwarancję ubezpieczeniową jako zabezpieczenie należytego wykonania Umowy, wystawioną przez renomowany bank / instytucję ubezpieczeniową z siedzibą w Polsce, zaakceptowaną przez Inwestora, lub wpłacił na rachunek bankowy wskazany przez Inwestora depozyt, w wysokości **5. % (pięć procent)** Ceny Kontraktowej, tj. w kwocie **[•] zł ([•] złotych)** („**Gwarancja Należytego Wykonania**”). 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 dnia podpisania przez Strony Protokołu Odbioru Końcowego Robót.
2. W przypadku, gdyby okres Gwarancji Należytego Wykonania wygasł w trakcie okresu obowiązywania niniejszej Umowy lub podwyższeniu uległa Cena Kontraktowa, zgodnie z § 24a poniżej, Generalny Wykonawca jest zobowiązany do przedłożenia Inwestorowi nowej Gwarancji Należytego Wykonania 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. W wypadku, gdy Generalny Wykonawca nie dostarczy Inwestorowi nowej Gwarancji Należytego Wykonania lub aneksu przedłużającego okres gwarancji na kolejny okres 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 lub nie będzie utrzymywać Gwarancji Należytego Wykonania w okresie obowiązywania Umowy, Inwestorowi będzie przysługiwać odpowiednio (i) prawo dokonania potrącenia kwoty w wysokości % (..... 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) wypłaty kwoty Gwarancji Należytego Wykonania w całości i jej zatrzymania tytułem kaucji Gwarancyjnej

Należytego 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 upływie 2 (dwóch) miesięcy od dnia podpisania przez Strony Protokołu Odbioru Końcowego Robót w zakresie, w jakim kaucja ta (jako Gwarancja Należytego Wykonania) nie zostanie wykorzystana na zaspokojenie roszczeń Inwestora (w tym w szczególności pod warunkiem dostarczenia Inwestorowi gwarancji o której mowa w §25 ust 6 Umowy) lub w terminie 14 (czternastu) 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 dwóch miesięcy od Daty Zakończenia w zakresie, w jakim Gwarancja Należytego Wykonania nie zostanie wykorzystana na zaspokojenie roszczeń Inwestora (w tym w szczególności pod warunkiem dostarczenia Inwestorowi gwarancji o której mowa w §25 ust 6 Umowy), 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 § 10. 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. W terminie 14 (czternastu) dni od daty podpisania niniejszej Umowy, jednak nie później niż przed przejęciem Terenu Budowy. 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.
2. Generalny Wykonawca będzie zobowiązany do utrzymywania ubezpieczenia w następującym zakresie:
 - a) ubezpieczenie Robót prowadzonych przez wszystkie podmioty, które je wykonują, w tym przez Generalnego Wykonawcę, przez Podwykonawców i ich 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 i dalszych podwykonawców oraz niezależnie od tego czy są zlokalizowane na 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 Brutto na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia;

- b) 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 i mieć miejsce przed podpisaniem Protokołu Odbioru Końcowego. Ubezpieczenie zostanie zawarte na sumę nie niższą niż 4.000.000,00 zł (cztery miliony złotych) na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia i będzie dedykowane tylko do Umowy.
- c) ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej prowadzonej działalności.

Po opłaceniu każdej składki Generalny Wykonawca przedłoży Inwestorowi w terminie 3 (trzech) Dni roboczych, poświadczoną przez Generalnego Wykonawcę kopię dowodu uiszczenia składki.

- 3. Jeżeli Generalny Wykonawca nie zawrze i nie będzie dysponował ważnym ubezpieczeniem wymaganym na podstawie Umowy lub nie dostarczy wymaganego Umową dowodu, polis i pokwitowań zgodnie z niniejszym § 10, Inwestor może, z zachowaniem innych praw lub środków, zawrzeć ubezpieczenie w zakresie odpowiadającym ubezpieczeniu, które nie zostało zawarte i opłacić należne składki. Takie płatności będą zwracane przez Generalnego Wykonawcę, a w przypadku braku zwrotu Inwestor będzie mógł je potrącić z aktualnymi lub przyszłymi należnościami Generalnego Wykonawcy wobec Inwestora.
- 4. Umowy 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", jak również będą dopuszczać cesję przez Inwestora jego praw wynikających z tych umów na (i) dowolny podmiot z Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. bez zgody ubezpieczyciela, przy czym nie będzie to podmiot, który, na mocy któregośkolwiek przepisu i / lub rozporządzenia wydanego przez wszystkich lub jednego z niżej wymienionych podmiotów:
- 5. Każdego roku w chwili przedłużenia lub zawsze na żądanie, Generalny Wykonawca dostarczy Inwestorowi dowody potwierdzające, że wszystkie powyższe umowy ubezpieczeniowe pozostają w mocy i że należne składki zostały zapłacone. Jeżeli Generalny Wykonawca nie zawrze lub nie utrzyma w mocy ubezpieczenia wymaganego na mocy niniejszego § 10 lub nie dostarczy powyższych dowodów, Inwestor może zawrzeć

i utrzymywać umowy ubezpieczenia oraz płacić składki niezbędne w tym celu i odliczać kwotę zapłaconą w powyższy sposób od wszelkich aktualnych lub przyszłych należności Generalnego Wykonawcy lub odzyskać powyższe kwoty jako dług należny od Generalnego Wykonawcy.

6. 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 Podwykonawców, doradców lub innych osób zatrudnionych przez Generalnego Wykonawcę do realizacji Robót.
7. 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,

§ 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 inspekcji w terenie i oświadcza, że są mu znane warunki lokalizacyjne i gruntowe oraz warunki dostępu do Terenu Budowy oraz, że możliwe jest prowadzenie Robót bez dodatkowych prac i kosztów nie pokrytych Ceną Kontraktową. Z zastrzeżeniem przypadków wyraźnie wskazanych w Umowie, w wypadku wystąpienia takich dodatkowych prac, ich koszt będzie w całości obciążał Generalnego Wykonawcę, który poniesie także konsekwencje opóźnienia (w takim przypadku będzie to uznane za opóźnienie z winy Generalnego Wykonawcy) wynikającego z konieczności wykonania takich dodatkowych prac.
2. Generalny Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody spowodowane prowadzeniem Robót wyrządzone na mieniu i osobach znajdujących się na nieruchomości, na której znajduje się Teren Budowy, jak również na nieruchomościach sąsiadujących z Terenem Budowy.

§ 12

Przekazanie i utrzymanie Terenu Budowy.

1. Inwestor przekaze Generalnemu Wykonawcy protokolarnie Teren Budowy w terminie do dnia [•] oraz po zawiadomieniu Generalnego Wykonawcy o terminie przekazania Terenu Budowy z co najmniej 5-dniowym wyprzedzeniem. Inwestor będzie uprawniony do przesunięcia terminu przekazania Terenu Budowy z zachowaniem pięciodniowego okresu powiadomienia 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. Wzór powiadomienia o rozpoczęciu Robót stanowi Załącznik nr 8.11 do Umowy, natomiast wzór protokołu przekazania Terenu Budowy stanowi Załącznik nr 8.23. do Umowy.

2. W czasie wykonywania Robót Generalny Wykonawca powinien odpowiednio zagospodarować na własny koszt Teren Budowy, składować Materiały i Sprzęt w ustalonych miejscach i w należyтым porządku, a zbędne przedmioty usuwać z Terenu Budowy i w sposób ciągły utrzymywać czystość i porządek. W przypadku stwierdzenia nieporządku na Terenie Budowy lub w jego sąsiedztwie, Inwestor może wezwać Generalnego Wykonawcę do wykonania, w odpowiednim, nie krótszym niż 7 (siedem) Dni roboczych, terminie, określonych prac porządkowych w celu doprowadzenia Terenu Budowy i jego sąsiedztwa do stanu zgodnego z Umową. W razie niezastosowania się przez Wykonawcę do polecenia Inwestora w wyznaczonym terminie, Generalny Wykonawca zapłaci Inwestorowi karę umowną w wysokości 1 000,00 zł (tysiąc złotych) za każdy dzień opóźnienia Generalnego Wykonawcy w usunięciu naruszeń. Zastrzeżenie powyższych kar umownych nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
3. Generalny Wykonawca ustanowi na własny koszt stosowne służby porządkowe (w celu utrzymania porządku na budowie, w tym czystości kół samochodów wyjeżdżających z Terenu Budowy na drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne prowadzące na Teren Budowy), zapewni estetyczne ogrodzenie budowy przez cały okres realizacji Robót budowlanych, zapewni wzmocnioną ochronę przed pyleniem poprzez zastosowanie mat na ogrodzeniu budowy, i stałą, całodobową ochronę Terenu Budowy realizowaną przez ochronę fizyczną. Inwestor jest uprawniony do udzielania wiążących wytycznych lub poleceń personelowi ochrony Terenu Budowy. Treść tych poleceń będzie udostępniana Generalnemu Wykonawcy.
4. Generalny Wykonawca wytyczy Obiekt w nawiązaniu do punktów, linii i poziomów odniesienia wyszczególnionych w Dokumentacji Projektowej. Generalny Wykonawca usunie na własny koszt każdy błąd w usytuowaniu, poziomach, czy wyosiuwaniu Obiektu. Generalny Wykonawca zapewni niezbędną obsługę geodezyjną Robót zgodnie z Prawem Budowlanym i innymi przepisami. Inwestor zachowuje prawo sprawdzenia wytyczenia Obiektu dokonanego przez Generalnego Wykonawcę.
5. W zakresie w jakim Teren Budowy w ocenie Generalnego Wykonawcy jest niewystarczający 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. Generalny Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z realizacją Robót, w tym za szkody wynikłe na Terenie Budowy. Generalny Wykonawca zobowiązuje się zwolnić Inwestora z wszelkich roszczeń, jakie mogą

być podnoszone przez osoby trzecie względem Inwestora w związku z realizacją Robót, w tym za szkody wynikłe na Terenie Budowy i naprawi wszelkie szkody, jakie Inwestor może ponieść z tego tytułu.

§ 13

Inne obowiązki Inwestora.

1. Inwestor wyznaczy osoby do utrzymywania kontaktów z Generalnym Wykonawcą w związku z wykonywaniem Umowy („**Przedstawiciel 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 dokonywać będzie płatności z tytułu wykonywania Robót objętych Umową zgodnie z § 24 i § 25 Umowy.
3. 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 Pozwolenia na Użytkowanie.
4. Inwestor przekaze Generalnemu Wykonawcy kopię Pozwolenia na Budowę oraz dziennik budowy w dniu przekazania Terenu Budowy oraz zapewni w trakcie realizacji Robót Nadzór Autorski i Nadzór Inwestorski / Zarządzającego Inwestycją we wszystkich branżach.

§ 14

Obowiązki Generalnego Wykonawcy.

1. 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 oraz profesjonalnego działania Generalnego Wykonawcy, w zgodzie z przepisami prawa i wymogami współczesnej wiedzy technicznej;
- b) wykonania Robót objętych Umową zgodnie z Umową, Dokumentacją Projektową, Dokumentacją Przetargową, Optymalizacją GW – o ile Inwestor podejmie decyzję o zastosowaniu rozwiązań przewidzianych w Optymalizacjach GW 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),
- c) zapewnienia obsługi geodezyjnej, geologicznej, geotechnicznej i archeologicznej na każdym etapie realizacji Robót, na własny koszt, a także zapewnienie wykonania badań laboratoryjnych wszelkich próbek materiałów oraz wyposażenia zgodnie z wymaganiami Inwestora;
- d) zapewnienia kierowników poszczególnych rodzajów Robót, w tym Kierownika Budowy oraz nadzoru kierowników robót, posiadających ważne uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, w poszczególnych specjalnościach i branżach zgodnie z wymaganiami Zapytania Ofertowego nr 65/PN/2024, jak również nadzoru specjalistycznego dla Robót wymagających takiego nadzoru;
- e) zabezpieczenia Terenu Budowy estetycznym i trwałym ogrodzeniem tymczasowym według uzgodnień z Inwestorem, zapewnienia jego stałej konserwacji i niedopuszczenia do jego niekontrolowanego oklejania i zamalowywania, przy czym Inwestor za każdym razem musi wyrazić zgodę na jakiegokolwiek działania reklamowe prowadzone na budowie przez Generalnego Wykonawcę. W przypadku gdy ogrodzenie zostanie zniszczone, Generalny Wykonawca niezwłocznie zgłasza ten fakt Inwestorowi
- f) prowadzenia Robót w sposób nie powodujący szkód, w tym zagrożenia bezpieczeństwa ani emisji zanieczyszczeń na nieruchomości sąsiednie i wspólne drogi dojazdowe;
- g) z zastrzeżeniem postanowień określających zakres Robót (jak wskazane w definicji „Robót budowlanych”) zapewnienia usunięcia z Terenu Budowy (w tym przestrzeni pod powierzchnią Terenu Budowy) i odpowiedniego zabezpieczenia, na koszt Inwestora, napotkanych obiektów saperskich, jak również innych niezainwentaryzowanych obiektów, które powinny być usunięte z Terenu Budowy

Projekt Umowy

w celu prawidłowego i bezpiecznego wykonania całości Robót i realizacji Obiektu, chyba że wcześniejsze zinventaryzowanie tych obiektów przez Generalnego Wykonawcę, było możliwe, przy zachowaniu przez niego Należytej staranności wymaganej od Generalnego Wykonawcy, zgodnie z § 4 ust. 5 oraz § 11 ust. 1;

- h) zapewnienia na swój koszt rozprośzenia od punktów przyłączy po Terenie Budowy wszelkich mediów, jakich będzie potrzebował na potrzeby budowy (wody, prądu, telekomunikacji itd.) oraz odprowadzania ścieków bytowych z zaplecza budowy do kanalizacji lub szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz wywozu do oczyszczalni ścieków, wraz z zawarciem odpowiednich umów na dostawę usług;
- i) pokrycia kosztów zużycia energii elektrycznej, wody, ciepła, odprowadzania ścieków itp. na Terenie Budowy od dnia przejęcia odpowiednio Terenu Budowy do daty podpisania Protokołu Odbioru Końcowego;
- j) sporządzania rysunków warsztatowych niezbędnych do prawidłowej realizacji Robót;
- k) prowadzenia dokumentacji budowy i przygotowania oraz przekazania Dokumentacji Powykonawczej;
- l) 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;
- m) uzyskania Pozwolenia na Użytkowanie;
- n) dostarczenia wszystkich niezbędnych materiałów budowlanych niezbędnych do prawidłowego wykonania Robót;
- o) ponoszenia wszelkich wydatków związanych z realizacją Umowy;
- p) zapewnienia, na 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 mediów;
- q) zapewnienia i utrzymania dróg dojazdowych w czystości oraz niezwłocznej naprawy – na własny koszt - wszelkich uszkodzeń tych dróg powstałych w związku z prowadzeniem Robót w ramach Umowy;
- r) zwrotnego przekazania Terenu Budowy Inwestorowi po zakończeniu Robót, nie później niż w terminie 5 (pięciu) dni po dacie Protokołu Odbioru Końcowego oraz w każdym innym przypadku określonym w Umowie;

- s) zapewnienia przez cały czas trwania realizacji Robót przedstawicielom Inwestora wykonywania fotografii dokumentującej jakość wykonywanych Robót i postęp w ich wykonywaniu;
 - t) udostępnienia Terenu Budowy potencjalnym klientom Inwestora na jego prośbę. Generalny Wykonawca zobowiązany jest ponadto zapewnić, w szczególności odpowiednią ilość elementów ochrony osobistej, w tym kasków ochronnych, kamizelek, okularów, butów, skarpet, dla odwiedzających także w trakcie trwania dni otwartych organizowanych przez Inwestora. Generalny Wykonawca przeprowadzi dla wszystkich osób wchodzących na Teren Budowy obowiązkowe szkolenie BHP w zakresie umożliwiającym bezpieczne przebywanie na Terenie Budowy; Fakt przeprowadzenia szkolenia zostanie potwierdzony stosownym zaświadczeniem i potwierdzone przez osobę szkoloną (potwierdzenie odbycia szkolenia);
 - u) zapewnienia dla Inwestora łącza internetowego o ustalonych z Inwestorem przepustowościach symetryczne min. 300/300 w zapleczu budowy;
 - v) przesyłania Inwestorowi, w okresach kwartalnych, danych do raportowania niefinansowego ESG, w formacie określonym we Wzorze raportu ESG przekazany przez Inwestora i stanowiącym Załącznik nr 10 do Umowy,
 - w) prowadzenia komunikacji, w tym kryzysowej, ze społecznością lokalną (sąsiadami) w trakcie realizacji Robót, we współpracy z Inwestorem - zapewnienie specjalisty w tym zakresie zgodnie z wymaganiami Zapytania Ofertowego nr 65/PN/2024 (przy czym nie może być to osoba kierownika budowy, kierownika projektu, kierownika kontraktu, kierownika robót, inżyniera budowy itp.),
 - x) stosowania przy realizacji Obiektu i Robót elektronicznej platformy typu CDE tj. cyfrowego narzędzia do zarządzania informacjami i danymi dla realizowanej inwestycji, przy czym platformę typu CDE zapewni Inwestor.
2. 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 zapoznał się szczegółowo z Pozwoleniem na Budowę stanowiącym Załącznik nr 1a do Umowy oraz Dokumentacją Projektową i potwierdza, że jest ona kompletna i w pełni wystarczająca do realizacji Robót z zastrzeżeniem § 4 ust. 5. 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 przyjmuje do wiadomości, 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.

3. Generalny Wykonawca powinien zapewnić kompetentne kierownictwo, siłę roboczą, materiały, właściwy sprzęt i inne urządzenia oraz wszelkie przedmioty niezbędne do wykonania Robót oraz usunięcia wad w takim zakresie, w jakim jest to wymienione w Umowie.
4. Po zakończeniu Robót, a przed zwrotem Terenu Budowy, Generalny Wykonawca zobowiązany jest uporządkować Teren Budowy z wszelkich materiałów i zanieczyszczeń związanych z wykonywaniem Robót oraz zlikwidować na swój koszt urządzenia tymczasowe.
5. Generalny Wykonawca ma obowiązek wykonać Roboty oraz usunąć wszelkie Wady i Usterki, wykonać zaakceptowane przez Inwestora Zmiany, o których mowa w § 18 Umowy z Należyta starannością i zgodnie z postanowieniami dokumentów składających się na Umowę, jak również według standardów zgodnych z Umową, w tym przy zachowaniu wszelkich mających zastosowanie przepisów prawa i Polskich Norm. Tak wykonane Roboty będą wysokiej jakości i będą zdatne do wykorzystania zgodnie z ich zamierzonym przeznaczeniem określonym w Umowie.
6. 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 Budowlaną i Dokumentację Powykonawczą.
7. Generalny Wykonawca opracuje Projekt Organizacji i Technologii Robót oraz Plan BIOZ i przedstawi go do akceptacji Inwestora najpóźniej w dniu rozpoczęcia budowy wg zgłoszenia do PINB. Jeden egzemplarz zaakceptowanego Planu BIOZ Generalny Wykonawca dostarczy Inwestorowi. Jeśli w trakcie postępu Robót okaże się to konieczne, zwłaszcza z uwagi na przepisy prawa, Generalny Wykonawca zapewni zaktualizowanie Planu BIOZ i jeden egzemplarz zaktualizowanego Planu BIOZ dostarczy Inwestorowi.
8. Podczas całego procesu inwestycyjnego Generalny Wykonawca zobowiązany jest regularnie usuwać śmieci, odpady, nadmiar materiałów, materiały zniszczone i utrzymywać właściwy porządek na całym Terenie Budowy oraz na terenie przyległym do Terenu Budowy. Na każdorazowe wezwanie Inwestora Generalny Wykonawca zobowiązany jest przedstawiać dokumenty potwierdzające prawidłową gospodarkę odpadami.
9. 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 Inwestycji.
10. Generalny Wykonawca każdorazowo jest zobowiązany do ustalania z Inwestorem propozycji umieszczenia wszelkich reklam, które miałyby pojawić się na Terenie Budowy

Inwestycji. Generalny Wykonawca nie może zawiesić reklamy w jakiejkolwiek formie, jak również innej informacji, zarówno graficznej jak i tekstowej, bez zgody Inwestora. W przypadku pojawienia się na Terenie Budowy Inwestycji niezakceptowanej przez Inwestora reklamy, Inwestor ma prawo wezwać Generalnego Wykonawcę do bezzwłocznego jej usunięcia.

11. Z dniem przekazania Terenu Budowy Generalnemu Wykonawcy, Generalny Wykonawca zwolni Inwestora z wszelkiej odpowiedzialności z tytułu roszczeń osób trzecich związanej z wykonywaniem Robót i Terenem Budowy powstałych z przyczyn 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, w tym, między innymi, roszczenia z tytułu szkód lub uszkodzeń ciała poniesionych przez osoby trzecie na Terenie Budowy lub z Terenu 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 w celu uzasadnienia niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z Umowy, chyba że zdarzenia te są skutkiem: wykrycia: odmiennych warunków gruntowo-wodnych, niezinventaryzowanej infrastruktury podziemnej lub skażeń – innych niż te, które mógł lub powinien był ustalić / wyryć zgodnie z Umową.
12. Generalny Wykonawca gwarantuje, że będzie zawsze zatrudniał wystarczającą liczbę odpowiednio wykwalifikowanego personelu na Terenie Budowy w celu zakończenia i przekazania Robót do Daty Zakończenia.
13. Generalny Wykonawca uzyska, poprzez osobę fizyczną wskazaną przez Generalnego Wykonawcę, działającą jako pełnomocnik Inwestora, wszelkie pozwolenia, uzgodnienia, opinie, protokoły, zatwierdzenia, jak również dokona wszelkich zgłoszeń, jakie są konieczne do realizacji Robót, z wyjątkiem decyzji zmieniających powyższe decyzje, jeśli konieczność ich uzyskania wynika z przyczyn leżących po stronie Inwestora. Generalny Wykonawca będzie w pełni odpowiedzialny za działania i zaniechania takiego pełnomocnika. 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 ze zobowiązań, które ten zaciągnął w celu należytego świadczenia usług. Generalnemu Wykonawcy nie przysługuje prawo żądania zaliczki od Inwestora.

14. 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, postanowieniach wszelkich przepisów, ustaw, rozporządzeń lub innych regulacji, wydanych przez wszelkie władze publiczne 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.
15. 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.
16. Generalny Wykonawca nie będzie werbował ani próbował rekrutować swojego personelu spośród osób aktualnie pracujących dla Inwestora.
17. 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 Inwestycji.
18. 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.
19. We wszystkich kontaktach i relacjach z personelem Generalny Wykonawca będzie zachowywał należyte względy wobec wszelkich uznawanych w Polsce świąt i dni wolnych od pracy.
20. Przez cały czas Generalny Wykonawca będzie stosował wszelkie uzasadnione środki do przeciwdziałania jakimkolwiek zachowaniom niezgodnym z prawem, buntowniczym lub naruszającym porządek lub dobre obyczaje pośród 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 uszkodzeniami, które mogą zostać spowodowane w związku z prowadzeniem Robót lub zachowaniem personelu Generalnego Wykonawcy i Podwykonawców.

21. Wszelkie Materiały powinny być dostarczone przez Generalnego Wykonawcę wraz z wszelkimi atestami, certyfikatami i zatwierdzeniami stwierdzającymi dopuszczenie tych Materiałów 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. Wszelkie takie Materiały 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. Wszelkie Materiały staną się własnością Inwestora z chwilą ich wbudowania lecz nie później, niż z chwilą zapłaty za nie przez Inwestora. Niezależnie od powyższego, ryzyko utraty (w tym w szczególności kradzieży) lub uszkodzenia Materiałów przechodzi na Inwestora z chwilą podpisania Protokołu Odbioru Końcowego dla całości Robót; jednakże ryzyko takie pozostaje przy Generalnym Wykonawcy mimo podpisania Protokołu Odbioru Końcowego, jeśli utrata lub uszkodzenie nastąpiło przed chwilą jego podpisania. Urządzenia będą wolne od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich. Jakość Materiałów 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.
22. Generalny Wykonawca wykona wszelkie prace rozbiórkowe, jeżeli takie prace okażą się konieczne w trakcie realizacji Robót. Materiały pochodzące z rozbiórki staną się własnością Generalnego Wykonawcy, o ile Inwestor nie poleci inaczej na piśmie. Generalny Wykonawca będzie usuwał te materiały z Terenu Budowy w miarę postępu prac.
23. 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 i obiektów budowlanych (chodników, dróg, placów, budynków, infrastruktury) i będzie przechowywał te materiały do zakończenia Okresu Gwarancyjnego.
24. Generalny Wykonawca jest zobowiązany uchronić przed zniszczeniem i uszkodzeniem drzewa rosnące na Terenie Budowy (i w jego bezpośrednim sąsiedztwie) przeznaczone do zachowania i/lub planowane do usunięcia w przyszłości w sposób i w zakresie określonym w Dokumentacji Budowlanej. W wypadku zniszczenia lub istotnego uszkodzenia ww. drzew, Generalny Wykonawca zapłaci Inwestorowi karę umowną w wysokości

przewidzianej przez właściwe przepisy prawa w odniesieniu do każdego przypadku zniszczenia lub istotnego uszkodzenia (na dzień zawarcia Umowy w wysokości administracyjnych kar wynikających z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.). Zastrzeżenie powyższych kar nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

25. Generalny Wykonawca jak i Inwestor mają prawo do oznakowania informacyjno – promocyjnego placu budowy, na które składa się oznakowanie kontenerów biuro budowy, umieszczenie flag firmowych na terenie planu budowy czy umieszczenie banerów / tabliczek informacyjnych na ogrodzeniu, wokół placu budowy – po uprzednim wspólnym uzgodnieniu i zatwierdzeniu, w sposób zgody z obowiązującymi przepisami. 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: e-mail [●].
26. W przypadku zlecenia przez Inwestora usunięcia kolizji sieci ciepłowniczej lub kolizji stacji transformatorowej do wykonawców bezpośrednich przez terminem przekazania Terenu Budowy Generalnemu Wykonawcy, Generalny Wykonawca zobowiązuje się koordynacji wykonawców bezpośrednich wraz z przejęciem ich prac w zakres Robót Generalnego Wykonawcy, za cenę [●] w przypadku zlecenia usunięcia kolizji sieci ciepłowniczej oraz za cenę [●] w przypadku zlecenia kolizji stacji transformatorowej.
27. Generalny Wykonawca oświadcza, że Optymalizacje GW nie zostały skalkulowane przez Generalnego Wykonawcę w Cenie Kontraktowej i w przypadku decyzji Inwestora, o której mowa w ust. 27 poniżej, co do zastosowania poszczególnych rozwiązań zamiennych z zakresu Optymalizacji GW, Cena Kontraktowa ulegnie obniżeniu o wartość danego rozwiązania wskazaną w Załączniku nr 3a. Zastosowanie rozwiązań z zakresu Optymalizacji GW nie wymaga zastosowania procedury Zmiany, a Generalny Wykonawca z zastrzeżeniem innych postanowień umownych, zrzeka się wszelkich roszczeń związanych z jej wprowadzeniem, w tym o zapłatę lub podwyższenie Ceny Kontraktowej, 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 Generalnego Wykonawcę tymi kosztami, a Generalny Wykonawca zobowiązuje się koszty te pokryć, z zastrzeżeniem uprzedniego ustalenia ich wysokości przez Strony.
28. Inwestor jest uprawniony do podjęcia i przekazania Generalnemu Wykonawcy decyzji co do zastosowania danej Optymalizacji GW w terminie do dnia [●].
29. 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 lub zastosowania Optymalizacji GW. Generalny Wykonawca zrzeka się jakichkolwiek

roszczeń związanych ze zmianą Ceny Kontraktowej przez Inwestora w przypadkach w Umowie przewidzianych.

§ 15

Bezpieczeństwo i ochrona Robót oraz zachowanie warunków ochrony środowiska.

1. Generalny Wykonawca zobowiązany jest:

- a) zapewnić, aby na Terenie Budowy nie przebywały osoby do tego nieupoważnione, oraz zapewnić przestrzeganie na Terenie Budowy zasad bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów przeciwpożarowych, jak również zapewnić bezpieczeństwo wszystkich osób przebywających na 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 kontroli wejść i wyjść pracowników i innych osób z personelu Generalnego Wykonawcy i wszystkich Podwykonawców (oraz dalszych podwykonawców, jeśli zgodnie z Umową zostaną zaangażowani w proces inwestycyjny) na / z 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 placu budowy, osłony, ogrodzenia, światła, znaki ostrzegawcze itp. oraz prefabrykowane płyty drogowe;
- c) do oświetlenia całego Terenu Budowy, także w dni wolne od pracy;
- d) umieścić na budowie regulamin Terenu Budowy zaakceptowany wcześniej przez Inwestora;
- e) zabezpieczyć Teren Budowy w niezbędny podręczny sprzęt gaśniczy oraz profesjonalną okresową inspekcję w zakresie ochrony p.poż. prowadzonych prac.

2. Wszelkie czynności niezbędne do wykonania Robót 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 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. 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 zrekompensować Inwestorowi poniesione z tego tytułu uzasadnione koszty lub inne szkody.
4. Generalny Wykonawca zobowiązany jest w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia mienia w związku z realizacją Robót, które stanowi własność Inwestora, osób trzecich lub za które Inwestor odpowiada, dokonać naprawy szkody albo doprowadzić do stanu poprzedniego na własny koszt, w terminie 10 dni od daty powiadomienia przez Inwestora o powstałej szkodzi
5. Generalny Wykonawca jest odpowiedzialny za ochronę środowiska na Terenie Budowy i w jego otoczeniu oraz jest zobowiązany do stosowania materiałów spełniających normy ekologiczne, przy zachowaniu technologii nie stwarzających zagrożeń dla środowiska.
6. Generalny Wykonawca podejmie odpowiednie środki w celu zabezpieczenia dróg prowadzących do 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. Generalny Wykonawca pokryje koszty wszelkich koniecznych napraw i oczyszczania dróg dojazdowych wynikających z działań Generalnego Wykonawcy i współpracujących z nim przy realizacji Robót podmiotów zakontraktowanych przez Generalnego Wykonawcę.
7. Generalny Wykonawca jest w pełni odpowiedzialny za prawidłowe odprowadzanie ścieków pochodzących ze wszystkich miejsc w obrębie Terenu Budowy lub związanych z prowadzeniem Robót i w tym zakresie winien ściśle trzymać się przepisów wydanych przez odpowiednie Władze. Generalny Wykonawca będzie również wytwórcą oraz posiadaczem wszystkich odpadów powstałych podczas realizacji Robót i jest zobowiązany do ich zagospodarowania i utylizacji. Generalny Wykonawca zobowiązuje się do postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami określonymi w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.).

8. Generalny Wykonawca zapewnia, że:

- 1) Roboty wykonywane będą z zachowaniem wszystkich norm obowiązujących w dziedzinie prewencji i ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa pracowników, w tym w szczególności wynikających z odnośnych przepisów prawa wydanych w związku z wirusem SARS-CoV-2, w tym ustaw szczególnych, rozporządzeń Rady Ministrów, właściwych ministrów, a także zaleceń i wytycznych opracowanych przez Główny Inspektorat Sanitarny we współpracy z właściwymi ministerstwami oraz pozostałych wytycznych i norm odnoszących się do zagrożenia zakażenia wirusem SARS-CoV-2, jak również, wszystkich innych osób narażonych na zagrożenie;\
- 2) pracownicy Generalnego Wykonawcy oraz wszelkie inne osoby działające w jego imieniu lub na jego zlecenie oraz Podwykonawcy i dalsi podwykonawcy będą posiadali i używali wszelkich odpowiednich aktualnie wymaganych i rekomendowanych środków zabezpieczających przed zagrożeniami związanymi z ryzykiem zakażenia wirusem SARS-CoV-2 (takich jak np. maski ochronne, środki do dezynfekcji rąk, rękawice ochronne), jak również stosowali się do aktualnych wymagań i wytycznych w zakresie sposobu postępowania w tym zakresie (takich jak np. zachowywanie dystansu pomiędzy pracownikami / stanowiskami pracy / zespołami pracowników) wynikających w szczególności z odpowiednich przepisów prawa wydanych w związku z wirusem SARS-CoV-2, w tym ustaw szczególnych, rozporządzeń Rady Ministrów, właściwych ministrów, a także zaleceń i wytycznych opracowanych przez Główny Inspektorat Sanitarny we współpracy z właściwymi ministerstwami, a także do Instrukcji postępowania w sytuacji identyfikacji ryzyka zarażenia czynnikiem epidemiologicznym COVID 19 - stanowiącej Załącznik nr 8.26;
- 3) niezwłocznie poinformuje Inwestora o zidentyfikowanym ryzyku zakażeniem wirusem SARS-CoV-2, a w szczególności o potwierdzonym przypadku / przypadkach zakażenia wirusem SARS-CoV-2 zdiagnozowanego u pracowników Generalnego Wykonawcy realizujących Roboty oraz wszelkich innych osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie oraz Podwykonawców i dalszych podwykonawców oraz o wdrożonym w związku z identyfikacją przypadku / przypadków zarażenia rozwiązaniem zapewniającym zminimalizowanie ryzyka zakażenia pozostałych podmiotów realizujących Roboty,
- 4) obowiązki Generalnego Wykonawcy wskazane w pkt 1 – 3 powyżej mają odpowiednie zastosowanie w przypadku gdy odpowiednie normy wprowadzone zostaną w związku z wirusem innym niż SARS-CoV-2

§ 16

Dostęp do Terenu Budowy.

1. Generalny Wykonawca jest zobowiązany do zapewnienia Inwestorowi, organom nadzoru budowlanego, Władzom, jak również Nadzorowi Autorskiemu i Nadzorowi Inwestorskiemu

/ Zarządzającemu Inwestycją, oraz innym osobom wskazanym przez Inwestora, dostępu do Terenu Budowy oraz wszystkich miejsc, gdzie są wykonywane, lub przewiduje się wykonywanie, Robót związanych z realizacją Umowy. Osoby nieupoważnione przez Inwestora lub Generalnego Wykonawcę i nie mające bezpośredniego związku z realizowaną inwestycją mają zakaz wstępu na cały Teren Budowy.

2. W razie potrzeby, Generalny Wykonawca jest zobowiązany zabezpieczyć możliwość korzystania z Terenu Budowy przez innych wykonawców zatrudnionych przez Inwestora oraz w uzgodnieniu z Inwestorem udostępnić im właściwy front robót.

§ 17

Harmonogram Robót.

1. Pozwolenie na Użytkowanie powinno być uzyskane nie później niż do [●] roku, w każdym przypadku nie później niż w terminie [●] miesięcy od dnia przekazania Terenu Budowy, natomiast Data Zakończenia Robót to [●] roku (*..... miesięcy od dnia przekazania Terenu Budowy*). Harmonogram Robót w tym harmonogram rzeczowo-finansowy oraz harmonogram zakupów stanowi Załącznik nr 2 do Umowy, przy czym szczegółowy Harmonogram Robót (Załącznik nr 2a) rozumiany jako uszczegółowienie Harmonogramu Robót (Załącznik nr 2), zostanie opracowany przez Generalnego Wykonawcę w terminie do 7 (siedmiu) tygodni od dnia zawarcia Umowy i przedłożony do akceptacji Inwestora w tym terminie. Data zakończenia Robót Wykończeniowych zostanie uzgodniona pomiędzy Stronami w Umowie o Wykonanie Robót Wykończeniowych.
2. Harmonogram Robót może zostać zmieniony na uzasadniony wniosek Generalnego Wykonawcy pod warunkiem uzyskania akceptacji Inwestora.
3. Generalny Wykonawca zobowiązuje się realizować poszczególne grupy lub rodzaje Robót objętych Umową w terminach ustalonych w Harmonogramie Robót. Generalny Wykonawca potwierdza, że Harmonogram Robót uwzględnia ryzyko niemożności prowadzenia Robót z powodu nadzwyczajnych warunków pogodowych niestanowiących Siły Wyższej w rozumieniu Umowy i wystąpienie takich warunków nie wpłynie na realizację Obiektu zgodnie z Harmonogramem Robót.
4. Generalny Wykonawca będzie miał prawo do przesunięcia Daty Zakończenia lub daty realizacji etapu wskazanego w Harmonogramie Robót, w przypadku zlecenia przez Inwestora Zmian wpływających na wydłużenie okresu Robót, z uwzględnieniem postanowień § 18 Umowy lub polecenia Wstrzymania Robót przez Inwestora z przyczyn, za które Generalny Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności.
5. Ponadto, Data Zakończenia lub data realizacji etapu wskazanego w Harmonogramie Robót ulega przesunięciu o czas trwania przyczyny, m.in. w przypadkach:

- a) przerwania realizacji Robót przez Władze, z przyczyn innych niż leżących po stronie Generalnego Wykonawcy,
 - b) niemożności prowadzenia Robót z powodu Siły Wyższej.
6. Przesunięcie Daty Zakończenia lub daty realizacji etapu wskazanego w Harmonogramie Robót, o którym mowa w ust. 5 powyżej, może nastąpić o okres nie dłuższy, niż czas trwania przyczyny. 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. 4 i 5 powyżej oraz innych postanowień Umowy przewidujących wprost uprawnienie do przesunięcia Daty Zakończenia, Generalny Wykonawca nie będzie upoważniony do jakiegokolwiek przesunięcia Daty Zakończenia lub daty realizacji etapu wskazanego w Harmonogramie Robót, w szczególności w przypadku jakichkolwiek opóźnień spowodowanych niedbalstwem lub naruszeniem bądź niewykonywaniem przez niego lub któregośkolwiek z Podwykonawców lub dostawców jakichkolwiek zobowiązań Generalnego Wykonawcy.
7. Generalny Wykonawca będzie uprawniony do przesunięcia Daty Zakończenia lub daty realizacji etapu wskazanego w Harmonogramie Robót w wypadkach, o których mowa w ust. 4 i 5 powyżej jedynie w sytuacji, gdy poinformuje Inwestora na piśmie o powstaniu przyczyny, mogącej mieć wpływ na przedłużenie czasu wykonania Robót oraz wpisze odpowiednią informację do dziennika budowy w ciągu 5 (pięciu) Dni roboczych od dnia powstania tej przyczyny oraz poda Inwestorowi na piśmie niezbędny czas takiego przedłużenia w terminie 7 (siedmiu) Dni od ustania przyczyny powodującej konieczność przedłużenia. W przypadkach zmiany Daty Zakończenia lub daty realizacji etapu wskazanego w Harmonogramie Robót z powodów wymienionych w ustępie 4 lub 5 niniejszego paragrafu, najpóźniej w terminie 5 (pięciu) Dni roboczych od żądania Inwestora, Generalny Wykonawca zobowiązany jest przedstawić Inwestorowi do akceptacji uaktualniony Harmonogram Robót. Jeżeli Generalny Wykonawca nie spełni tego warunku, 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 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. 4 i 5 powyżej, 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 7 (siedmiu) Dni roboczych 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. Generalny Wykonawca przedłoży Inwestorowi w Harmonogramie Robót harmonogram rzeczowo-finansowy, obejmujący wszelkie należności, do których będzie miał prawo Generalny Wykonawca zgodnie z Umową. Na każde żądanie Inwestora, Generalny Wykonawca przedłoży aktualizację tego planu. Suma płatności miesięcznych netto, płatnych na podstawie Świadectw Płatności Przejściowych nie może przekroczyć łącznie **95 % (dziewięćdziesiąt pięć procent)** Ceny Kontraktowej tzn. **5 % (pięć procent)** Ceny Kontraktowej będzie płatne na podstawie Faktury Końcowej wystawionej po Odbiorze Końcowym.
10. Inwestor może polecić Generalnemu Wykonawcy przyspieszenie wykonania Robót w stosunku do Harmonogramu. Generalny Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie wykonać powyższe polecenie, o ile będzie to technicznie i organizacyjnie możliwe, a Strony uzgodnią ewentualne wynagrodzenie należne Generalnemu Wykonawcy z tego tytułu. Jeżeli Roboty będą opóźnione z przyczyn leżących po stronie Generalnego Wykonawcy w stosunku do Harmonogramu, Generalny Wykonawca będzie pracował na swój koszt w przyspieszonym tempie do czasu, aż Roboty znowu zaczną postępować zgodnie z Harmonogramem Robót, o ile będzie to technicznie i organizacyjnie możliwe, przy czym ostateczną decyzję co zmiany Harmonogramu Robót podejmuje Inwestor, po konsultacji z Generalnym Wykonawcą. Niewydanie polecenia przyspieszenia Robót przez Inwestora nie zwalnia Generalnego Wykonawcy z odpowiedzialności za zwłokę w realizacji Robót.
11. W przypadku zwłoki w wykonaniu Robót w stosunku do Harmonogramu Robót, Generalny Wykonawca zwróci Inwestorowi kwoty kar umownych, jak również odszkodowań obejmujących w szczególności wszystkie dodatkowe koszty poniesione przez Inwestora w związku ze zwłoką w wykonaniu Robót, w tym koszt dodatkowych podatków, kar umownych i odszkodowań, które Inwestor jest zobowiązany uiścić w związku z brakiem przekazania Obiektu lub jego części właściwym najemcom / lokatorom w terminie uzgodnionym z tymi najemcami / lokatorami, o ile ich wysokość przewyższy wysokość zastrzeżonych kar umownych Generalnego Wykonawcy.

§ 18

Zmiany.

1. Każda zmiana zakresu Robót, w szczególności roboty dodatkowe lub roboty zamienne, 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.

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:
- a) szczegółowy opis robót dodatkowych, zamiennych lub zaniechanych przewidzianych Zmianą;
 - b) harmonogram przeprowadzenia Zmiany, wskazujący znaczące etapy Robót i ich wpływ na Harmonogram Robót;
 - c) ewentualny wpływ na Cenę Kontraktową; tam, gdzie Zmiana obejmuje zmniejszenie zakresu Robót (Roboty zaniechane), wartości i ceny netto (zł) zawarte w Cenniku szczegółowym stanowiącym Załącznik nr 3 do Umowy będą stanowiły podstawę do obliczenia zmiany (obniżenia) Ceny Kontraktowej z tytułu Zmiany; tam, gdzie Zmiana powoduje Roboty dodatkowe, zostaną one wycenione według wartości ceny netto (zł) zawartej dla danego rodzaju Robót w Załączniku nr 3 do Umowy. Jeżeli w Załączniku nr 3 do Umowy nie podano ceny netto (zł) dla danego rodzaju Robót, wynagrodzenie za takie Roboty dodatkowe zostanie ustalone na podstawie ceny zaakceptowanej przez Inwestora spośród trzech ofert z rynku przedstawionych przez Generalnego Wykonawcę lub, w przypadku nie zaakceptowania przez Inwestora żadnej z przedstawionych ofert, jako cena danego rodzaju Robót dokonana na podstawie KNR w oparciu o średnią stawkę roboczogodziny materiałów i sprzętu dla robót inwestycyjnych w województwie mazowieckim, 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, na zasadach określonych w § 24a, wpływ Zmiany na Cenę Kontraktową zostanie obliczony przy zastosowaniu zwaloryzowanej stawki;
 - d) marżę Generalnego Wykonawcy na Roboty dodatkowe nie ujęte w Załączniku nr 3 do Umowy w wysokości [•] % wartości robót dodatkowych;
 - e) ewentualny wpływ na Harmonogram Robót.

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 chyba, że

Generalny Wykonawca wykaże - składając w tym terminie 7 (siedmiu) Dni roboczych pisemny wniosek o przedłużenie terminu przedstawienia oceny wraz z uzasadnieniem - że nie jest możliwe dokonanie oceny wpływu Zmiany w terminie wyżej wskazanym. W takiej sytuacji Inwestor może, w uzasadnionych przypadkach, wydłużyć powyższy termin o maksymalnie 5 (pięć) Dni. 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 (zł) 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.

3. 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 (1) pisemnym zatwierdzeniu przez Inwestora Kosztorysu Zmiany (w każdym przypadku) oraz (2) zawarciu aneksu do Umowy (w przypadku, gdyby Zmiana prowadziła do zmiany terminów etapów wskazanych w Harmonogramie Robót i/lub daty uzyskania Pozwolenia na Użytkowanie i/lub Daty Zakończenia). W takim przypadku Zmiana będzie rozliczana w oparciu o Kosztorys Zmiany zaakceptowany na piśmie przez Inwestora, co powinno nastąpić, o ile będzie to możliwe, w terminie nie dłuższym niż 21 (dwadzieścia jeden) Dni. Inwestor zastrzega sobie prawo weryfikacji wyceny takiej Zmiany w oparciu o obmiar powykonawczy, a w przypadku rozbieżności należąca Generalnemu Wykonawcy kwota wynagrodzenia dodatkowego będzie iloczynem zaakceptowanych w Kosztorysie Zmiany cen netto (zł) i obmiaru powykonawczego Robót składających się na Zmianę.
4. Roboty zaniechane będą rozliczane na podstawie przedmiaru prac sporządzonego przez Generalnego Wykonawcę, zatwierdzonego przez Inwestora, przy zastosowaniu cen netto (zł) zawartych w Załączniku nr 3 do Umowy. W przypadku, gdy zaniechaniu podlega cała pozycja lub podpozycja, dla której przypisano określoną wartość w Załączniku nr 3 do Umowy, przedmiar nie jest wymagany, a rozliczenie takich Robót zaniechanych nastąpi poprzez odjęcie wartości przypisanej w Załączniku nr 3 do Umowy dla danej pozycji Robót zaniechanych od Ceny Kontraktowej. Strony uzgadniają, że łączna wartość Robót zaniechanych, nie może przekroczyć 10 % (dziesięciu procent) wartości Robót, wskazanych w Harmonogramie Robót. W przypadku gdy zaniechaniu podlegają Roboty, które nie zostały wycenione odrębnie w Załączniku nr 3, wartość Robót zaniechanych ustala się na podstawie oferty zewnętrznego wykonawcy przedstawionej Inwestorowi przez Generalnego Wykonawcę.
5. Zakrycie robót może nastąpić dopiero po wyrażeniu zgody przez Nadzór Inwestorski / Zarządzającego Inwestycją, pod rygorem nieuwzględnienia zakrytych robót w rozliczeniu Zmiany.

6. 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, zastrzeżeniem ust. 11 i 12 poniżej
7. Roboty, które Generalny Wykonawca wykona bez zachowania postanowień niniejszego § 18 Umowy, nie będą dodatkowo wynagradzane, a Inwestor będzie miał prawo żądać ich usunięcia na koszt i ryzyko Generalnego Wykonawcy.
8. 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 za media odpowiadającym faktycznym kosztom zużycia / dostarczenia 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.
9. Generalny Wykonawca może inicjować procedurę Zmian. W takim przypadku zastosowanie będą miały postanowienia dotyczące procedury Zmiany inicjowanej poleceniem Inwestora, z zastrzeżeniem ustępów 10 – 17 tego paragrafu, przy czym procedurę Zmiany będzie uznawało się za rozpoczętą w momencie przedstawienia przez Generalnego Wykonawcę kompletnego Kosztorysu Zmiany.
10. Inwestor podczas realizacji Obiektu przewiduje możliwość wprowadzenia Zmian lokatorskich, które nie będą skutkować zmianą Daty Zakończenia oraz nie będą powodowały przesunięcia terminów określonych w Harmonogramie Robót. Generalny Wykonawca zobowiązuje się przyjąć do wykonania tego rodzaju Zmiany. Generalny Wykonawca ma obowiązek niezwłocznego informowania Inwestora w sytuacji, w której Zmiany lokatorskie wpływałyby na Datę Zakończenia oraz na przesunięcie terminów określonych w Harmonogramie Robót. Generalny Wykonawca może odmówić wykonania zleconych Zmian lokatorskich, gdyby wpływały na termin uzyskania Pozwolenia na Użytkowanie.
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:

- a) 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,
- b) dokumentacja, o której mowa w lit. a) powyżej, winna uzyskać akceptację Inwestora i uprawnionego projektanta (w tym projektanta projektu budowlanego),
- c) 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 50 % (pięćdziesiąt procent) różnicy w Cenie Kontraktowej, wynikającej z zaakceptowanego przez Inwestora Kosztorysu Zmiany; wynagrodzenie, o którym mowa w niniejszej lit. c) wyczerpuje całość roszczeń Generalnego Wykonawcy z tego tytułu.

Strony postanawiają, że dopuszczają możliwość odmiennego, następującego sposobu obliczenia kwoty oszczędności oraz wysokości wynagrodzenia należnego Generalnemu Wykonawcy w związku z obniżeniem Ceny Kontraktowej: kwota oszczędności wyliczana będzie od różnicy kwot wskazanych w ofertach uzyskanych przez Generalnego Wykonawcę i/lub Inwestora (Strony uwzględnią ofertę uzyskaną przez Inwestora w przypadku kiedy będzie niższa od oferty uzyskanej przez Generalnego Wykonawcę, z zastrzeżeniem iż uwzględniać będzie warunki współpracy określone we wzorach umów z podwykonawcami), a wynagrodzenie należne Generalnemu Wykonawcy będzie stanowiło 40% (czterdzieści procent) kwoty uzyskanej oszczędności, wynikającej z zaakceptowanego przez Inwestora Kosztorysu Zmiany. Decyzję o wyborze sposobu obliczenia kwoty oszczędności oraz wysokości wynagrodzenia należnego Generalnemu Wykonawcy podejmuje Inwestor.

12. 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:

- a) 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;

- b) Generalny Wykonawca działając z Należyłą starannością wymaganą w tym zakresie, zweryfikuje przekazaną mu odpowiednio przez Inwestora dokumentację, o której mowa w lit. a) powyżej i potwierdzi na piśmie w terminie 7 (siedmiu) 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. 6, 7 i 8 Umowy;
 - c) 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% (trzydzieści procent) różnicy w Cenie Kontraktowej, wynikającej z zaakceptowanego przez Inwestora Kosztorysu Zmiany; wynagrodzenie, o którym mowa w niniejszej lit. c) wyczerpuje całość roszczeń Generalnego Wykonawcy z tego tytułu.
13. W ramach wykonania Zmian lokatorskich Generalny Wykonawca przyjmie do wykonania wszelkie Roboty w ramach Zmian lokatorskich wraz z przygotowaniem wszystkich niezbędnych dokumentów i opracowań koniecznych do uzyskania Pozwolenia na Użytkowanie. Wszystkie postanowienia niniejszej Umowy dotyczące Robót znajdują odpowiednie zastosowanie do Robót w ramach Zmian lokatorskich, chyba, że co innego wyraźnie wynika z niniejszej Umowy.
14. Zmiany lokatorskie będą realizowane na podstawie odrębnych Zleceń na wykonywanie zmian w lokalach w Obiekcie składanych Generalnemu Wykonawcy przez Przedstawiciela Inwestora. Zmiany lokatorskie, które nie wpływają na zmianę ilości i rodzaju Robót oraz nie wpływają na zmianę zużycia Materiałów, będą dokonywane w ramach Ceny Kontraktowej (bez odrębnego wynagrodzenia).
15. Niezależnie od innych obowiązków przewidzianych w niniejszej Umowie, Generalny Wykonawca zobowiązany jest przy realizacji Robót w ramach Zmian lokatorskich w szczególności do:
- a) wstrzymania prowadzenia Robót budowlanych w Lokalu znajdującym się w Obiekcie, w przypadku przesłania przez Przedstawiciela Inwestora drogą mailową informacji na ten temat ze wskazaniem Lokalu, którego dotyczy obowiązek wstrzymania Robót budowlanych;
 - b) dokonania Wyceny zmian zgodnie z „Cennikiem zmian lokatorskich” - Załącznik nr 8.25 do Umowy w terminie 4 (czterech) Dni roboczych od daty otrzymania Projektu Zmian lokatorskich;
 - c) sporządzenia i przekazania Przedstawicielowi Inwestora harmonogramu wykonania robót budowlanych w ramach Zmian lokatorskich („Harmonogram

Zmian lokatorskich”) w terminie 4 (czterech) Dni roboczych od daty otrzymania Projektu Zmian lokatorskich, uwzględniającego wymóg realizacji przez Generalnego Wykonawcę wszelkich Robót w ramach Zmian lokatorskich przed dniem uzyskania Pozwolenia na Użytkowanie i daty realizacji poszczególnych etapów Robót wskazanych w Harmonogramie Robót, przy czym przesunięcie dat określonych w Harmonogramie Zmian lokatorskich może nastąpić wyłącznie po uprzednim poinformowaniu Przedstawiciela Inwestora i zakończeniu etapu Robót związanego z wykonaniem ścian i instalacji w Obiekcie.

- d) wykonania Robót w ramach Zmian lokatorskich zgodnie z otrzymanym Projektem Zmian lokatorskich po otrzymaniu Zlecenia od Przedstawiciela Inwestora na ich wykonanie;
- e) sprawdzenia z Należyłą starannością otrzymanego Projektu Zmian lokatorskich w zakresie niezbędnym do należytego wykonania Robót w ramach Zmian lokatorskich i Obiektu, w tym w zakresie ich spójności i poprawności technicznej oraz kompletności; W celu uniknięcia wątpliwości Generalny Wykonawca pozostaje zobowiązany do bieżącej weryfikacji Projektu Zmian lokatorskich podczas wykonywania Robót w ramach Zmian lokatorskich w zakresie określonym na wstępie niniejszego punktu d) oraz do informowania Inwestora o wszelkich nieprawidłowościach, niezwłocznie po ich zidentyfikowaniu; W zakresie, w jakim Generalny Wykonawca jest zobowiązany dokonać sprawdzenia Projektu Zmian lokatorskich, Generalny Wykonawca przyjmuje na siebie pełną odpowiedzialność za wady Robót w ramach Zmian lokatorskich wykonywanych na podstawie Umowy, spowodowane wadami tych dokumentów, a które mógł przewidzieć dokonując ich właściwego sprawdzenia, o którym mowa powyżej; Generalny Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia tych wad na własny koszt; Także wszelkie wynikające stąd Roboty dodatkowe Generalny Wykonawca wykona na swój koszt; Nadto, w przypadku, gdyby Projekt Zmian lokatorskich nie określał w sposób szczegółowy technologii wykonywania Robót w ramach Zmian lokatorskich lub wykonania określonego elementu Obiektu, bądź też nie precyzował dostatecznie rodzaju i standardu Materiałów lub Urządzeń, Generalny Wykonawca zobowiązany jest do każdorazowego wcześniejszego uzyskania pisemnej decyzji w tym zakresie od Inwestora i do zastosowania się do tej decyzji, a także do sporządzenia rysunków warsztatowych i uzyskania dla nich akceptacji właściwego projektanta oraz Inwestora; Prawa autorskie do wszelkich projektów związanych z wykonaniem Robót w ramach Zmian lokatorskich 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

Projekt Umowy

ani przekazywane osobom trzecim bez pisemnej zgody Inwestora, z wyjątkiem sytuacji, gdy będzie to niezbędne dla celów wykonania Umowy;

- f) wznowienia Robót budowlanych wstrzymanych zgodnie z punktem a) niniejszego ustępu po otrzymaniu od Przedstawiciela Inwestora powiadomienia w tym zakresie w przypadku rezygnacji przez Nabywcę lokalu w Obiekcie z przeprowadzenia Zmian lokatorskich;
 - g) wykonania Robót w ramach Zmian lokatorskich zgodnie z Umową, Projektem zmian lokatorskich 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;
 - h) każdorazowego informowania Przedstawiciela Inwestora o planowanej dacie zakończenia prac związanych z przeprowadzaniem Zmian lokatorskich.
16. Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za wykonanie Zlecenia będzie stanowić kwota wskazana przez Generalnego Wykonawcę w Wycenie zmian, potwierdzonej przez Inwestora.
17. Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za realizację Zmian lokatorskich, będzie rozliczane na zasadach określonych poniżej:
- a) rozliczenie Generalnego Wykonawcy za realizację Zlecenia będzie się odbywać na podstawie faktur, wystawianych każdorazowo przez Generalnego Wykonawcę po podpisaniu przez Inwestora Protokołu Zaawansowania Finansowego, obejmującego rozliczane Zmiany lokatorskie;
 - b) faktury Generalnego Wykonawcy podlegają weryfikacji i zatwierdzeniu pod względem rachunkowym, formalnym i merytorycznym przez Inwestora pod względem zgodności z Wyceną zmian dokonaną przez Generalnego Wykonawcę;
 - c) każda płatność staje się wymagalna po upływie 30 (trzydziestu) Dni od dnia otrzymania przez Inwestora prawidłowo wystawionej przez Generalnego Wykonawcę faktury; Inwestor dokona zapłaty przelewem na konto Generalnego Wykonawcy wskazane w fakturze;
 - d) wynagrodzenie wskazane na poszczególnych fakturach obejmuje wszelkie należności Inwestora wobec Generalnego Wykonawcy za wykonanie Zlecenia. Generalny Wykonawca nie będzie uprawniony do żądania jakiegokolwiek dodatkowego wynagrodzenia za Zlecenie od Inwestora, oprócz wskazanego

na odpowiedniej fakturze zgodnie z Wyceną zmian dokonaną przez
Generalnego Wykonawcę.

§ 19

Wstrzymanie i wznowienie Robót.

1. Na pisemne polecenie Inwestora Generalny Wykonawca wstrzyma wykonywanie Robót lub ich oznaczonej części na taki okres i w taki sposób, jaki Inwestor uzna za konieczny („**Wstrzymanie Robót**”). Na czas Wstrzymania Robót Generalny Wykonawca zabezpieczy Roboty lub ich część objętą Wstrzymaniem Robót zgodnie ze wskazaniem Inwestora. Jeżeli Wstrzymanie Robót jest spowodowane:

- a) przyczynami leżącymi po stronie Inwestora lub
- b) przerwaniem realizacji Robót przez Władze, z przyczyn innych niż leżących po stronie Generalnego Wykonawcy;
- c) innymi przyczynami nie leżącymi po stronie Generalnego Wykonawcy;

Inwestor pokryje uzasadnione i udokumentowane niezbędne koszty Wstrzymania Robót, w tym koszty zabezpieczenia budowy uzgodnione z góry z Generalnym Wykonawcą. Generalny Wykonawca zawiadomi Inwestora o oszacowanych przez siebie takich kosztach w ciągu 21 (dwudziestu jeden) 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 oparciu o przedstawione przez Generalnego Wykonawcę zestawienie tych poniesionych kosztów. Inwestor ma prawo do weryfikacji zasadności zadeklarowanych a poniesionych przez Generalnego Wykonawcę kosztów i ostatecznej akceptacji ich wysokości w tym zażądania uzasadnienia poniesionego kosztu. W pozostałych wypadkach koszty związane z zabezpieczeniem Robót i ewentualnym przesunięciem Daty Zakończenia ponosi Generalny Wykonawca.

2. Jeśli Generalny Wykonawca nie zawiadomi Inwestora na piśmie o swych żądaniach związanych ze Wstrzymaniem Robót w ciągu 10 (dziesięciu) Dni od daty otrzymania polecenia wznowienia Robót, nie będzie miał on prawa do zwrotu poniesionych z tego tytułu kosztów.
3. 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 5 (pięciu) Dni od daty zawiadomienia o ponownym podjęciu Robót.

4. Dla uniknięcia wątpliwości Strony ustalają, że wydanie przez właściwy organ lub sąd postanowienia / decyzji / innego orzeczenia o wstrzymaniu wykonania Decyzji PNB lub wstrzymania Robót i / lub decyzji o wznowieniu postępowania w przedmiocie wydania decyzji o PNB lub stwierdzeniu nieważności Decyzji o PNB nie będzie uznane za przyczynę leżącą po stronie Inwestora (w rozumieniu postanowień ust. 1 powyżej) i będzie traktowane tak jak przerwanie realizacji Robót przez Władze, o którym mowa w ust. 1 lit. b) powyżej.
5. Strony postanawiają, że w przypadku gdy Wstrzymanie Robót nastąpiło na skutek działań osób fizycznych lub prawnych korzystających z lokali położonych na nieruchomościach sąsiednich lub sąsiednich wspólnot mieszkaniowych, Inwestor będzie zobowiązany do pokrycia kosztów Wstrzymania Robót na zasadach określonych w niniejszym § 19, począwszy od 31 (trzydziestego pierwszego) Dnia Wstrzymania Robót, którego przyczyną są działania sąsiadów Nieruchomości (w celu uniknięcia wątpliwości, Strony potwierdzają, że czas Wstrzymania Robót w każdej takiej sytuacji będzie się sumował, a nie liczył od początku).

§ 19 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 ubezpieczycieli 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.
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 [●] roku. Do takiego odstąpienia odpowiednio znajdują zastosowanie postanowienia § 28 ust. 3, 4 i 6.

§ 20

Narady koordynacyjne.

1. Inwestor, Zarządzający Inwestycją / Nadzór Inwestorski i Generalny Wykonawca mogą od siebie wzajemnie zażądać uczestniczenia w naradach koordynacyjnych. Narady mogą dotyczyć wszelkich spraw związanych z realizacją Umowy. Udział Generalnego Wykonawcy oraz Nadzoru Inwestorskiego oraz Przedstawiciela Inwestora 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.
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 lub Kierownika Kontraktu (w razie jego powołania) oraz kierowników poszczególnych robót branżowych. Na żądanie Inwestora Generalny Wykonawca zobowiązany jest zapewnić na spotkaniach obecność przedstawicieli konsultantów, personelu lub podwykonawców i dostawców Generalnego Wykonawcy.
3. Na każdej naradzie koordynacyjnej, Generalny Wykonawca zdaje pisemne sprawozdanie z postępu Robót oraz postępu w przygotowaniu wymaganych od niego informacji. Inwestor sporządza listę wszelkich niezafatwionych 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. Z każdej narady koordynacyjnej Inwestor - lub w przypadku takiej decyzji Inwestora – Generalny Wykonawca, sporządza notatkę w dwóch egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron, którą podpisują uczestnicy narady. Generalny Wykonawca dba o jej podpisanie przez wszystkich uczestników narady koordynacyjnej w dniu narady. Uczestnik narady mający zastrzeżenia do treści notatki może je wnieść w trakcie jej sporządzania lub przy jej podpisywaniu.
5. W przypadku wystąpienia konieczności Generalny Wykonawca może zostać poproszony o wzięcie udziału w dodatkowych spotkaniach dotyczących różnych aspektów realizacji Inwestycji. Termin spotkania oraz skład osób w nim uczestniczących zostanie ustalony przez strony w trybie roboczym.

§ 21

Sygnalizowanie zmian lub nieprawidłowości.

1. Generalny Wykonawca jest obowiązany na bieżąco informować Inwestora o problemach lub okolicznościach, które mogą wpłynąć na jakość Robót lub Datę Zakończenia, pod rygorem utraty możliwości powoływania się na takie problemy lub okoliczności dla uzasadnienia ewentualnych roszczeń wobec Inwestora albo uchylenia się od odpowiedzialności za niewykonanie zobowiązań wynikających z Umowy. Inwestor może zażądać od Generalnego Wykonawcy dokładnej oceny ich wpływu na powyższe elementy.
2. Generalny Wykonawca będzie współpracował z Inwestorem w działaniach dotyczących uniknięcia lub zredukowania skutków powyższych nieprawidłowości.

§ 22

Kontrola jakości Robót.

1. Roboty powinny być wykonane przez Generalnego Wykonawcę zgodnie z obowiązującymi przepisami, postanowieniami Umowy, standardami określonymi w Dokumentacji Projektowej, Dokumentacji Budowlanej oraz Dokumentacji Przetargowej, 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 Projektowej, w uwzględnieniu ewentualnych Optymalizacji GW, art. 10 Prawa Budowlanego oraz poleceniami Inwestora, poddawane niezbędnym, bieżącym badaniom w miejscu wyprodukowania lub na Terenie Budowy. Gdy Materiały, Urządzenia i zakres prac nie są w pełni określone w Dokumentacji Projektowej

lub w Dokumentacji Przetargowej, z uwzględnieniem ewentualnych Optymalizacji GW powinny one: (i) być jakości odpowiadającej standardowi określonego przez projektanta, jaki można ustalić na podstawie Dokumentacji Projektowej 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 wniosku karty materiałowej stanowi Załącznik nr 8.2. do Umowy.

3. Generalny Wykonawca jest zobowiązany do przedstawienia Inwestorowi lub Przedstawicielowi Inwestora, Nadzorowi Inwestorskiemu lub Zarządzającemu Inwestycją oraz Nadzorowi Autorskiemu minimum 14 (czternaście) Dni roboczych przed wbudowaniem, wszelkich próbek, atestów, świadectw dopuszczenia, kart katalogowych i DTR Materiałów oraz do przechowywania ich w biurze budowy aż do zakończenia Robót. 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, a które zawarte są w Liście Materiałów, Urządzeń i Wyposażenia Wymagającego Zatwierdzenia stanowiącej Załącznik nr 7 do Umowy. 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 Nadzoru Autorskiego, Nadzoru Inwestorskiego / Zarządzającego Inwestycją i Inwestora / Przedstawiciela Inwestora przed ich wbudowaniem. Protokół zatwierdzania próbek materiałowej stanowi Załącznik nr 8.13 do Umowy. Brak pisemnego ustosunkowania się przez przedstawiciela Inwestora, do przedstawionych mu kart katalogowych w terminie do 10 (dziesięć) Dni roboczych od daty ich przekazania, będzie uznawane za brak aprobaty.
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 udokumentowane koszty badań, jeśli wykażą one, że jakość materiałów i Robót nie jest zgodna z Umową lub przepisami budowlanymi. W pozostałych przypadkach Inwestor zobowiązany jest zwrócić te koszty Generalnemu Wykonawcy w terminie do 35 (trzydzieści pięć) Dni od daty otrzymania żądania zapłaty, nie wcześniej jednak niż w terminie najbliższego rozliczenia zgodnie z postanowieniami Umowy.
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. (Wzór protokołu sprawdzenia

technicznego fragmentu Robót stanowi Załącznik nr 8.5 do Umowy, Wzór protokołu sprawdzenia technicznego fragmentu konstrukcji żelbetowej Robót stanowi Załącznik nr 8.6. do Umowy, Wzór protokołu sprawdzenia technicznego zakończonego etapu robót wraz z załącznikiem nr 1 i nr 2 stanowi Załącznik nr 8.7 do Umowy, Wzór protokołu odbioru technicznego instalacji wraz z załącznikiem nr 1 i nr 2 stanowi Załącznik nr 8.8. do Umowy). 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.

§ 23

Rękojnia za wady fizyczne i gwarancja jakości.

1. Generalny Wykonawca udziela niniejszym Inwestorowi rękojmi za wady fizyczne oraz gwarancji jakości na wszystkie elementy Robót (w tym Materiały), na okres:
 - a) 10 (dziesięciu) lat – na konstrukcję Obiektu,
 - b) 7 (siedmiu) lat – na szczelność pokrycia dachowego, szczelność izolacji przeciwwodnych, szczelność białej wanny,
 - c) 5 (pięciu) lat – na elewację,
 - d) 5 (pięciu) lat – na pozostałe elementy Robót,
 - e) 3 (trzech) lat - Urządzenia – terminy z gwarancji producenta,

od dnia podpisania Protokołu Odbioru Końcowego Obiektu („Okres Gwarancyjny”).

Bez uszczerbku dla postanowień zawartych w § 27 ust. 1 Umowy, jeśli z jakichkolwiek przyczyn nie zostanie podpisany Protokół Odbioru Końcowego do dnia [●], wówczas za początek biegu terminu Okresu Gwarancyjnego należy uważać datę planowanego Odbioru Końcowego określoną w zgłoszeniu o dokonanie Odbioru Końcowego, lecz nie wcześniej niż przed datą uzyskania Pozwolenia na Użytkowanie.

2. Generalny Wykonawca uzyska gwarancje producentów na wszystkie Urządzenia i Materiały wykorzystane przy wykonywaniu Robót. Generalny Wykonawca zapewni Inwestorowi po co najmniej 1 (jednym) egzemplarzu (oryginale) wszystkich takich gwarancji (jeżeli uzyskanie i przekazanie Inwestorowi 2 (dwóch) egzemplarzy nie będzie możliwe) i przekaze ich kopie najpóźniej wraz z Dokumentacją Powykonawczą, o ile Inwestor zgłosi takie żądanie.
3. W Okresie Gwarancyjnym, na każde żądanie Inwestora, Strony dokonają przeglądów okresowych, jednak nie częściej niż raz na pół roku kalendarzowego, z zastrzeżeniem, iż

w odniesieniu do instalacji wentylacyjnej i gazowej, przegląd odbędzie się dwa razy w roku tak, aby dokonać sprawdzenia i regulacji urządzeń wentylacji i gazowej w porze letniej i zimowej.

4. W przypadku wystąpienia Usterek lub Wad w trakcie wykonywania Robót lub w Okresie Gwarancyjnym, Generalny Wykonawca zobowiązany jest do ich usunięcia lub dostarczenia rzeczy wolnych od wad. 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 na podstawie niniejszego § 23 Umowy biegnie na nowo od momentu dokonania przez Generalnego Wykonawcę odpowiedniej naprawy lub wymiany.
5. Koszty przeglądu okresowego Urządzeń i instalacji wykonywanego przez Generalnego Wykonawcę przez okres Okresu Gwarancyjnego, dla których warunki gwarancji lub przepisy prawa wymagają takich przeglądów w Okresie Gwarancyjnym są ujęte w Cenie Kontraktowej.
6. Termin usunięcia Usterki lub innej Wady (wykonania napraw lub dostarczenia rzeczy wolnych od wad) stwierdzonej w trakcie wykonywania Robót wynosi 14 (czternaście) Dni od zawiadomienia Generalnego Wykonawcy przez Inwestora o Wadzie, przy czym Inwestor powinien zawiadomić Generalnego Wykonawcę o wystąpieniu Usterki/ Wady bez zbędnej zwłoki. Jeżeli Generalny Wykonawca nie usunie Usterki/ Wady niezwłocznie w powyższym terminie, Inwestor wyznaczy Generalnemu Wykonawcy dodatkowy 3-dniowy termin do usunięcia takich Usterek/ Wad. W przypadkach, gdy ten termin nie będzie mógł być dotrzymany z uwagi na obiektywny brak technicznych, technologicznych możliwości usunięcia danej Wady lub Usterki w tym terminie, naprawa lub wymiana rzeczy na wolną od Wad nastąpi w możliwie najkrótszym terminie. Po usunięciu Usterek/ Wad Generalny Wykonawca zawiadomi Inwestora o ich usunięciu niezwłocznie lecz nie później niż w terminie 3 (trzech) Dni od usunięcia Usterki/Wady. Usunięcie Usterek/Wad zostanie stwierdzone protokołem usunięcia Usterek/Wad. W przypadku, gdy po zawiadomieniu Inwestora o usunięciu Usterek/Wad, Inwestor stwierdzi, że Usterki/Wady w dalszym ciągu nie zostały usunięte, postanowienia niniejszego ustępu znajdują odpowiednie zastosowanie.
7. Jeżeli Generalny Wykonawca nie usunie Usterek lub innych Wad w terminie wyznaczonym przez Inwestora zgodnie z ust. 7 powyżej, Inwestor może według własnego uznania:
 - 1) wykonać prace sam lub zlecić ich wykonanie innemu wykonawcom, na ryzyko i koszt Generalnego Wykonawcy; koszty poniesione przez Inwestora przy usuwaniu tej Wady będą zwrócone Inwestorowi przez Generalnego Wykonawcę, przy czym Inwestor może także potrącić powyższe koszty z należnego Generalnemu Wykonawcy wynagrodzenia

- lub z Gwarancji Należytego Wykonania Umowy lub skorzystać z gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych;
- 2) obniżyć odpowiednio Cenę Kontraktową.
8. Uprawnienia określone w punktach 1 i 2 ust. 7 powyżej przysługują Inwestorowi również w przypadku, gdy z przyczyn leżących po stronie Generalnego Wykonawcy:
- 1) Generalny Wykonawca opóźnia się z wykonaniem Robót w taki sposób, że jest oczywiste, iż nie zakończy Robót w Dacie Zakończenia; lub
 - 2) stanie się oczywiste, że Roboty są lub będą wadliwe, lub Wady Robót będą takiego rodzaju, że nie będą mogły być usunięte; lub
 - 3) Generalny Wykonawca oświadczy w trakcie prowadzenia Robót, że Roboty będą wadliwe lub że nie dotrzyma Daty Zakończenia;
- przy czym w tych przypadkach Inwestor będzie mógł skorzystać z uprawnień określonych w punktach 1 i 2 powyżej po uprzednim, pisemnym wezwaniu Generalnego Wykonawcy do usunięcia naruszeń we wskazanym terminie nie krótszym niż 7 Dni i bezskutecznym upływie tego terminu.
9. Termin usunięcia Usterki lub innej Wady (wykonania napraw lub dostarczenia rzeczy wolnych od wad) stwierdzonej w toku Odbioru Lokalu lub w Okresie Gwarancyjnym wynosi:
- 1) 14 (czternaście) Dni od dnia sporządzenia Protokołu Odbioru Lokalu albo
 - 2) 10 (dziesięć) Dni od zawiadomienia Generalnego Wykonawcy przez Inwestora o Wadzie (w przypadku, gdy Generalny Wykonawca nie uczestniczył w Odbiorze Lokalu albo gdy Wada została zauważona lub zgłoszona przez Nabywcę w okresie po Odbiorze Lokalu a przed zawarciem umowy przenoszącej własność Lokalu na Nabywcę lub po nabyciu Lokalu przez Nabywcę), przy czym Inwestor powinien zawiadomić Generalnego Wykonawcę o wystąpieniu Wady lub Usterki bez zbędnej zwłoki, informując Generalnego Wykonawcę o terminie, w którym Wadę zgłosił Inwestorowi Nabywca.
10. Jeżeli Generalny Wykonawca nie usunie Wady niezwłocznie w terminie wskazanym w ust. 9 powyżej, Inwestor wyznaczy Generalnemu Wykonawcy dodatkowy 7-dniowy termin do usunięcia takich Wad. W przypadkach, gdy ten przedłużony termin nie będzie mógł być dotrzymany pomimo dołożenia należytej staranności przez Generalnego Wykonawcę z uwagi na obiektywny brak technicznych lub technologicznych możliwości usunięcia danej Wady w tym terminie, naprawa lub wymiana rzeczy na wolną od Wad nastąpi w możliwie najkrótszym terminie, który jednak nie może przekraczać 30 (trzydziestu) Dni licząc od dnia sporządzenia Protokołu Odbioru Lokalu (w przypadku, o którym mowa w ust. 9 pkt 1 powyżej) albo licząc od dnia zawiadomienia Generalnego Wykonawcy przez Inwestora lub dnia zgłoszenia Wady Inwestorowi przez Nabywcę (w przypadku, o którym mowa w ust. 9 pkt 2 powyżej). W przypadku nieusunięcia Wady w wyznaczonym terminie Generalny Wykonawca jest zobowiązany każdorazowo niezwłocznie przekazać Inwestorowi wyjaśnienia przyczyn opóźnienia.

11. Niezależnie od przystąpienia do usuwania Wad, o których mowa w ust. 9 powyżej, Generalny Wykonawca jest zobowiązany zawiadomić Inwestora w terminie 7 (siedmiu) Dni od zawiadomienia Generalnego Wykonawcy przez Inwestora o Wadzie lub Usterce: (i) czy w jego ocenie Wada jest istotna czy nieistotna, (ii) czy zamierza usunąć Wadę i w jakim terminie (iii) czy też odmawia jej usunięcia podając uzasadnienie (co ma zapewnić Inwestorowi możliwość wywiązania się z obowiązków wobec Nabywcy, w szczególności dotyczących ustosunkowania się do zgłoszenia Wady i żądania jej usunięcia w ustawowych terminach oraz uniknięcia skutków niewykonania tego obowiązku, wynikających w szczególności z art. 561(5) kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym). Zawiadomienie skierowane przez Generalnego Wykonawcę do Inwestora, o którym tu mowa winno być przekazane w formie pisemnej lub na innym trwałym nośniku.
12. Po usunięciu Usterek i innych Wad, o których mowa w ust. 9 powyżej Generalny Wykonawca niezwłocznie lecz nie później niż w ciągu 3 (trzech) Dni zawiadomi Inwestora o ich usunięciu, dostarczając Inwestorowi protokół usunięcia Wad podpisany przez Nabywcę. Usunięcie Wad zostanie stwierdzone protokołem usunięcia Wad podpisanym przez Generalnego Wykonawcę i Inwestora. W przypadku, gdy po zawiadomieniu Inwestora o usunięcia Wad, Inwestor stwierdzi, że Wady w dalszym ciągu nie zostały usunięte, postanowienia niniejszego paragrafu, w szczególności postanowienia ust. 9 - 11 powyżej, znajdują odpowiednie zastosowanie.
13. Jeżeli Generalny Wykonawca nie usunie Usterek lub innych Wad w terminie wyznaczonym przez Inwestora zgodnie z ust. 9 i 10 powyżej, Inwestor może według własnego uznania:
 - 1) wykonać prace sam lub zlecić ich wykonanie innym wykonawcom lub upoważnić Nabywcę do ich wykonania (co obejmuje także uprawnienie Nabywcy do zlecenia ich wykonania) na ryzyko i koszt Generalnego Wykonawcy; koszty poniesione przez Inwestora lub Nabywcę w związku z usuwaniem Wady będą zwrócone Inwestorowi lub Nabywcy przez Generalnego Wykonawcę, przy czym Inwestor może także potrącić powyższe koszty z należnego Generalnemu Wykonawcy wynagrodzenia lub z Gwarancji Należytego Wykonania Umowy lub skorzystać z gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych, lub
 - 2) obniżyć odpowiednio Cenę Kontraktową.
14. Generalny Wykonawca jest zobowiązany ustalać terminy i sposób usuwania Wad w sposób powodujący jak najmniejsze niedogodności dla Nabywcy.
15. Postanowienia ust. 9-14 powyżej stosuje się odpowiednio do usuwania Usterek i innych Wad stwierdzonych podczas odbioru Nieruchomości Wspólnej przez Zarządcę.
16. Jeżeli gwarancja lub rękojmia Podwykonawców na określony element Robót jest dłuższa niż Okres Gwarancyjny odnoszący się do tego elementu Robót, na żądanie Inwestora Generalny Wykonawca przeniesie na Inwestora posiadane uprawnienia z tytułu gwarancji lub rękojmi wobec Podwykonawców. Przeniesienie tych uprawnień nastąpi wraz z końcem Okresu Gwarancyjnego w odniesieniu do danego elementu Robót.

17. Żadne z postanowień Umowy nie będzie interpretowane jako wyłączenie lub ograniczenie jakichkolwiek uprawnień lub roszczeń, jakie mogą przysługiwać Inwestorowi z mocy prawa w związku z jakimikolwiek wadami w Robotach lub Dokumentacji Budowlanej lub szkodami przez nie spowodowanymi.

§ 24

Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy.

1. W zamian za należyte 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 **[•] zł ([•] złotych)** („Cena Kontraktowa”), powiększone o podatek od towarów i usług (VAT) zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Cena Kontraktowa ma charakter ryczałtowy i z zastrzeżeniem postanowień § 24 a poniżej, nie podlega podwyższeniu z jakiegokolwiek tytułu, w tym z tytułu wyżek lub spadków kosztów robocizny, towarów i innych czynników, jakie mają wpływ na Roboty, lub innych okoliczności, szczególności zmian ustawodawczych (zmian prawa, czy też ograniczeń walutowych mających wpływ na wykonanie przez Generalnego Wykonawcę jego zobowiązań), 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.
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 (zł) wskazane w Załączniku nr 3 do Umowy 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. Wszelkie uwagi w tym względzie przekazane przez Generalnego Wykonawcę po podpisaniu Umowy nie mogą stanowić podstawy do występowania przez Generalnego Wykonawcę o zwiększenie Ceny Kontraktowej i / lub przesunięcie Daty Zakończenia, z zastrzeżeniem § 4 ust. 5 – 7 Umowy.
6. Cena Kontraktowa powyżej jest podzielona według Cennika szczegółowego stanowiącego Załącznik nr 3 do Umowy. Wszelkie inne Roboty, nie wyspecyfikowane w tym Cenniku szczegółowym, a konieczne do zrealizowania Obiektu, uznaje się za zapłacone w ramach części Ceny Kontraktowej przypisanych dla innych ujętych tam elementów.
7. Generalny Wykonawca oświadcza, że wartości poszczególnych pozycji określone w Załączniku nr 3 do Umowy są cenami scalonymi, uwzględniającymi całość prac, 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 Umów 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.
2. 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

Projekt Umowy

Zagregowane Wskaźniki Waloryzacyjno-Prognostyczne dla obiektu 1122-302, poczynwszy 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). Strony potwierdzają, że wskaźnik do wyliczenia wartości Waloryzacji liczony jest jako różnica wyliczonego wskaźnika zmiany ceny danego elementu Robót zgodnie z § 24a ust. 2 a ustalonym progiem 10% z ust. 1.

3. Jeżeli wskutek 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. Inwestor może uwzględnić wniosek złożony po terminie, o którym mowa w zdaniu poprzednim.
5. Wykonawca jest zobowiązany każdorazowo do przedłożenia wraz z wnioskiem, o którym mowa w ust. 4, odpowiednich dokumentów, w szczególności faktur dotyczących nabycia 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 załącznikiem dołączonym do Umowy. 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 [Zmiany] z tytułu realizacji Robót dodatkowych ujętych w Kosztorysach Zmiany, jeżeli ich wycena została sporządzona na podstawie ofert pozyskanych przez Generalnego Wykonawcę lub Inwestora.
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

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 8.19.a lub 18.19..b.do niniejszej Umowy.
 - 5) w przypadku braku oświadczeń złożonych przez każdego Podwykonawcę zgodnie z pkt. 4) 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.

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 Generalny Wykonawca), 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 dokumentów wskazanych w pkt 4) lub 5) lub do czasu ostatecznego rozwiązania ewentualnego sporu dotyczącego zapłaty. Inwestor jest uprawniony do wstrzymania płatności obejmującej daną fakturę, do wysokości wymagalnego wynagrodzenia Podwykonawców i dalszych podwykonawców, co do której Generalny Wykonawca nie przedstawił oświadczeń lub potwierdzenia dokonanych przelewów, zgodnie z pkt 4) lub 5) powyżej.

2. Suma płatności miesięcznych netto, dokonywanych na podstawie Protokołu Zaawansowania Finansowego i płatności częściowych nie może przekroczyć łącznie **95 % (dziewięćdziesiąt pięć procent)** Ceny Kontraktowej.
3. 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.
4. 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.
5. W przypadku akceptacji roszczeń zgodnie z ust. 3 powyżej, Inwestor w terminie określonym w ust. 9 dostarczy Generalnemu Wykonawcy podpisany Protokół Zaawansowania Finansowego wraz z Potwierdzeniem Płatności Końcowej. Generalny Wykonawca przygotuje wówczas i przekaze Inwestorowi fakturę opiewającą na kwotę określoną w Protokole Zaawansowania Finansowego. Inwestor zapłaci kwotę określoną w Protokole Zaawansowania Finansowego w terminie 30 (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. Do płatności Inwestora stosuje się postanowienie ust. 1 zdanie ostatnie.
6. 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.

7. 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 [•] ([•]) **miesięcy** licząc od daty rozpoczęcia biegu Okresu Gwarancyjnego, na kwotę równą 5 % **(pięciu 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

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.

8. Nie później niż w ciągu 15 (piętnastu) Dni od daty podpisania Protokołu Odbioru Końcowego, zgodnie z § 27 ust. 8 poniżej, 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.

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**").

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).

9. 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 § 29 ust. 2 Umowy.

10. Na podstawie doręzonego Generalnemu Wykonawcy Potwierdzenia Raportu Końcowego, Generalny Wykonawca przygotowuje i przekazuje 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 30 (trzydziestu) Dni od daty otrzymania powyższej faktury.
11. 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.
12. Generalny Wykonawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług (VAT), numer NIP [●].
13. 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 § 25 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).
14. Za datę zapłaty uważa się datę złożenia dyspozycji przelewu przez Inwestora.

15. 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 § 25, 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 § 25 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.
16. Postanowienia niniejszego § 25 nie mogą być interpretowane w sposób, który umożliwiałby Generalnemu Wykonawcy żądanie zapłaty w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez Generalnego Wykonawcę.
17. 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”.
18. 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.).

§ 26

Kary umowne.

1. Inwestor może żądać od Generalnego Wykonawcy zapłaty kary umownej w wysokości 0.05 % sumy Ceny Kontraktowej za każdy dzień zwłoki wykonania Robót w stosunku do Daty Zakończenia przy zwłoce wynoszącej od 1 do 30 rozpoczętych dni kalendarzowych.
2. Inwestor może żądać od Generalnego Wykonawcy zapłaty kary umownej w wysokości 0.08 % sumy Ceny Kontraktowej za każdy dzień zwłoki wykonania Robót w stosunku do Daty Zakończenia przy zwłoce wynoszącej od 31 do 60 rozpoczętych dni kalendarzowych.
3. Inwestor może żądać od Generalnego Wykonawcy zapłaty kary umownej w wysokości 0.1 % sumy Ceny Kontraktowej za każdy dzień zwłoki wykonania Robót w stosunku do Daty Zakończenia przy zwłoce powyżej 60 rozpoczętych Dni kalendarzowych.
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, z wyłączeniem kary umownej naliczonej za niedotrzymanie kamienia milowego w postaci uzyskania Pozwolenia na Użytkowanie, która nie będzie podlegała anulowaniu, bez względu na dotrzymanie Daty Zakończenia.
5. W przypadku zwłoki powyżej 60 (sześćdziesiąt) Dni, w stosunku do Daty Zakończenia lub w stosunku do terminu wykonania któregośkolwiek z etapów określonych w Harmonogramie Robót jako Kamień Milowy, 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 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) za każdy dzień zwłoki w usunięciu każdej wady stwierdzonej przy Odbiorze Końcowym, a w Okresie Gwarancyjnym – 500,00 zł (pięćset złotych) za każdy dzień zwłoki w usunięciu każdej z Wady i / lub z Usterek i stwierdzonych w tym okresie.
7. Inwestor może żądać od Generalnego Wykonawcy zapłaty kary umownej w wysokości 20.000,00 zł (dwadzieścia tysięcy złotych) za każdy przypadek zlecenia części lub całości Robót Podwykonawcy bez zgody Inwestora, z naruszeniem zasad określonych w § 6 Umowy.

8. Inwestor może żądać od Generalnego Wykonawcy zapłaty kary umownej w wysokości 15.000,00 zł (piętnaście tysięcy złotych) za każdy przypadek, gdy Podwykonawca podzleci całość lub część zleconych mu Robót dalszemu podwykonawcy z naruszeniem zasad określonych w § 6 Umowy.
9. Inwestor może żądać od Generalnego Wykonawcy zapłaty kary umownej w wysokości 1.000,00 zł (tysiąc złotych) za każdy przypadek naruszenia zobowiązania z § 15 ust. 1 Umowy.
10. Inwestor może żądać od Generalnego Wykonawcy zapłaty kary umownej w wysokości 1.000,00 zł (tysiąc złotych) za każdy przypadek spożywania na Terenie Budowy napojów alkoholowych lub środków odurzających.
11. 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 10 % (dziesięć procent) sumy Ceny Kontraktowej.
12. W przypadku naruszenia przez Generalnego Wykonawcę zobowiązań z § 10 Umowy, Inwestor może żądać od Generalnego Wykonawcy kary umownej w wysokości 10.000,00 zł (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 15.000,00 zł (piętnaście tysięcy złotych) za każdy dzień zwłoki przekraczający 21 (dwadzieścia jeden) Dni.
13. Inwestor ma prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych.
14. Limit (łączna suma) kar umownych wynosi 15 % (piętnaście procent) Ceny Kontraktowej. Inwestor może potrącić należne mu kary umowne z Ceny Kontraktowej.
15. W wypadku odstąpienia od Umowy przez Generalnego Wykonawcę na skutek okoliczności, leżących po stronie Inwestora, Inwestor zapłaci Generalnemu Wykonawcy z tytułu naruszenia Umowy przez Inwestora karę umowną w wysokości 5% (pięć procent) sumy Ceny Kontraktowej.

§ 27

Odbiory.

1. W trakcie realizacji Umowy stosowane będą następujące rodzaje odbiorów Robót: (i) Odbiór Częściowy - w odniesieniu do robót pomocniczych lub elementów Robót, które w trakcie budowy zanikają lub zostają zakryte, a także po zakończeniu każdego miesiąca kalendarzowego w celu zademonstrowania zaawansowania Robót w tej dacie

- w zestawieniu z Harmonogramem Robót, w tym w odniesieniu do Zmian lokatorskich, a każdy taki odbiór będzie dokumentowany protokołem odbioru danego fragmentu robót (**„Protokół Odbioru Częściowego Robót”** lub odpowiednio **„Protokół Zaawansowania Finansowego”**), przy czym odbiory Robót zanikających lub podlegających zakryciu będą się odbywać tak często jak w rozsądnej ocenie będzie to konieczne; (ii) Odbiór Końcowy.
2. Podpisanie Protokołu Odbioru Częściowego Robót lub Protokołu Zaawansowania Finansowego przez Inwestora: (i) ma charakter wyłącznie potwierdzenia odbioru i nie oznacza akceptacji jakości danej części Robót przez Inwestora i nie wyłącza uprawnień Inwestora do zgłoszenia roszczeń z tytułu Wad i Braków Robót objętych takim protokołem na późniejszym etapie, np. Odbioru Końcowego, ani (ii) nie wpływa na moment rozpoczęcia i czas trwania Okresu Gwarancyjnego (z zastrzeżeniem postanowienia zawartego w ostatnim akapicie w § 23 ust. 1 Umowy).
 3. Generalny Wykonawca jest zobowiązany do przedstawiania do Odbiorów Częściowych Robót po zakończeniu każdego miesiąca kalendarzowego w zakresie zgodnym z Harmonogramem Robót, także do przedstawiania do odbioru Robót, które w następnej fazie budowy zanikną lub zostaną zakryte oraz do przedstawienia Robót do Odbioru Końcowego a Inwestor zobowiązany jest do przystąpienia do odbioru tychże odbiorów. Ponadto, Generalny Wykonawca sporządzi i przedstawi Inwestorowi dokumenty, które są niezbędne do dokonania oceny przedmiotu odbioru, a w szczególności protokoły techniczne, niezbędne certyfikaty, świadectwa jakości, aprobaty techniczne i atesty, próbki materiałów, a także zmiany wprowadzone do dokumentacji technicznej w trakcie Robót. Generalny Wykonawca dostarczy również Inwestorowi dokumenty poświadczające zagospodarowanie odpadów oraz inne wymagane przez obowiązujące przepisy prawne, w tym ustawy o odpadach oraz ustawy – Prawo ochrony środowiska.
 4. Sprawdzenie przez Inwestora jakiegokolwiek elementu Robót w żadnym przypadku nie zwalnia Generalnego Wykonawcy od odpowiedzialności za ewentualne Wady lub Usterki Robót. Jeżeli Inwestor w trakcie Odbioru Częściowego Robót dostrzeże Wady lub Usterki elementów Robót, termin wykonania napraw lub dostarczenia rzeczy wolnych od wad przez Generalnego Wykonawcę wynosi 14 (czternaście) Dni kalendarzowych od dnia przeprowadzenia Odbioru Częściowego Robót, chyba że względy techniczne, technologiczne lub organizacyjne wymagają dłuższego terminu, który zostanie zaakceptowany przez Inwestora. Jeżeli Generalny Wykonawca nie usunie Wady lub Usterki w powyższym terminie, Inwestor wyznaczy Generalnemu Wykonawcy pisemnie dodatkowy 3-dniowy termin do usunięcia takich Wad lub Usterek. W przypadkach, gdy ten termin nie będzie mógł być dotrzymany z uwagi na obiektywny brak technicznych możliwości usunięcia danej Wady lub Usterki w tym terminie, naprawa lub wymiana rzeczy na wolną od Wad lub Usterek nastąpi w możliwie najkrótszym terminie. Po usunięciu Wad i Usterek Wykonawca zawiadomi Inwestora o ich usunięciu. Usunięcie Wad i Usterek zostanie stwierdzone przez Inwestora w Protokole Odbioru Częściowego Robót. W przypadku, gdy po zawiadomieniu Inwestora o usunięciu Wad i Usterek, Inwestor

stwierdzi, że Wady i Usterki w dalszym ciągu nie zostały usunięte, postanowienia niniejszego ustępu znajdują odpowiednie zastosowanie. W przypadku nieusunięcia Wad lub Usterki przez Generalnego Wykonawcę, w tym pomimo zawiadomienia o ich usunięciu, o którym mowa powyżej, Inwestor będzie uprawniony do zlecenia prac naprawczych polegających na usunięciu Wad lub Usterki - podmiotowi trzeciemu na koszt i ryzyko Generalnego Wykonawcy.

5. Po złożeniu przez Generalnego Wykonawcę Inwestorowi gotowości do przeprowadzenia odbioru wraz z wnioskiem o przeprowadzenie odbioru, Strony uzgodnią terminy poszczególnych odbiorów, przy czym:
 - 1) Odbiory Częściowe Robót zostaną przeprowadzone w terminie do 3 (trzech) Dni roboczych od dnia zgłoszenia przez Generalnego Wykonawcę Inwestorowi gotowości do przeprowadzenia odbioru wraz z wnioskiem o przeprowadzenie odbioru,
 - 2) Odbiór Końcowy zostanie przeprowadzony w terminie do 14 (czternastu) Dni roboczych od dnia zgłoszenia przez Generalnego Wykonawcę Inwestorowi gotowości do przeprowadzenia odbioru wraz z wnioskiem o przeprowadzenie odbioru, z zastrzeżeniem postanowień ust. 7 pkt 1 poniżej.
6. Generalny Wykonawca zawiadomi Inwestora o swojej gotowości do Odbioru Końcowego wraz z wnioskiem o przeprowadzenie Odbioru Końcowego z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem przed planowaną datą Odbioru Końcowego. Do zawiadomienia przekazanego przez Generalnego Wykonawcę dołączone zostaną następujące dokumenty:
 - 1) kopia dziennika budowy;
 - 2) oświadczenie Kierownika Budowy potwierdzające, że:
 - Roboty, w tym próby końcowe, zostały wykonane zgodnie z Umową oraz zasadami i warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę oraz rysunkami wykonawczymi (w tym wykonane zostały należycie wszelkie warunki wskazane w pozwoleniu na użytkowanie gdyby zaistniała taka sytuacja) ;
 - Teren Budowy (oraz wszelkie przyległe drogi, budynki i place wykorzystywane przez Generalnego Wykonawcę) zostały należycie naprawione, uprzątnięte, doprowadzone do porządku i są czyste;
 - wszelkie Wady i Usterki stwierdzone na etapie Odbiorów Częściowych zostały prawidłowo usunięte, co znajduje potwierdzenie załączonych w Protokołach Odbioru Częściowego zgodnie z postanowieniami ust. 4 niniejszego paragrafu;
 - 3) kompletna Dokumentacja Powykonawcza Robót - 2 egz. w formie papierowej oraz 1 egz. w formie elektronicznej w wersji edytowalnej i PDF, zawierająca między innymi:
 - protokoły prób i sprawdzeń – 2 egz.;

Projekt Umowy

- protokoły odbioru technicznego sieci zewnętrznych (wewnątrzosiedlowych) wraz z przyłączami do osiedla i budynku przez dostawców mediów;
- inwentaryzację geodezyjną powykonawczą - 2 egz.;
- 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.;
- Instrukcje eksploatacji i konserwacji osiedla, budynku oraz Lokali (dla każdego lokalu oddzielnie);
- Pozwolenie na Użytkowanie;
- świadectwa energetyczne dla budynku i Lokali.
- kopie kart gwarancyjnych producentów urządzeń wraz zaleceniami szczegółowymi w zakresie przeglądów i konserwacji.

7. Inwestor w terminie 14 (czternastu) Dni roboczych od złożenia przez Generalnego Wykonawcę wniosku o przeprowadzenie Odbioru Końcowego po uprzednim sprawdzeniu Robót:

- 1) w przypadku należytego wykonania wszystkich Robót, tj. niestwierdzenia Wad, które uniemożliwiają lub utrudniają prawidłowe użytkowanie Obiektu (lub jakiegokolwiek jego części) lub innej części przedmiotu Umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, uzyskania Pozwolenia na Użytkowanie i spełnienia pozostałych wymagań określonych w niniejszym § 27 ust. 2-4 i ust. 6 Umowy, podpisze Protokół Odbioru Końcowego, który zostanie podpisany także przez Generalnego Wykonawcę i będzie wskazywał datę ukończenia Robót zgodnie z Umową, włącznie z zadawalającym wynikiem prób końcowych;
- 2) w przypadku niespełnienia któregośkolwiek z wymagań wskazanych w pkt 1 powyżej, odrzuci wniosek, podając powody i określając prace, jakie muszą być wykonane przed podpisaniem Protokołu Odbioru Końcowego, chyba że Inwestor zgodzi się na podpisanie Protokołu Odbioru Końcowego pod warunkiem usunięcia wadliwych elementów (części) Robót lub wykonania powyższych prac zgodnie z wykazem Inwestora.

8. Generalny Wykonawca jest zobowiązany ponadto **współdziałać z Inwestorem przy dokonywaniu Odbiorów Lokali przez Nabywców**, w szczególności współuczestniczyć w Odbiorach Lokali przez Nabywców przeprowadzanych z ich udziałem

w tym w sporządzeniu i podpisaniu Protokołu Odbioru Lokalu, w terminach wskazanych przez Inwestora. W tym celu Generalny Wykonawca:

- 1) zapewni uczestnictwo swoich odpowiednio przygotowanych przedstawicieli (kompetentnych pracowników znających przedmiotową budowę) oraz umocuje ich do składania oświadczeń dotyczących stwierdzonych Wad (w szczególności co do (i) tego czy wada jest istotna czy nieistotna, (ii) jaki jest sposób / technologia jej usunięcia, (iii) w jakim terminie Wada zostanie usunięta przez Generalnego Wykonawcę, (iv) odmowy uznania Wady, (v) uzasadnienia dlaczego odmawia się uznania Wady za istotną lub dlaczego odmawia się usunięcia Wady, (vi) podpisania Protokołu Odbioru Lokalu; przy czym Generalny Wykonawca jest zobowiązany zapewnić możliwość prowadzenia nie mniej niż 3 (trzech) Odbiorów Lokali przez Nabywców równocześnie (tego samego dnia o tej samej porze) i przeprowadzenia łącznie nie mniej niż 9 (dziewięciu) Odbiorów Lokali dziennie;
- 2) wskaże, najpóźniej na 7 (siedem) Dni przed planowanym pierwszym Odbiorem Lokalu przez Nabywcę, osobę odpowiedzialną po stronie Generalnego Wykonawcy za koordynowanie procesu usuwania Usterek i innych Wad podczas odbiorów Lokali przez Nabywców oraz udzielanie Inwestorowi informacji na t bieżącego statusu usuwania Usterek i innych Wad podczas odbiorów Lokali przez Nabywców (podając jej dane kontaktowe: co najmniej imię, nazwisko, nr tel. komórkowego, email);
- 3) będzie prowadził na bieżąco zestawienie Usterek i innych Wad stwierdzonych podczas Odbiorów Lokali przez Nabywców, zawierające co najmniej; oznaczenie Lokalu, rodzaj Usterki lub innej Wady, datę podpisania Protokołu Odbioru Lokalu w tym ew. adnotację o odmowie jego podpisania przez Nabywcę, datę naprawy Usterki lub usunięcia innej Wady, datę zgłoszenia usunięcia Usterki lub innej Wady, datę odbioru usunięcia Usterki lub innej Wady - sporządzenia protokołu potwierdzającego przez Inwestora usunięcie Usterki lub innej Wady.

9. Generalny Wykonawca jest zobowiązany ponadto **współdziałać z Inwestorem przy dokonywaniu odbiorów Nieruchomości Wspólnej przez Zarządcę**, w szczególności współuczestniczyć w odbiorze Nieruchomości Wspólnej przez Zarządcę w tym w sporządzeniu i podpisaniu protokołu odbioru Nieruchomości Wspólnej, w terminach wskazanych przez Inwestora. W tym celu Generalny Wykonawca:

- 1) zapewni uczestnictwo swojego odpowiednio przygotowanego przedstawiciela (kompetentnego pracownika znającego przedmiotową budowę) oraz umocuje go do składania oświadczeń dotyczących stwierdzonych Wad (w szczególności co do (i) tego czy wada jest istotna czy nieistotna, (ii) jaki jest sposób / technologia jej usunięcia, (iii) w jakim terminie Wada zostanie usunięta przez Generalnego Wykonawcę, (iv) odmowy uznania Wady, (v) uzasadnienia dlaczego odmawia się uznania Wady za istotną lub dlaczego odmawia się usunięcia Wady, (vi) podpisania protokołu odbioru Nieruchomości Wspólnej;

- 2) wskaże, najpóźniej na 7 (siedem) Dni przed planowanym odbiorem Nieruchomości Wspólnej przez Zarządcę, osobę odpowiedzialną po stronie Generalnego Wykonawcy za koordynowanie procesu usuwania Usterek i innych Wad podczas odbioru Nieruchomości Wspólnej oraz udzielanie Inwestorowi i zarządcy informacji nt bieżącego statusu usuwania tych Usterek i innych Wad (podając jej dane kontaktowe: co najmniej imię, nazwisko, nr tel. komórkowego, email; dopuszczalne jest wskazanie tej samej osoby, o której mowa w ust. 8 pkt 2 powyżej);
- 3) będzie prowadził na bieżąco zestawienie Usterek i innych Wad stwierdzonych podczas odbioru Nieruchomości Wspólnej, zawierające co najmniej; oznaczenie lokalizacji Wady, jej rodzaj, datę podpisania protokołu odbioru Nieruchomości Wspólnej, w tym ew. adnotację o odmowie jego podpisania przez Zarządcę, datę naprawy Usterki lub usunięcia innej Wady, datę zgłoszenia usunięcia Usterki lub innej Wady, datę odbioru usunięcia Usterki lub innej Wady - sporządzenia protokołu potwierdzającego przez Inwestora / przez Zarządcę usunięcie Usterki lub innej Wady.

§ 28

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 (sześćdziesięciu) 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 10 (dziesięć) 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 2 (dwa) miesiące;
 - 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 istotnie utrudniają terminową budowę Obiektu zgodnie z zgodnie z Harmonogramem Robót lub uniemożliwiają i istotnie 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 jakiejkolwiek części Robót Podwykonawcy bez zgody Inwestora, a wartość tak podzleconych Robót przekracza kwotę 100.000,00 zł (sto tysięcy złotych) netto;
- 7) Generalny Wykonawca istotnie narusza inne istotne zobowiązanie z Umowy i nie zaprzestaje naruszenia albo nie usuwa skutków naruszenia w terminie 21 (dwudziestu jeden) Dni roboczych od otrzymania wezwania od Inwestora do zaprzestania naruszenia zobowiązań;
- 8) Generalny Wykonawca stał się niewypłacalny w rozumieniu prawa upadłościowego lub istotna część majątku Generalnego Wykonawcy mająca wpływ na realizację Umowy została zajęta.

Inwestor będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy w sytuacjach określonych w punktach 2-4 powyżej po wyznaczeniu Wykonawcy na piśmie 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.

2. Strony zgodnie postanawiają, że Inwestor jest uprawniony do odstąpienia od Umowy w przypadku wystąpienia okoliczności, mogących mieć wpływ na realizację Inwestycji. Odstąpienie, o którym mowa w niniejszym postanowieniu może zostać dokonane w terminie do dnia [●], jednak nie później niż do dnia przekazania Terenu Budowy. Realizacja przez Inwestora prawa do odstąpienia od Umowy nie może stanowić podstawy do jakichkolwiek roszczeń Generalnego Wykonawcy z tego tytułu, w tym o karę umowną wskazaną w § 26 ust. 15. Poza innymi wypadkami przewidzianymi wyraźnie w Umowie lub obowiązujących przepisach prawa, Generalny Wykonawca może odstąpić od Umowy, jeżeli wstrzymanie Robót będzie trwało dłużej niż 120 (sto dwadzieścia) 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 90 (dziewięćdziesięciu) 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 mazowieckim 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, poczynwszy od zakończenia pierwszego kwartału po wznowieniu Robót.

3. 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 (na koszt tej Strony, po której leżały przyczyny odstąpienia) 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.
4. W przypadku braku możliwości uzgodnienia terminu przekazania Terenu Budowy Inwestorowi, Generalny Wykonawca opuści Teren Budowy 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 Inwestorowi po upływie 14 (czternastu) dni od daty odstąpienia od Umowy, jej rozwiązania lub zakończenia realizacji Robót, co nie jest równoznaczne z dokonaniem przez Inwestora lub Generalnego jednostronnej inwentaryzacji robót, chyba, że od Umowy odstąpił Inwestor z przyczyn leżących po stronie Generalnego Wykonawcy.
5. 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. Generalnemu Wykonawcy będzie należne wynagrodzenie 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) udokumentowany zwiększony koszt dokończenia całości Robót przez nowego generalnego wykonawcę w porównaniu do Ceny Kontraktowej Brutto (ii) koszt usunięcia

wszelkich wad i usterek w Robotach wykonanych przez Generalnego Wykonawcę, (iii) kary umowne należne Inwestorowi zgodnie z Umową.

6. 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 3 do Umowy, jak również za należytej jakości Materiały dostarczone zgodnie z Umową na Teren Budowy stosownie do postępu Robót określonego w Harmonogramie Robót oraz należne kary umowne i ewentualne odszkodowanie uzupełniające. Do odbioru i wystawienia faktury za te roboty znajdzie odpowiednie zastosowanie procedura Odbioru Końcowego i wystawienia Faktury Końcowej określone w § 27 i § 25 Umowy. Poza powyższym uprawnieniem, Generalnemu Wykonawcy nie będą przysługiwały jakiegokolwiek roszczenia wobec Inwestora.

§ 29

Procedura w sprawach spornych.

1. Jeżeli między Inwestorem a Generalnym Wykonawcą w związku z 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.

§ 30

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:
 - a) dla Inwestora: PHN SPV 11 PHN K Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Warszawie, przy ul. Jana Pawła II nr 12, lok. V/35, 00-124 Warszawa; do rąk: [•], e-mail: [•];
 - b) dla Generalnego Wykonawcy: [•], e-mail: [•]

3. Oświadczenia Stron w zakresie Wstrzymania Robót, odstąpienia od Umowy, żądania zapłaty kary umownej, zawiadomienia o cesji praw z Umowy, dotyczące Podwykonawców i / lub dalszych podwykonawców oraz inne, jeśli Umowa to przewiduje, 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 za potwierdzeniem odbioru.

§ 31

Załączniki.

1. Poszczególne dokumenty tworzące Umowę należy traktować jako wzajemnie uzupełniające się, jednakże w wypadku niejednoznaczności i rozbieżności pomiędzy nimi, rozstrzygające znaczenie ma Umowa.
2. Następujące załączniki stanowią integralną część Umowy:
 - Załącznik A. Odpis z KRS Inwestora;
 - Załącznik B. Odpis z KRS Generalnego Wykonawcy;
 - Załącznik nr 1. Wykaz Dokumentacji Projektowej;
 - Załącznik nr 1a. Pozwolenie na Budowę;
 - Załącznik nr 2. Harmonogram Robót, w tym harmonogram rzeczowo-finansowy;
 - Załącznik nr 2a. Szczegółowy Harmonogram Robót w tym harmonogram rzeczowo-finansowy, oraz harmonogram planowanych zakupów, (który zostanie włączony do treści Umowy po jego sporządzeniu i akceptacji zgodnie z postanowieniami Umowy);
 - Załącznik nr 3. Oferta wraz z Cennikiem szczegółowym;
 - Załącznik nr 3a. Tabela Optymalizacji GW;
 - Załącznik nr 4. Mapa Terenu Budowy;
 - Załącznik nr 5a. Wzór Bankowej Gwarancji Należytego Wykonania;
 - Załącznik nr 5b. Wzór Ubezpieczeniowej Gwarancji Należytego Wykonania;
 - Załącznik nr 6. Wykaz Dokumentacji Przetargowej;
 - Załącznik nr 7. Lista Materiałów, Urządzeń i Wyposażenia Wymagającego Zatwierdzenia;
 - Załącznik nr 8. Wzory dokumentów dla realizacji Robót;
 - 1) Załącznik nr 8.1. – Wzór zapytania o informację;

- 2) Załącznik nr 8.2. – Wzór wniosku karty materiałowej;
- 3) Załącznik nr 8.3. – Wzór wniosku o zmianę materiałową / projektową / uzupełnienie / poprawienie projektu wykonawczego;
- 4) Załącznik nr 8.4. – Wzór wniosku o przeprowadzenie przeglądu;
- 5) Załącznik nr 8.5. – Wzór protokołu sprawdzenia technicznego fragmentu Robót;
- 6) Załącznik nr 8.6. - Wzór protokołu sprawdzenia technicznego fragmentu konstrukcji żelbetowej;
- 7) Załącznik nr 8.7. - Wzór protokołu sprawdzenia technicznego zakończonego etapu Robót wraz z załącznikiem nr 1 i nr 2;
- 8) Załącznik nr 8.8. - Wzór protokołu odbioru technicznego instalacji wraz z załącznikiem nr 1 i nr 2;
- 9) Załącznik nr 8.9. – Wzór karty zgłoszenia Podwykonawcy;
- 10) Załącznik nr 8.10. – Wzór Protokołu Odbioru Końcowego;
- 11) Załącznik nr 8.11. – Wzór powiadomienia o rozpoczęciu Robót;
- 12) Załącznik nr 8.12. – Wzór Protokołu Odbioru Częściowego Robót;
- 13) Załącznik nr 8.13. – Wzór protokołu zatwierdzenia próbki materiałowej;
- 14) Załącznik nr 8.14 – Wzór rejestru kart materiałowych;
- 15) Załącznik nr 8.15. – Wzór formularza wydawania rysunków;
- 16) Załącznik nr 8.16. – Wzór rejestru akceptacji Podwykonawców;
- 17) Załącznik nr 8.17. – Wzór spływu dokumentacji wykonawczej i warsztatowej;
- 18) Załącznik nr 8.18. – Wzór umowy z Podwykonawcą Robót;
- 19) Załącznik nr 8.19.a. - Wzór oświadczenia Podwykonawcy (w roku realizacji Inwestycji);
- 20) Załącznik nr 8.19.b. - Wzór oświadczenia Podwykonawcy (końcowe)
- 21) Załącznik nr 8.20. – Wzór Protokołu Zaawansowania Finansowego;
- 22) Załącznik nr 8.21. – Wzór Potwierdzenia Płatności Częściowej;
- 23) Załącznik nr 8.22. – Wzór Potwierdzenia Raportu Końcowego;
- 24) Załącznik nr 8.23. – Wzór protokołu przekazania Terenu Budowy;
- 25) Załącznik nr 8.24. – Wzór Kosztorysu Zmiany;
- 26) Załącznik nr 8.25 – Cennik Zmian lokatorskich;.
- 27) Załącznik nr 8.26 - Instrukcja Generalnego Wykonawcy postępowania w sytuacji identyfikacji ryzyka zarażenia czynnikiem epidemiologicznym COVID 19;

27) Załącznik nr 9. – Wzór Oświadczenia o Zapoznaniu się z Informacją o Przetwarzaniu Danych Osobowych;

28) Załącznik nr 10. - Wzór kwartalnego raportu ESG,

§ 32

Zmiany i uzupełnienia treści Umowy.

Wszystkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z wyjątkiem zmian adresów oraz osób wskazanych do korespondencji w § 30 ust. 2 powyżej oraz z wyjątkiem zmian w Harmonogramie Robót stanowiącym Załączniki nr 2 i 2a do Umowy w zakresie w jakim zmiana Harmonogramu Robót nie dotyczy kamieni milowych określonych w tym Harmonogramie oraz w zakresie zmian w treści dokumentów stanowiących Załącznik nr 8 do Umowy „Wzory dokumentów dla realizacji Robót”, których treść może zostać zmodyfikowana przez Przedstawiciela Inwestora. Przedstawiciel Inwestora jest także uprawniony do dokonywania wiążących interpretacji dokumentów stanowiących Załączniki nr 8 do Umowy w przypadku ich sprzeczności z Umową lub którymkolwiek z pozostałych załączników. Nie będzie to powodować zmian w dokumentach stanowiących Załączniki nr 8 do Umowy, które zostały już przedłożone Inwestorowi. Zmiana danych wskazanych w § 30 ust. 2 powyżej wymaga pisemnego powiadomienia pozostałych Stron. W braku takiego powiadomienia korespondencja doręczana na adres dotychczasowy będzie uważana za doręczoną skutecznie.

§ 33

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.

§ 34

Klauzula poufności.

1. Treść umowy pomiędzy Stronami ma charakter poufny i stanowi tajemnicę chronioną przepisami prawa, w szczególności ustawą z dnia 16 kwietnia 1993 roku o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz.U.2022, poz. 1233 z późn. zm.). 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 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, w tym rozporządzenia MAR, 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. Generalny Wykonawca ponosi odpowiedzialność za zachowanie poufności przez osoby, którym udzielił informacji na podstawie ust. 1 ppkt (i) oraz (ii) powyżej.
3. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 4 – 6 poniżej, Generalny Wykonawca nie może w szczególności ujawnić ani wykorzystywać w innym celu niż realizacja Umowy jakichkolwiek informacji dotyczących Inwestora lub Obiektu, które doszły do jego 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 Generalnego Wykonawcę jest wymagane przez bezwzględnie obowiązujący przepis prawa, ostateczną decyzję administracyjną lub prawomocne orzeczenie sądu.
4. Strony potwierdzają, iż wiadome im jest, że zarówno Generalny Wykonawca, jak też Inwestor (jego spółka dominująca) są spółkami publicznymi i w związku z tym Strony wyraża ją wzajemną zgodę na ujawnianie przez drugą Stronę danych dotyczących niniejszej Umowy oraz jej realizacji, a w szczególności:
 - a) danych, które Emitent papierów wartościowych zobowiązany jest przekazywać w informacjach bieżących i okresowych Komisji Nadzoru Finansowego oraz Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
 - b) danych nie podlegających obowiązkowemu ujawnieniu, lecz zgodnie z oceną Zarządu Generalnego Wykonawcy lub Inwestora mających jakikolwiek (negatywny lub pozytywny) wpływ na jego wyniki bądź na jego postrzeganie przez rynek giełdowy (np. wartość umowy, miejsce realizacji i czas trwania umowy, dane o kontrahencie itp.).
5. Ponadto, Strony wyrażają wzajemną zgodę na opisanie w informacjach i raportach, o których mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu, wpływu jaki ewentualnie mogą mieć zdarzenia dotyczące zarówno zawarcia jak i realizacji umowy na przyszłą działalność

Generalnego Wykonawcy, a w szczególności na szanse i zagrożenia związane z realizacją umowy.

6. Inwestor oświadcza, iż ujawnienie przez Generalnego Wykonawcę danych wskazanych w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu nie będzie stanowić jakiegokolwiek czynu nieuczciwej konkurencji wskazanego w ustawie z dnia 16 kwietnia 1993 roku o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.

§ 35

Ochrona danych osobowych i wykonanie obowiązku informacyjnego.

1. Strony oświadczają że przetwarzanie w zakresie udostępnionych im przez drugą Stronę Umowy danych osobowych osób uprawnionych do reprezentowania oraz osób wskazanych do kontaktu dokonywane będzie przez każdą ze Stron jako administratora danych osobowych w celu zawarcia umowy i 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) ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1781 z późn. zm.) 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.
2. 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.
3. 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.
4. Inwestor podaje, że dane o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu będzie przetwarzał w czasie realizacji Umowy oraz przez okres niezbędny do dochodzenia roszczeń wynikających z Umowy, a następnie w celu archiwalnym przez okres 15 lat oraz informuje, iż nie powołał inspektora ochrony danych, a w sprawie realizacji praw, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, można kontaktować się na adres e-mail: IOD@phnsa.pl.
5. Generalny Wykonawca podaje, że dane, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu będzie przetwarzał w okresie realizacji Umowy oraz przez okres niezbędny do dochodzenia roszczeń wynikających z Umowy, a następnie w celu archiwalnym przez 15 lat oraz informuje, iż nie powołał inspektora ochrony danych osobowych, zaś w sprawie

realizacji praw, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu można się kontaktować na adres: [•]

6. Dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym nie będą profilowane.
7. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, lecz stanowi warunek umożliwiający zawarcie i realizację Umowy.
8. Dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani organizacji międzynarodowych.
9. Odbiorcami danych osobowych będą Polski Holding Nieruchomości S.A. z siedzibą w Warszawie oraz 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.
10. Strony zobowiązują się przekazać osobom, wskazanym do kontaktu, których dane są przetwarzane w związku z realizacją Umowy, zawarte w niniejszym paragrafie informacje o ochronie ich danych osobowych.
11. Generalny Wykonawca zobowiązuje się wykonać w imieniu Inwestora obowiązki informacyjny, o którym mowa w art. 14 RODO wobec osób fizycznych, których dane osobowe zostały 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:
 - 1) podwykonawców oraz dalszych podwykonawców,
 - 2) podmiotów danych skierowanych do realizacji Umowy przez Generalnego Wykonawcę,
 - 3) podmiotów danych skierowanych do realizacji Umowy przez Podwykonawców i dalszych podwykonawców,
 - 4) 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.
12. Wykonanie przez Generalnego Wykonawcę obowiązku informacyjnego, o którym mowa w ust. 11 powyżej polegać będzie na doręczeniu osobom fizycznym, o których mowa powyżej, oświadczenia o zapoznaniu się z informacją o przetwarzaniu danych osobowych, którego wzór stanowi Załącznik nr 9 do Umowy.
13. Wykonanie obowiązków wynikających z niniejszego artykułu winno być potwierdzone przez Generalnego Wykonawcę poprzez doręczenie Inwestorowi i Nadzorowi

Inwestorskiemu miesięcznego 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 9 do Umowy poprzez osobę, której dane dotyczą.

§ 36 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 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.

§ 37 Klauzula sankcyjna.

1. Dla celów poniższego przepisu, Osobą Objętą Sankcjami jest osoba lub podmiot, który, na mocy któregośkolwiek 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 Europejskapodlega 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 któregośkolwiek 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.

§ 38

Postanowienia końcowe.

1. Umowa podlega prawu polskiemu.
2. Umowa została sporządzona w 2 (dwóch) jednobrzmiących egzemplarzach po 1 (jednym) egzemplarzu dla każdej ze Stron.

W IMIENIU INWESTORA:

W IMIENIU GENERALNEGO WYKONAWCY:

Podpis:.....

Podpis:.....

Imię i nazwisko:

Imię i nazwisko:

Stanowisko:

Stanowisko: