

Budowlanych Antrans Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa
- OGÓLNE WARUNKI UMÓW -

Załącznik do **UMOWY O ROBOTY BUDOWLANE**

1. Definicje

Terminy pisane wielką literą i użyte w niniejszych Ogólnych Warunkach Umów mają następujące znaczenie:

- 1.1. **„Zamawiający”** lub **„Generalny Wykonawca”** – spółką pod firmą **Budowlanych Antrans Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa** z siedzibą w Olkuszu (32-300), ul. Wspólna 1C, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000802702, posiadająca REGON 384305012, NIP 6372208332.
- 1.2. **„Wykonawca”** - osoba fizyczna, osoba prawna lub podmiot nie posiadający osobowości prawnej, który w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej zawarł Umowę z Zamawiającym.
- 1.3. **„Strony”** – Zamawiający oraz Wykonawca.
- 1.4. **„Inwestor”** – Zamawiający lub inna osoba fizyczna, osoba prawna lub podmiot nie posiadający osobowości prawnej prowadzący Inwestycję. Jeśli z Umowie nie wskazano Generalnego Wykonawcy, wówczas Zamawiający (Generalny Wykonawca) jest Inwestorem i postanowienia ich dotyczące stosuje się dla Inwestora.
- 1.5. **„Umowa”** – umowa o roboty budowlane zawarta pomiędzy Stronami, której integralną część stanowią niniejsze Ogólne Warunki Umów.
- 1.6. **„Ogólne Warunki Umów”, „OWU”** – niniejszy dokument, stanowiący integralną część Umowy, określający podstawowe prawa i obowiązki Stron dotyczące realizacji przedmiotu Umowy.
- 1.7. **„Nieruchomość”** – nieruchomość, na której realizowana jest Inwestycja.
- 1.8. **„Inwestycja”** – inwestycja opisana w Umowie prowadzona przez Zamawiającego lub Inwestora (jeśli nie jest nim Zamawiający) na Nieruchomości, w ramach której Zamawiający zleca Wykonawcy, a Wykonawca przyjmuje do wykonania Roboty.
- 1.9. **„Budynek”** lub **„Budynki”** – budynek lub budynki realizowane w ramach Inwestycji.
- 1.10. **„Kierownik Budowy”** - osoba wyznaczona, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, do kierowania procesem budowy i realizacji przedmiotu Umowy w zakresie określonym Umową oraz obowiązującymi przepisami prawa.
- 1.11. **„Dokumentacja Projektowa”** - dokumentacja służąca do wykonania Robót, sporządzona zgodnie z wymaganiami określonymi w obowiązujących przepisach, w tym m.in. pozwolenie na budowę, projekt budowlany oraz pozostała dokumentacja stanowiąca Załącznik nr 2 do Umowy.
- 1.12. **„Harmonogram Robót”** – harmonogram rzeczowo – finansowy zawierający terminy wykonania poszczególnych części Robót wraz z ich ceną, stanowiący Załącznik nr 3 do Umowy. Harmonogram Robót może obejmować tylko harmonogram wykonania poszczególnych części Robót, bez wskazywania ich wartości.
- 1.13. **„Roboty”** – roboty budowlane zlecone Wykonawcy na podstawie Umowy składające się na realizację Inwestycji (lub jej części) szczegółowo określone w Załączniku nr 1 do Umowy.
- 1.14. **„Plac Budowy”** – miejsce wykonywania Robót, na które składa się Nieruchomość oraz fragmenty innych nieruchomości, jakie wskaże Zamawiający.
- 1.15. **„Wynagrodzenie”** - ma znaczenie nadane w Umowie.
- 1.16. **„Utwór”** – każdy dokument, dokumentacja powykonawcza, rysunek, opracowanie i podobne materiały, które Wykonawca może uzyskać lub sporządzić w związku z Umową i w stosunku do których jest zobowiązany przenieść na Zamawiającego prawa autorskie zgodnie z § 15 OWU.
- 1.17. **„Taryfikator Kar Umownych”** – dokument określający kary umowne za naruszenie przepisów (zasad) porządkowych i bhp stanowiący Załącznik nr 5 do Umowy.
- 1.18. **„Gwarancja jakości”** - ma znaczenie nadane w § 8 ust. 1 OWU.
- 1.19. **„Gwarancja”** – ma znaczenie nadane w § 9 ust. 5 OWU.
- 1.20. **„Zabezpieczenie Należytego Wykonania”** lub **„Kwota Zatrzymana”** – ma znaczenie nadane w § 9 ust. 2 OWU.
- 1.21. **„Projekt Wykonawczy”** – ma znaczenie nadane mu w § 14 ust. 2 OWU. W skład Projektu Wykonawczego będą wchodzić Utwory wykonane przez lub na zlecenie Wykonawcy. Do Projektu Wykonawczego stosuje się postanowienia OWU dotyczące Utworów, o ile postanowienia § 14 nie stanowią inaczej.

2. Zastosowanie OWU/ Zawarcie Umowy

1. Zawarcie przez Wykonawcę Umowy z Zamawiającym jest traktowane jako akceptacja całości OWU, które stanowią integralną część Umowy. Wyłączenie stosowania (niektórych lub wszystkich) postanowień OWU lub ich modyfikacja jest możliwa tylko i wyłącznie w przypadku gdy Strony porozumieją się w tym zakresie, pod rygorem nieważności, na piśmie

lub w drodze wymiany korespondencji e-mail zawierającej skany Umowy z odmiennymi postanowieniami lub modyfikacją OWU podpisanej przez osoby uprawnione do reprezentacji Stron.

- Umowę oraz OWU należy traktować jako wzajemnie objaśniające się i uzupełniające, zaś w przypadku rozbieżności pomiędzy treścią OWU a Umową, znaczenie przeważające należy nadać postanowieniom Umowy.
- Zawarcie Umowy skutkuje wyłączeniem stosowania do Umowy jakichkolwiek ogólnych warunków umów stosowanych przez Wykonawcę.
- Do zawarcia Umowy niezbędne jest złożenie stanowczego oświadczenia Zamawiającego. Umowa może zostać zawarta pod rygorem nieważności, w formie pisemnej lub w drodze wymiany korespondencji e-mail zawierającej skany Umowy podpisanej przez osoby uprawnione do reprezentacji Stron.

3. Przedmiot Umowy/Roboty

- Na podstawie Umowy Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania Roboty – w zakresie i na warunkach określonych w Umowie, w tym m.in. Dokumentacji Projektowej.
- W razie wątpliwości uważa się, że zakresem Robót objęte są również wszelkie inne prace, które zgodnie z zasadami wiedzy technicznej oraz sztuki budowlanej są niezbędne do realizacji Robót, nawet jeśli nie wynikają wprost z Dokumentacji Projektowej oraz zakresu Robót z Załącznika nr 1 do Umowy.
- Roboty będą realizowane na Placu Budowy.
- Wykonawca zobowiązuje się wykonać powierzone przez Zamawiającego Roboty z najwyższą starannością, zgodnie z powszechnie uznanymi zasadami sztuki budowlanej i aktualnym stanem wiedzy oraz kierując się zasadą gospodarności, a także zachowując odpowiednie przepisy obowiązującego prawa, wymagania polskich norm oraz postanowienia Umowy.
- Wszelkie odstępstwa od Dokumentacji Projektowej wymagają uprzedniej zgody Zamawiającego wyrażonej co najmniej w formie dokumentowej pod rygorem nieważności. Wykonanie prac zamiennych lub dodatkowych wymaga uprzedniego zawarcia aneksu w formie takiej samej jak przewidziana dla zawarcia Umowy – prace takie będą wykonywane w ramach Umowy, a nie na podstawie domniemyanych, odrębnych porozumień lub umów wykonawczych.
- Generalny Wykonawca jest uprawniony do ograniczenia zakresu Robót poprzez złożenie Wykonawcy oświadczenia na piśmie. W takim przypadku przysługujące Wykonawcy Wynagrodzenie zostanie obniżone w proporcji, w jakiej zakres Robót po zmianie ich zakresu pozostaje do zakresu Robót przed taką zmianą (dotyczy to także wynagrodzenia obejmującego takie elementy jak koszty ogólne, czy koszty wyposażenia bez względu na to, w jakiej części związane są one z ograniczoną częścią Robót). Ograniczenie zakresu Robót nie może prowadzić do obniżenia Wynagrodzenia o kwotę większą niż 30% pierwotnie uzgodnionego Wynagrodzenia.
- Jeśli przed zawarciem Umowy Wykonawca otrzymał Dokumentację Projektową, wówczas przez zawarcie Umowy potwierdza, że jest ona poprawna, kompletna i umożliwia realizację Robót zgodnie z Umową. Wykonawca nie może powoływać się względem Zamawiającego na wady lub braki w Dokumentacji Projektowej, których nie zgłosił przed podpisaniem Umowy, chyba że Wykonawca nie mógł ujawnić takich wad lub braków mimo zachowania najwyższej staranności wymaganej także od projektanta tego rodzaju Robót.

4. Terminy realizacji

- Termin rozpoczęcia oraz zakończenia Robót określa Umowa.
- O ile w Umowie nie uzgodniono inaczej, przez rozpoczęcie Robót rozumie się przejęcie Placu Budowy przez Wykonawcę.
- Przez zakończenie Robót rozumie się wykonanie przez Wykonawcę całości Robót stwierdzone protokołem odbioru końcowego. Roboty nie będą uważane za zakończone do czasu sporządzenia protokołu odbioru końcowego oraz uzyskania przez Wykonawcę całości decyzji, zezwoleń i innych aktów administracyjnych, które miał uzyskać zgodnie z Umową.
- Wykonawca ma obowiązek wykonywać Umowę zgodnie z Harmonogramem Robót. Umowa może przewidywać terminy na wykonanie konkretnych etapów Robót, które muszą się wówczas znaleźć w Harmonogramie Robót.
- Zamawiający oraz jego przedstawiciele są uprawnieni do kontrolowania, czy prace objęte Umową są wykonywane zgodnie z Harmonogramem Robót. Wykonawca ma obowiązek informować Zamawiającego o każdym opóźnieniu w wykonywaniu Robót i jego przyczynie w stosunku do Harmonogramu Robót, mogącym skutkować opóźnieniem zakończenia Robót, przedstawiając jednocześnie propozycje zapobieżenia opóźnieniom. Informacje, o których mowa w zdaniu poprzednim, Wykonawca jest zobowiązany przekazać w formie pisemnej (pod rygorem nieważności) w terminie 3 dni od dowiedzenia się przez Wykonawcę o okolicznościach, o których mowa w zdaniu poprzednim, pod rygorem uznania, że opóźnienie powstało z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy i utraty prawa na powoływanie się na te przyczyny w przyszłości.
- W przypadku opóźnień lub przerw w realizacji Robót z przyczyn leżących wyłącznie po stronie Zamawiającego lub też z powodu zaistnienia okoliczności siły wyższej, a nadto w przypadku uzgodnienia dodatkowych lub zamiennych robót nieprzewidzianych Umową (z przyczyn innych niż nienależyte wykonanie Umowy przez Wykonawcę), stosowne terminy realizacji przedmiotu Umowy określone w Umowie, zostaną odpowiednio zmienione z uwzględnieniem wpływu tych zdarzeń na realizację Robót, co będzie przedmiotem uzgodnień Wykonawcy i Zamawiającego. Zmiana terminu zakończenia Robót, jak i terminów pośrednich, o których mowa w ust. 4 powyżej, wymaga w każdym przypadku aneksu do Umowy.

7. Strony ustalają, że pojęcie siły wyższej oznacza wszelkie wydarzenia lub sytuacje, istniejące i nieznane Stronom lub mogące zaistnieć w przyszłości, które mają wpływ na realizację Umowy, a pozostają poza kontrolą Stron i których nie można było przewidzieć lub, które choć przewidywalne były nieuniknione, nawet po przedsięwzięciu przez Wykonawcę wszelkich uzasadnionych czynności zmierzających do uniknięcia takich wydarzeń. Pojęcie siły wyższej obejmuje w szczególności:
 - a) wojny, działania wojenne, w tym wojna domowa, stan wyjątkowy;
 - b) strajk generalny trwający dłużej niż 90 dni, z wyjątkiem przypadków kiedy jest on ograniczony jedynie do pracowników Wykonawcy lub Podwykonawców;
 - c) stan klęski żywiołowej, w tym spowodowany siłami przyrody, jak również awariami urządzeń przemysłowych i skażeniem radioaktywnym;
 - d) działania siły natury, przed którymi przy dołożeniu najwyższej staranności nie można było się zabezpieczyć (Wykonawca ponosi ryzyko niesprzyjających warunków atmosferycznych, które nie mają charakteru siły wyższej);
 - e) zawieszenie Robót z przyczyn niezależnych od Wykonawcy i Zamawiającego, a wyłącznie zależnych od organów administracji rządowej lub samorządowej.
8. Wykonawca nie ma prawa wstrzymać się z wykonywaniem Robót dopóki zwłoka w zapłacie Wynagrodzenia za Roboty nie przekracza okresu upoważniającego Wykonawcę do odstąpienia od Umowy zgodnie z § 11 ust. 4 OWU.
9. Zamawiający może, bez podania przyczyny, na piśmie, zażądać od Wykonawcy zawieszenia rozpoczęcia lub kontynuowania Robót w całości lub w części na taki okres czasu, jaki wskaże Zamawiający. W związku z takim zawieszeniem Robót, Zamawiający jest zobowiązany względem Wykonawcy do zwrotu poniesionych przez Wykonawcę rzeczywistych i należycie udokumentowanych kosztów (straty) związanych z przestojem maszyn, sprzętu, pracowników itp. na terenie budowy, o ile zawieszenie przekracza nieprzerwanie okres 30 dni.
10. W przypadku wstrzymania lub zawieszenia realizacji Robót z przyczyn wymienionych w niniejszym § 4, Wykonawca zobowiązany jest zabezpieczyć teren budowy na czas przerwy w ich wykonywaniu, a po ustaniu tych przyczyn wznowić niezwłocznie prace dotyczące wykonania przedmiotu Umowy.

5. Wynagrodzenie

1. Z tytułu należytego wykonania Umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy Wynagrodzenie w kwocie wskazanej w Umowie.
2. Kwota Wynagrodzenia wskazana w Umowie stanowi wartość netto. Do wskazanej kwoty Wykonawca doliczy podatek od towarów i usług VAT w stawce przewidzianej przez właściwe przepisy prawa.
3. O ile Umowa nie przewiduje wprost, że Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie kosztorysowe, wówczas uzgodnione Wynagrodzenie jest wynagrodzeniem ryczałtowym, niepodlegającym zmianie i stanowi pełne wynagrodzenie Wykonawcy za należyte wykonanie wszystkich jego zobowiązań wynikających z Umowy. Wykonawca nie może żądać podwyższenia należnego mu Wynagrodzenia, chociażby w chwili zawarcia Umowy nie mógł przewidzieć faktycznych kosztów lub ilości prac, albo koszty te lub ilości prac okazały się z jakiegokolwiek powodu większe niż przewidywał. Wynagrodzenie obejmuje wszystkie świadczenia główne i dodatkowe (w szczególności roboty budowlane i usługi), które zgodnie z Umową mają na celu kompletne i należyte wykonanie Robót, niezależnie od tego czy są one wyraźnie wskazane w Umowie (w tym w Dokumentacji Projektowej), chyba że Wykonawca nie mógł przewidzieć wykonania danych Robót mimo zachowania najwyższej staranności, a zarazem konieczność wykonania tych Robót wynika z rozbieżności pomiędzy przekazaną Wykonawcy Dokumentacją Projektową, a inną dokumentacją, której Zamawiający nie przekazał Wykonawcy.
4. Jeżeli nic innego nie wynika z Umowy, Wynagrodzenie będzie płatne w comiesięcznych transzach, wg następującej procedury:
 - a) ostatniego dnia każdego miesiąca Wykonawca zobowiązany jest zgłaszać wykonane Roboty do rozliczenia rzeczowo-finansowego;
 - b) rozliczenie rzeczowo-finansowe zgłoszonych prac oraz weryfikacja ich zgodności, zostanie dokonana przez Zamawiającego poprzez działających łącznie inspektora nadzoru i Zamawiającego nie później niż w ciągu 5 dni roboczych od dnia zgłoszenia przez Wykonawcę Robót do rozliczenia rzeczowo-finansowego, w oparciu o zatwierdzony Harmonogram Robót;
 - c) zaakceptowane przez inspektora nadzoru i Zamawiającego rozliczenie rzeczowo-finansowe, stanowić będą podstawę do wystawienia przez Wykonawcę faktury VAT (faktury częściowej, o której mowa w ust. 5 lit. a) poniżej). Generalny Wykonawca ma prawo odmówić akceptacji rozliczenia rzeczowo finansowego w całości lub w części w przypadku ujęcia w rozliczeniu Robót niewykonanych, niedokończonych lub wadliwie wykonanych (w przypadku nie usunięcia przez Wykonawcę wad i usterek wyszczególnionych w protokołach sprawdzenia technicznego Robót). Zdyskwalifikowane Roboty będą uwzględniane w kolejnych miesięcznych rozliczeniach, po ich wykonaniu zgodnie z Umową;
 - d) zatwierdzenie i wykonanie płatności częściowych nie oznacza zatwierdzenia przez Zamawiającego lub inspektora nadzoru jakości wykonanych Robót, jakości materiałów, ani poprawności jakichkolwiek kwot, w oparciu o które skalkulowana była płatność częściowa;

- e) faktury częściowe mogą zostać wystawione na łączną kwotę wskazaną Umowie.
5. Zapłata Wynagrodzenia odbywać się będzie na rachunek bankowy Wykonawcy na podstawie:
- faktur częściowych wystawianych przez Wykonawcę za każdy miesiąc zgodnie z procedurą określoną w ust. 4 powyżej (w tym w szczególności bez Wynagrodzenia za Roboty niewykonane, niedokończone lub wadliwe wykonane). Warunkiem dokonania zapłaty pierwszej faktury częściowej jest uprzednie uzgodnienie Harmonogramu Robót i wydanie Zamawiającemu Gwarancji, jeśli Strony nie przewidziały w Umowie możliwości zatrzymania Zabezpieczenia Należytego Wykonania z Wynagrodzenia Wykonawcy;
 - faktury końcowej, wystawionej przez Wykonawcę po zakończeniu całości Robót, na podstawie protokołu końcowego odbioru, podpisanego przez upoważnionego przedstawiciela Zamawiającego i Wykonawcy (a jeśli w tym protokole będą wymienione wady lub niedokończone prace – na podstawie protokołu stwierdzającego usunięcie takich wad i zakończenie pozostałych do wykonania prac). Zamawiający może się wstrzymać z zapłatą faktury końcowej do czasu przedłożenia przez Wykonawcę zgodnie z Umową wszystkich wymaganych dokumentów, w tym doręczenia Zamawiającemu wszystkich dokumentów gwarancyjnych, instrukcji konserwacji, instrukcji obsługi, pozostałej dokumentacji powykonawczej, oświadczeń wszystkich podwykonawców potwierdzających zapłatę wynagrodzenia z tytułu umów podwykonawczych (za wyjątkiem kwot zatrzymanych w łącznej kwocie nieprzekraczającej 2% Wynagrodzenia netto) oraz innych informacji i materiałów wymaganych zgodnie z Umową.
6. W przypadku gdy Umowa przewiduje inne niż comiesięczne terminy płatności Wynagrodzenia, postanowienia ust. 4 i ust. 5 powyżej stosuje się odpowiednio, z uwzględnieniem modyfikacji wynikających z Umowy.
7. Należności wynikające z faktur wystawionych przez Wykonawcę, płatne będą w terminie 30 dni od daty doręczenia zgodnie z Umową, Zamawiającemu należycie wystawionej faktury chyba że Umowa stanowi inaczej.
8. Zamawiający jest uprawniony do potrącania wszelkich wierzytelności przysługujących mu względem Wykonawcy z wszelkimi wierzytelnościami Wykonawcy. Wykonawca nie jest uprawniony do dokonywania jakichkolwiek potrąceń z wierzytelnościami przysługującymi mu względem Zamawiającego.
9. W razie ujawnienia zaległości Wykonawcy w zapłacie wynagrodzenia podwykonawców, Zamawiający jest uprawniony do:
- wstrzymania się z zapłatą kwoty odpowiadającej 120% sumy zaległości do czasu wyjaśnienia przyczyn zaległości lub wykazania przez Wykonawcę zapłaty tego wynagrodzenia lub braku podstaw do żądania zapłaty przez podwykonawcę. Jeśli suma zaległości jest nieznana Zamawiający wstrzyma płatność pozostałej do zapłaty części wynagrodzenia podwykonawcy z uwzględnieniem wszystkich okoliczności sprawy;
 - zapłaty wynagrodzenia należnego Wykonawcy, bezpośrednio na rzecz podwykonawcy ze skutkiem spełnienia świadczenia na rzecz Wykonawcy.
10. Jeżeli Umowa przewiduje zapłatę części lub całości Wynagrodzenia przed wykonaniem Robót lub ich części, jeżeli nic innego nie wynika z Umowy, należy uznać, że kwota ta ma charakter zaliczki i w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez Wykonawcę podlega zwrotowi w całości na rzecz Zamawiającego. W razie opóźnienia w zwrocie zaliczki Zamawiający uprawniony jest do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie w wysokości odsetek maksymalnych.
11. Jeżeli Umowa przewiduje zapłatę zaliczki, wówczas będzie ona zaliczana na poczet Wynagrodzenia objętego najwcześniej wystawionymi fakturami częściowymi, aż do czasu jej kompletnego rozliczenia, chyba że Umowa stanowi inaczej.
12. Jeżeli Umowa przewiduje proporcjonalne rozliczenie zaliczki, wówczas jej rozliczenie nastąpi z Wynagrodzeniem Wykonawcy, objętym wszystkimi fakturami częściowymi i fakturą końcową według następującego wzoru:
- $$X=(F_c/W)*Z$$
- Gdzie:
- X – kwota brutto, w której zaliczka zostanie zaliczona na poczet danej faktury częściowej lub końcowej – o tę kwotę zostanie obniżona płatność danej faktury z uwzględnieniem dodatkowo Kwoty Zatrzymanej, o której mowa § 9 poniżej;
- F_c – suma brutto faktury częściowej lub końcowej;
- W – suma brutto Wynagrodzenia;
- Z – suma brutto zaliczki;
13. Jeżeli Umowa przewiduje wynagrodzenie kosztorysowe, wówczas wskazuje ceny jednostkowe służące do określenia ostatecznej wysokości Wynagrodzenia oraz szacowaną, na dzień zawarcia Umowy, wysokość Wynagrodzenia.
14. Po przeprowadzeniu odbioru końcowego, lub za zgodą Zamawiającego przed tą datą, Strony ustalą ostateczną wysokość Wynagrodzenia, stosownie do żądania Zamawiającego, na podstawie faktycznie wykonanych Robót, wielkości przewidzianych dla pojedynczej kondygnacji Budynku lub w inny uzgodniony przez Strony sposób. Z ustalenia ostatecznej wysokości Wynagrodzenia Strony sporządzą protokół co najmniej w formie dokumentowej.
15. Wysokość wynagrodzenia kosztorysowego, oparta na wynagrodzeniu liczonym od uzgodnionej w Umowie jednostki (np. metr kwadratowy, metr sześcienny, czy kilogram) nie będzie w żadnym razie ustalana w zaokrągleniu do pełnych jednostek, o ile Strony w sposób wyraźny i pod rygorem nieważności na piśmie, nie uzgodnią przeciwnie w Umowie.

16. Do czasu ustalenia ostatecznej wysokości Wynagrodzenia, wszelkie obowiązki i uprawnienia Stron, który wymiar zależy od wysokości Wynagrodzenia (w tym kary umowne, wysokość Kwoty Zatrzymanej lub Gwarancji) obliczane są od wskazanej w Umowie szacowanej wysokości Wynagrodzenia. Jeśli wysokość ostatecznej kwoty Wynagrodzenia przekroczy wysokość szacowanego Wynagrodzenia o więcej niż 10%, wówczas Zamawiającemu przysługuje uprawnienie do żądania uzupełnienia dotychczas należnych lub otrzymanych od Wykonawcy świadczeń, który wysokość zależy od Wynagrodzenia. Dopłata nastąpi wówczas w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania do dopłaty.
17. Wynagrodzenie ustalone, jako wynagrodzenie kosztorysowe, stanowi pełne wynagrodzenie Wykonawcy za należyte wykonanie wszystkich jego zobowiązań wynikających z Umowy, o ile Umowa wyraźnie nie stanowi inaczej. Wykonawca nie może żądać podwyższenia należnego mu Wynagrodzenia, chociażby w chwili zawarcia Umowy nie mógł przewidzieć faktycznych kosztów lub ilości prac, albo koszty te lub ilości prac okazały się z jakiegokolwiek powodu większe niż przewidywał. Wynagrodzenie obejmuje wszystkie świadczenia główne i dodatkowe (w szczególności prace budowlane i usługi), które zgodnie z Umową mają na celu kompletne i należyte wykonanie Robót, niezależnie od tego czy są one wyraźnie wskazane w Umowie.

6. Prawa i obowiązki Stron

1. Zamawiający zobowiązuje się:
 - a) przekazać Wykonawcy 1 egz. kompletnej Dokumentacji Projektowej (w wersji papierowej) oraz 1 egz. w wersji elektronicznej w dniu podpisania Umowy;
 - b) umożliwić Wykonawcy dostęp do Placu Budowy, w terminie określonym w Umowie. Wydanie Placu Budowy nastąpi za sporządzeniem protokołu odbioru, na którym Wykonawca ma obowiązek wskazać wszelkie ewentualne zastrzeżenia, które mają wpływ na realizację Robót. Wykonawca nie może powoływać się wobec Zamawiającego (w szczególności dla żądania kosztów dodatkowych lub przedłużenia terminu zakończenia Robót) na wady lub zastrzeżenia dotyczące Placu Budowy, które nie zostały wymienione w protokole odbioru. Jeśli przedmiotem Robót jest część Inwestycji i/lub Plac Budowy został już przekazany innemu Wykonawcy, wówczas protokół będzie obejmował wprowadzenie Wykonawcę na Plac Budowy.
 - c) do wskazania punktów poboru energii elektrycznej i wody dla potrzeb realizacji Robót;
 - d) dostarczyć Wykonawcy na Placu Budowy materiały do realizacji Robót określone w Załączniku nr 8 do Umowy (o ile został sporządzony). Dostawa pozostałych materiałów niezbędnych do wykonania Robót obciąża Wykonawcę. Rozładunek i transport materiałów na miejsce wbudowania zapewnia w całości Wykonawca, o ile Strony nie postanowią inaczej w Umowie;
 - e) zapewnić Wykonawcy możliwość korzystania z urządzeń Zamawiającego wymienionych w Załączniku nr 8 do Umowy, przy czym o ile Umowa nie stanowi wyraźnie inaczej, Zamawiający nie gwarantuje żadnego zakresu i żadnego okresu dostępności tych urządzeń, jako przeznaczonych do ogólnego użytku budowy.
 - f) zapewnić we własnym zakresie i na własny koszt stały nadzór inwestorski w procesie realizacji przedmiotu Umowy;
 - g) zapewnić ochronę Placu Budowy na zasadach wybranych przez Zamawiającego (Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za adekwatność takiej ochrony, a Wykonawca może zlecić dodatkową ochronę Placu Budowy jeśli uzna dotychczasową za niewystarczającą);
 - h) dokonać odbioru Robót oraz zapłacić Wynagrodzenie, w terminach i na warunkach określonych w niniejszej Umowie.
2. Wykonawca zobowiązuje się:
 - a) zorganizować i utrzymywać we własnym zakresie zaplecze techniczne i socjalne dla potrzeb realizacji przedmiotu Umowy;
 - b) zapewnić na swój koszt siłę roboczą, narzędzia, urządzenia pomocnicze oraz inne wyposażenie niezbędne do wykonania prac stanowiących przedmiot Umowy;
 - c) zapewnić właściwą organizację Robót i sposób prowadzenia prac;
 - d) utrzymywać teren realizowanych Robót, w tym Plac Budowy w należyтым porządku oraz na bieżąco usuwać zbędne materiały, narzędzia, urządzenia pomocnicze, sprzęt, odpady i śmieci; po zakończeniu Robót uporządkować teren prac oraz jego otoczenie. To samo dotyczy dróg dojazdowych na Plac Budowy, które zostały zabrudzone przez Wykonawcę w związku z realizacją Robót;
 - e) ponosić odpowiedzialność za gospodarkę odpadami w zakresie przewidzianych do realizacji Robót i zobowiązuje się do spełnienia wszelkich obowiązków wytwórcy i posiadacza odpadów przewidzianych przepisami prawa, zwalniając z tego obowiązków Generalnego Wykonawcę;
 - f) ponosić koszty mediów – o ile przewiduje to Umowa;
 - g) wykonać Roboty przy użyciu własnych materiałów (chyba że Umowa stanowi inaczej – w takim przypadku Strony uzgodnią zakres i rodzaj materiałów zapewnianych przez Zamawiającego na piśmie w formie odrębnego załącznika do Umowy), urządzeń, sprzętu i narzędzi, posiadających odpowiednie atesty i świadectwa; przy czym Wykonawca ma obowiązek uprzednio uzgodnić z Zamawiającym materiały, które zostaną wykorzystane do realizacji Robót, w tym w szczególności ich jakość i producenta; uzgodnienie to może polegać na przedłożeniu przez Wykonawcę listy materiałów

- proponowanych do wykorzystania na potrzeby realizacji Robót oraz jej zatwierdzeniem przez Zamawiającego;
- h) przekazać Zamawiającemu wszystkie certyfikaty, atesty i świadectwa, bądź wszelkie inne dokumenty potwierdzające właściwość i standard użytych materiałów, jak również dokumenty gwarancyjne, przed podpisaniem końcowego protokołu odbioru Robót;
 - i) informować Zamawiającego o każdej przeszkodzie uniemożliwiającej prawidłowe i terminowe wykonanie Robót;
 - j) zapewnić wykonywanie wszelkich Robót przez pracowników posiadających odpowiednie kwalifikacje zawodowe, aktualne badania lekarskie oraz szkolenie bhp, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - k) wykonywać Roboty w sposób jak najmniej uciążliwy dla nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania Inwestycji; dotyczy to w szczególności zakazu prowadzenia prac w porze nocnej, obowiązku utrzymywania porządku, jak również bieżącego usuwania wytwarzanych odpadów;
 - l) stosować się do wszelkich poleceń i uwag otrzymanych od Kierownika Budowy, jak również inspektora nadzoru inwestorskiego, powołanych dla realizacji Inwestycji, zgodnie z ich uprawnieniami wynikającymi z przepisów powszechnie obowiązujących.

7. Odbiory

1. Zakres i terminy poszczególnych odbiorów określa Umowa.
2. W przypadku stwierdzenia braków lub wad w przekazanej dokumentacji powykonawczej, Zamawiający może odmówić dokonania odbioru, a Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego dokonania stosownych korekt.
3. Jeżeli Umowa i Harmonogram Robót nie przewidują odbiorów częściowych, Strony przeprowadzą wyłącznie odbiór końcowy, o którym mowa w ustępach poprzedzających.

8. Gwarancja jakości oraz rękojmia

1. Wykonawca, udzielając Zamawiającemu gwarancji jakości, zapewnia, że w okresie gwarancji wszelkie Roboty, wykonane prace, zamontowane urządzenia i materiały będą funkcjonowały bez wad i usterek (istotnych lub nieistotnych), oraz pozbawione będą wad fizycznych i prawnych, jak również wad wynikłych z niewłaściwego wykonania tych Robót („**Gwarancja jakości**”).
2. Umowa stanowi dokument gwarancyjny, o którym mowa w art. 577² Kodeksu cywilnego.
3. Okres gwarancji określa Umowa.
4. Udzielenie gwarancji przez Wykonawcę nie pozbawia Zamawiającego uprawnień z tytułu gwarancji i rękojmi w stosunku do producentów i dostawców materiałów i urządzeń. Wykonawca przenosi ww. uprawnienia gwarancyjne oraz uprawnienia z rękojmi na Zamawiającego na podstawie Umowy, bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń, z chwilą wydania mu stosownych dokumentów gwarancyjnych, nie później niż w chwili dokonania odbioru końcowego. Przy odbiorze końcowym, na żądanie Generalnego Wykonawcy, Wykonawca pisemnie potwierdzi wykonanie ww. zobowiązania.
5. Każdorazowo z czynności usunięcia wad zostanie sporządzony protokół odbioru przez upoważnionych przedstawicieli Stron.
6. W przypadku nieprzystąpienia Wykonawcy do usunięcia wad lub usterek, jak również w przypadku braku usunięcia zgłoszonych wad lub usterek w wyznaczonym terminie, Zamawiający może usunąć wady/usterki samodzielnie lub zlecić ich usunięcie osobie trzeciej na koszt i ryzyko Wykonawcy.
7. Wykonawca będzie prowadził naprawy w sposób jak najmniej uciążliwy dla użytkowników Budynków. W przypadku konieczności korzystania z poszczególnych lokali mieszkalnych, odbędzie się to wyłącznie kosztem i staraniem Wykonawcy.
8. Poza obowiązkiem usuwania wad Wykonawca zobowiązany będzie do pokrycia wszystkich udokumentowanych szkód i koniecznych kosztów oraz wydatków poniesionych przez Zamawiającego w związku z wadami, a także zapłaty odszkodowania z tytułu poniesionej szkody w związku z wykonaniem przez Wykonawcę Robót niezgodnie z udzieloną gwarancją.
9. Niezależnie od udzielonej na podstawie postanowień Umowy gwarancji, Wykonawca pozostaje odpowiedzialny względem Zamawiającego z tytułu rękojmi na wszelkie wady (fizyczne lub prawne) lub usterki przedmiotu niniejszej Umowy oraz każdej jego części (w tym także Roboty lub ich część wykonywane przez podwykonawców) na zasadach przewidzianych w Kodeksie cywilnym, ze zmianami wynikającymi z poniższych postanowień OWU.
10. W zakresie odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady Strony uzgadniają, że Zamawiający ma obowiązek zawiadomić Wykonawcę o ujawnionych wadach w terminie 2 miesiące od daty ich wykrycia – a w przypadku ich ujawnienia dopiero po wydaniu lokalu na rzecz nabywcy lokalu (użytkownika końcowego) – w terminie 2 miesiące od otrzymania powiadomienia o danej wadzie od takiego nabywcy. Zgłoszenie może nastąpić w formie pisemnej lub dokumentowej.
11. Jeżeli Wykonawca nie usunie usterki/wady w terminie ustalonym zgodnie z Umową, Zamawiający ma prawo, w ramach rękojmi za wady, sam lub zlecając to innym osobom, usunąć wadę na koszt i ryzyko Wykonawcy. Wykonawca jest zobowiązany do pokrycia wszelkich kosztów i strat poniesionych przez Zamawiającego w związku z wystąpieniem wady,

jak również z zastępczym usunięciem wady. Zastępcze wykonanie naprawy nie ogranicza odpowiedzialności Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady i gwarancji jakości.

12. Wykonawca upoważnia Zamawiającego do korzystania z przysługujących mu wobec podwykonawców (także tych niezgłoszonych w do akceptacji Zamawiającego) roszczeń z tytułu rękojmi lub gwarancji.
13. Postanowienia dokumentów gwarancyjnych (innych niż wystawione przez podmiotu trzecie dokumenty gwarancyjne na urządzenia) nie mogą ograniczać uprawnień gwarancyjnych Zamawiającego, przewidzianych w Umowie i niniejszym § 8 OWU.

9. Zabezpieczenie Należytego Wykonania Umowy

1. Ustępy niniejszego § 9 znajdują zastosowanie, jeżeli w Umowie Wykonawca został zobowiązany do wniesienia Zabezpieczenia Należytego Wykonania Umowy. Umowa określa wysokość Zabezpieczenia Należytego Wykonania Umowy.
2. Z Wynagrodzenia należnego Wykonawcy Zamawiający zatrzyma określoną w Umowie kwotę zabezpieczenia, która będzie stanowić zabezpieczenie wszelkich roszczeń wynikających z Umowy, w tym zabezpieczenie należytego wykonania Umowy oraz roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji („**Zabezpieczenie Należytego Wykonania**” lub „**Kwota Zatrzymana**”). Zatrzymanie ww. kwoty następować będzie sukcesywnie, przy płatności Wynagrodzenia na podstawie faktur częściowych i faktury końcowej, w ten sposób, że z każdej z wystawionej faktury Zamawiający zatrzyma kwotę Zabezpieczenia Należytego Wykonania Umowy określonego w danej fakturze.
3. W przypadku wykorzystania przez Zamawiającego całości lub części Kwoty Zatrzymanej zgodnie z postanowieniami niniejszego § 9, Wykonawca jest zobowiązany do uzupełnienia Kwoty Zatrzymanej do pełnej wysokości sprzed jej wykorzystania – w terminie 7 dni od daty otrzymania przez Wykonawcę od Zamawiającego zawiadomienia o takim wykorzystaniu.
4. Zwrot Wykonawcy wskazanej w Umowie części Kwoty Zatrzymanej nastąpi w terminie przewidzianym w Umowie, nie wcześniej niż po przedstawieniu oświadczeń wszystkich podwykonawców o zaspokojeniu przez Wykonawcę całości ich roszczeń w związku z Robotami (a jeśli Wykonawca zatrzymał część wynagrodzenia podwykonawców w kwocie przekraczającej łącznie 2% Wynagrodzenia netto Wykonawcy, wówczas Generalny Wykonawca może wstrzymać się ze zwrotem kwoty odpowiadającej tej różnicy). Zwrot Wykonawcy pozostałej Kwoty Zatrzymanej po upływie okresu gwarancji i rękojmi na Roboty nastąpi w terminie wskazanym w Umowie, nie wcześniej niż po przedstawieniu oświadczeń wszystkich podwykonawców o zaspokojeniu przez Wykonawcę całości ich roszczeń związanych z Inwestycją (w tym uregulowania Kwot Zatrzymanych), chyba że pozostała część Kwoty Zatrzymanej potrzebna jest Zamawiającemu do zabezpieczenia zgłoszonych w tym okresie roszczeń Zamawiającego.
5. Jeżeli Zamawiający wyraził w formie co najmniej dokumentowej pod rygorem nieważności zgodę na zmianę udzielonego zabezpieczenia w formie Kwoty Zatrzymanej na gwarancję bankową (bezwarunkową, nieodwołalną i płatną na pierwsze żądanie). Za zgodą Zamawiającego w miejsce gwarancji bankowej, Wykonawca może przedłożyć gwarancję ubezpieczeniową (bezwarunkową, nieodwołalną i płatną na pierwsze żądanie). Każda taka gwarancja („**Gwarancja**”) gwarancja powinna spełniać wymagania określone w ust. 6-10 poniżej.
6. Gwarancja zostanie udzielona na kwotę wskazaną w Umowie i będzie ważna nie krócej niż do upływu okresu rękojmi i gwarancji. Gwarancja powinna:
 - a) dopuszczać przelew praw beneficjenta to jest Zamawiającego z tytułu danej gwarancji na rzecz instytucji finansujących Zamawiającego, w szczególności na bank finansujący Inwestycję, bez zgody wystawcy gwarancji;
 - b) zabezpieczać wszelkie wierzytelności Generalnego Wykonawcy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy (w tym także w okresie rękojmi);
 - c) być wystawiona przez uprzednio zaakceptowane przez Zamawiającego towarzystwo ubezpieczeniowe lub bank.
7. Jeśli Umowa przewiduje więcej niż jeden okres Gwarancji jakości, wówczas Gwarancja powinna obowiązywać do upływu okresu przewidzianego jako ogólny okres gwarancji.
8. Strony dopuszczają wystawienia Gwarancji w formie kroczącej, pod warunkiem, że każda gwarancja będzie wystawiona na okres nie krótszy niż 1 rok.
9. W każdym przypadku, gdy termin obowiązywania Gwarancji upływa przed dniem, do którego Gwarancja ma obowiązywać zgodnie z ust. 7 powyżej, najpóźniej na 14 dni przed upływem okresu obowiązywania bieżącej Gwarancji Wykonawca przedstawi kolejną Gwarancję na okres 1 roku lub, jeśli okres pozostały do wygaśnięcia okresu gwarancji jest krótszy, na cały pozostały okres rękojmi i gwarancji. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania tego zobowiązania Zamawiający może żądać wypłaty całości Gwarancji i zatrzymać otrzymaną kwotę na zasadach przewidzianych w ust. 2 – 4 powyżej.
10. Jeżeli Kwota Zatrzymana zostanie zamieniona na Gwarancję, postanowienia o kwocie zatrzymanej stosuje się odpowiednio do Gwarancji. W szczególności, Wykonawca będzie uprawniony do zmniejszenia kwoty gwarancji do połowy kwoty Zabezpieczenia Należytego Wykonania Umowy w terminie i po spełnieniu warunków, o których mowa w ust. 4 powyżej.
11. W przypadku przedstawienia Zamawiającemu podpisanej Gwarancji (o treści zaakceptowanej przez Zamawiającego oraz spełniającej wymogi określone w niniejszym § 9), dotychczas zatrzymana kwota zabezpieczenia zostanie zwrócona

Wykonawcy w ciągu kolejnych 14 dni.

10. Odpowiedzialność

1. Wykonawca ponosi pełną i nieograniczoną odpowiedzialność z tytułu wypadków i szkód, zarówno majątkowych, jak i osobowych, wyrządzonych u Zamawiającego oraz osób trzecich, a powstałych w związku z prowadzeniem Robót, w tym również wywołanych przez jego podwykonawców oraz w nieruchomościach sąsiednich.
2. W przypadku wystąpienia przez osoby trzecie z jakimkolwiek roszczeniem wobec Zamawiającego w związku z wyrządzeniem takim osobom szkody przez Wykonawcę lub jego podwykonawcę, Wykonawca zobowiązany jest zwolnić Zamawiającego od odpowiedzialności wobec osób trzecich w pełnym zakresie, a ponadto zwrócić Zamawiającemu wszelkie koszty i naprawić poniesione przez niego szkody związane z tym roszczeniem.
3. Zamawiający może żądać od Wykonawcy zapłaty kar umownych w przypadkach wskazanych w Umowie.
4. Na zasadach ogólnych Strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych.
5. Wykonawca odpowiada za działania podwykonawców jak za własne działania lub zaniechania.
6. Z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, odpowiedzialność Zamawiającego za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy ograniczona jest do straty Wykonawcy i w żadnym razie nie może przekroczyć kwoty uzgodnionego Wynagrodzenia netto. Zamawiający odpowiada wyłącznie za stratę spowodowaną jego winą umyślną lub rażąco niedbalstwem.

11. Odstąpienie od Umowy

1. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy, jeżeli:
 - a) Wykonawca nie rozpoczął wykonywania Robót w terminie;
 - b) Wykonawca zaprzestał wykonywania Robót i nie realizuje ich przez okres 14 dni;
 - c) Wykonawca wykonuje Umowę w sposób wadliwy;
 - d) Wykonawca opóźnia się z wykonywaniem Robót w stosunku do zatwierdzonego Harmonogramu Robót o co najmniej 14 dni;
 - e) zaistnieją przesłanki do ogłoszenia upadłości Wykonawcy lub Wykonawca został postawiony w stan likwidacji.
2. Zamawiający może również odstąpić od Umowy w całości (skutek *ex tunc*), jeżeli wskutek opóźnienia w rozpoczęciu lub przerwy w kontynuowaniu robót przekraczającej 30 dni albo wykrycia wady istotnej Robót (wykrycia jej zarówno przed, w trakcie lub po odbiorze końcowym) wykonanie częściowe nie miałoby dla niego znaczenia ze względu na właściwości zobowiązania albo ze względu na zamierzony przez niego cel Umowy, wiadomy Wykonawcy.
3. Zamawiający może również odstąpić od Umowy przed zakończeniem Robót z przyczyn niedotyczących Wykonawcy. W takim przypadku, do ustalenia należnej Wykonawcy części Wynagrodzenia, stosuje się odpowiednio postanowienia niniejszego § 11. W przypadku odstąpienia od Umowy w tym trybie, Wykonawcy przysługuje wyłącznie ta część Wynagrodzenia, która dotyczy wykonanych Robót. W żadnym razie nie przysługuje mu utracona marża lub inna część Wynagrodzenia za niezrealizowane Robót.
4. Z powodu zwłoki w zapłacie Wynagrodzenia, Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od Umowy wyłącznie w przypadku, gdy Zamawiający pozostaje w zwłoce z płatnością Wynagrodzenia o więcej niż 20 dni.
5. Z uprawnienia do odstąpienia od Umowy, przewidzianego w niniejszej Umowie, Strona może skorzystać po uprzednim wezwaniu skierowanym na piśmie do drugiej Strony i po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego do usunięcia niezgodności lub wykonania zobowiązania. Termin ten będzie wynosił 7 dni od daty doręczenia drugiej Stronie odpowiedniego pisma w tej sprawie, wskazującego naruszenie, chyba że dana Strona, według własnego uznania, wyznaczy dłuższy termin. Powyższy wymóg nie dotyczy jednak odstąpienia na podstawie § 11 ust. 1 lit. e oraz ust. 2.
6. Odstąpienie od Umowy winno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności, z podaniem uzasadnienia.
7. Strony mogą wykonać uprawnienie do odstąpienia od Umowy na podstawie postanowień Umowy w terminie 12 miesięcy liczonych od daty ustalonej jako Termin zakończenia Robót w Umowie, a jeśli takiego terminu nie wprowadzono do Umowy wówczas w terminie 24 miesięcy od daty zawarcia Umowy. Z uprawnienia tego nie można skorzystać po usunięciu naruszenia, będącego podstawą odstąpienia od Umowy.
8. W razie odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron, Wykonawca będzie zobowiązany do:
 - a) zabezpieczenia przerwanych robót, na koszt Strony, z której winy nastąpiło odstąpienie od Umowy lub przerwanie robót;
 - b) sporządzenia przy udziale Zamawiającego protokołu inwentaryzacji Robót w toku wraz z kosztorysem powykonawczym na dzień odstąpienia; protokół inwentaryzacji Robót w toku będzie podstawą do wystawienia faktury VAT przez Wykonawcę;
 - c) sporządzenia wykazu tych materiałów, konstrukcji lub urządzeń, które zostały przez niego użyte do wykonania Robót oraz przekaze wszystkie certyfikaty, atesty i świadectwa, bądź wszelkie inne dokumenty potwierdzające właściwość i standard użytych materiałów oraz gwarancje producenta lub dostawcy.

9. W przypadku odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze Stron na podstawie niniejszych postanowień umownych, oświadczenie będzie skuteczne *ex nunc* (z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 powyżej), a Strony rozliczą dotychczas wykonane prace. Ponadto Strony postanawiają, że w przypadku złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy przez którąkolwiek ze Stron, Wykonawca udziela gwarancji jakości oraz ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady, na zasadach określonych w § 8 OWU, z zastrzeżeniem, że termin gwarancji i rękojmi biegnie od dnia odstąpienia.
10. Postanowienia niniejszego § 11. nie ograniczają uprawnień Zamawiającego do odstąpienia od Umowy na podstawie obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów Kodeksu cywilnego.

12. Podwykonawcy

1. Postanowienia niniejszego paragrafu dotyczące wykazywania rozliczeń z podwykonawcami i zapłaty należnego im wynagrodzenia mają zastosowanie jeśli:
 - a) Zamawiający w Umowie lub w drodze później złożonego oświadczenia w formie co najmniej dokumentowej, poleci Wykonawcy stosowanie procedury akceptacji podwykonawców;
 - b) Wykonawca zgłosi podwykonawcę do akceptacji mimo braku polecenia Zamawiającego;
 - c) podwykonawca zgłosi się samodzielnie do akceptacji Zamawiającego w trybie art. 647¹ k.c.
2. Wykonawca nie ma prawa powierzenia wykonania Robót, w całości lub też w części, stronom trzecim bez uprzedniego uzyskania zgody Zamawiającego (wyrażonej w formie dokumentowej). Umowa może przewidywać wartość Robót, których zlecenie podwykonawcy nie wymaga zgody Zamawiającego, z zastrzeżeniem uwzględnienia limitu maksymalnej łącznej kwoty wynagrodzenia netto tak niezgłoszonych podwykonawców.
3. W każdej umowie zawieranej przez Wykonawcę z podwykonawcą, na podstawie której Wykonawca zleci podwykonawcy wykonanie części Robót objętych Umową, muszą zostać zawarte w szczególności poniższe postanowienia:
 - a) podwykonawca nie ma prawa zlecać wykonania prac dalszemu podwykonawcy bez wyraźnej zgody Zamawiającego i Wykonawcy wyrażonych co najmniej w formie dokumentowej (pod rygorem nieważności);
 - b) podwykonawca jest zobowiązany stosować się do poleceń Zamawiającego dotyczących realizacji Robót, w tym utrzymania porządku i bezpieczeństwa na Placu Budowy;
 - c) Zamawiający ma prawo podnosić bezpośrednio wobec podwykonawcy wszelkie zarzuty przysługujące Wykonawcy wobec takiego podwykonawcy z tytułu rękojmi, gwarancji jakości oraz niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, jak również korzystać z przysługujących Wykonawcy względem takiego podwykonawcy praw i roszczeń (lecz nie z uprawnień prawnokształtujących) wynikających z gwarancji jakości i rękojmi za wady. Ponadto, podwykonawca w ramach umowy z Wykonawcą, udziela bezpośrednio Zamawiającemu gwarancji jakości wykonywanych przez niego prac na warunkach co najmniej odpowiadających warunkom przewidzianym w Umowie. Zamawiający nie będzie wypytał ze wskazanych w niniejszym punkcie uprawnień, jeśli Wykonawca w terminach określonych w Umowie wypełni obowiązki związane z wadami prac lub nienależytym ich wykonaniem;
 - d) w razie skrócenia terminu wymagalności wynagrodzenia podwykonawcy (zarówno w drodze porozumienia z Wykonawcą bez zgody Zamawiającego, jak i na innej podstawie prawnej, w tym na podstawie orzeczenia sądu lub z mocy prawa) względem terminu przewidzianego w zaakceptowanej przez Zamawiającego umowie podwykonawczej, podwykonawca będzie uprawniony do dochodzenia płatności bezpośrednio od Zamawiającego wyłącznie w terminach wynikających z pierwotnej treści umowy podwykonawczej.
4. Łączna kwota części zatrzymanej wynagrodzenia danego podwykonawcy, przez którą Strony rozumieją część wynagrodzenia podwykonawcy z odroczonym (na jakiegokolwiek podstawie prawnej) terminem płatności, tj. płatnej po dokonaniu odbioru końcowego Robót danego podwykonawcy (także daną w zastępstwie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej lub jako zwrot kaucji) – nie może przekroczyć 10% przewidzianego w umowie podwykonawczej wynagrodzenia netto (z uwzględnieniem jego ewentualnego podwyższenia lub obniżenia). Łączna kwota części zatrzymanej wynagrodzenia wszystkich podwykonawców nie może przekroczyć 4% Wynagrodzenia. W przypadku umów, przewidujących wynagrodzenie kosztorysowe, postanowienia umowy podwykonawczej powinny wskazywać przewidywane wynagrodzenie końcowe, które stanowić będzie podstawę do ustalenia przewidzianej w niej kwoty zatrzymanej wynagrodzenia. Na żądanie Zamawiającego Wykonawca przedstawi rozliczenie kwot zatrzymanych podwykonawców wraz z wyjaśnieniami.
5. Wszelkie zmiany umów z podwykonawcami i dalszymi podwykonawcami wymagają uprzedniej dokumentowej zgody Zamawiającego pod rygorem ich nieważności.
6. Wykonawca i jego podwykonawcy zobowiązani są przedłożyć Zamawiającemu odpis umowy zawartej pomiędzy nimi w terminie 3 dni od dnia jej zawarcia. W przypadku niewykonania powyższego obowiązku, Zamawiający może wstrzymać wypłatę Wynagrodzenia na rzecz Wykonawcy, w kwocie równej wynagrodzeniu podwykonawcy, zgodnie z przedstawionym projektem umowy, do czasu przedstawienia powyższych dokumentów. Postanowienia zdania poprzedzającego nie ograniczają Zamawiającego w korzystaniu z innych uprawnień określonych w Umowie.
7. Najpóźniej na 14 dni przed upływem okresu, na jaki ustanowiono zabezpieczenie przewidziane w § 9 OWU, Wykonawca przedstawi oświadczenia podwykonawców o zapłacie całości należnego im wynagrodzenia, pozostającego w związku z

Robotami lub inne dowody uregulowania tych należności. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania tego zobowiązania Generalny Wykonawca może skorzystać z zabezpieczenia (w tym wystąpić o wypłatę gwarancji) i zatrzymać te środki w kwocie niezbędnej do zabezpieczenia zapłaty pozostałej części wynagrodzenia podwykonawców przez okres do upływu terminu przedawnienia tej wierzytelności.

13. Ubezpieczenie

1. Warunki ubezpieczenia realizacji Umowy określa Umowa. O ile Umowa nie stanowi inaczej, Wykonawca zobowiązany jest posiadać polisę OC z tytułu prowadzonej przez niego działalności gospodarczej z sumą gwarancyjną za jedno i wszystkie zdarzenia w wysokości odpowiadającej co najmniej Wynagrodzeniu netto.
2. Wykonawca zobowiązuje się na żądanie Zamawiającego przedstawić wszelkie dowody, o jakie zwróci się Zamawiający, w celu potwierdzenia ważności tej polisy.
3. Zaakceptowana przez Zamawiającego kserokopia polisy OC Wykonawcy wraz z potwierdzeniem uiszczenia składki ubezpieczeniowej stanowi Załącznik nr 6 do Umowy.
4. Wykonawca zobowiązuje się utrzymać wskazane ubezpieczenie z co najmniej taką samą sumą gwarancyjną przez cały okres realizacji Robót i odpowiedzialności z tytułu gwarancji jakości, a na żądanie Zamawiającego, przedstawić kopię polisy i potwierdzenia uiszczenia składki ubezpieczeniowej najpóźniej na 14 dni przed upływem okresu obowiązywania dotychczasowej polisy.

14. Projekt Wykonawcy

1. Jeżeli przedmiotem Umowy jest również wykonanie przez Wykonawcę Projektu Wykonawczego, wówczas zastosowanie mają postanowienia niniejszego § 14.
2. Do zakresu obowiązków Wykonawcy, dotyczących wykonania Projektu Wykonawczego, należy wykonanie wszelkiej dokumentacji, która jest potrzebna do realizacji, ukończenia oraz oddania Zamawiającemu do użytkowania zleconych Wykonawcy Robót („**Projekt Wykonawczy**”), a Wykonawca oświadcza, że otrzymał od Zamawiającego wszelką dokumentację, która umożliwi wykonanie Projektu Wykonawczego. Przygotowując Projekt Wykonawczy Wykonawca uwzględni rozsądne oczekiwania Zamawiającego, co do zakresu poszczególnych opracowań, rysunków, opisów itp.
3. Wykonawca, podejmując się wykonania Projektu Wykonawczego oświadcza, że jest podmiotem zawodowo zajmującym się projektowaniem prac budowlanych objętych zakresem Umowy, posiada odpowiednią wiedzę, umiejętności oraz doświadczenie przy wykonywaniu tego rodzaju prac, jak również posiada wszelkie niezbędne zezwolenia wymagane dla prawidłowego wykonania Projektu Wykonawczego, w tym odpowiednie uprawnienia budowlane, zgodnie z wymogami przewidzianymi przez obowiązujące przepisy prawa. Wykonawca wykona Projekt Wykonawczy z najwyższą starannością.
4. Sporządzając Harmonogram Robót, Wykonawca uwzględni w nim również harmonogram przekazywania Projektu Wykonawczego do akceptacji Zamawiającego. Strony mogą jednak umówić się na sporządzenie odrębnego harmonogramu przekazywania tej dokumentacji.
5. Postanowienia § 4 ust. 5-10 niniejszy OWU stosuje się również do Projektu Wykonawczego.
6. Gwarancja jakości i rękojmia za wady udzielana jest przez Wykonawcę również na Projekt Wykonawczy na takich samych zasadach jak dla Robót. Jeśli umowa przewiduje więcej niż jeden okres gwarancji, wówczas rękojmia za wady i gwarancja jakości udzielana jest na ogólny okres gwarancji. Zamawiającemu przysługują takie same uprawnienia w stosunku do wad stwierdzonych w Projekcie Wykonawczym, jak w przypadku wad stwierdzonych w Robotach, w tym prawo do zlecenia zastępczego usunięcia wad.
7. Odbiór Projektu Wykonawczego przez Zamawiającego nie wyłącza, ani nie ogranicza odpowiedzialności Wykonawcy z tytułu gwarancji jakości i rękojmi za wady. Gwarancja jakości Robót obejmuje również zapewnienie, że Roboty są wolne od wad wynikających z nieprawidłowego wykonania Projektu Wykonawczego.
8. Wynagrodzenie obejmuje całość wynagrodzenia należnego Wykonawcy za wykonanie Projektu Wykonawczego. Postanowienia § 15 ust. 6 stosuje się.
9. Przedmiotem odbiorów rzeczowo-finansowych, przewidzianych w § 5 będą również prace Wykonawcy w zakresie Projektu Wykonawczego, a postanowienia § 5 stosuje się do Projektu Wykonawczego. Wykonawcy przysługuje uprawnienie do żądania zapłaty Wynagrodzenia za wykonany Projekt Wykonawczy w części, o ile przewiduje to zatwierdzony przez Zamawiającego Harmonogram Robót – w przeciwnym razie, całość Wynagrodzenia za Projekt Wykonawczy płatna jest po zatwierdzeniu całości Projektu Wykonawczego przez Zamawiającego.
10. Kary umowne, przewidziane za zwłokę w usunięciu wad i usterek Robót, należne są Zamawiającemu także w razie zwłoki w usunięciu wad lub usterek Projektu Wykonawczego.
11. Uprawnienie do odstąpienia od Umowy, przewidziane w § 11 powyżej, przysługuje Zamawiającemu także wówczas, gdy Wykonawca nie rozpoczął prac nad Projektem Wykonawczym, zaprzestał wykonywania tych prac, wykonuje je w sposób wadliwy lub opóźnia się w wykonaniu Projektu Wykonawczego na takich samych zasadach, jak przewidziane dla Robót.

12. Jeśli przedmiotem Umowy jest wykonanie Projektu Wykonawczego przez Wykonawcę, wówczas przeniesienie praw autorskich na zasadach przewidzianych w § 15 poniżej następuje z chwilą przekazania poszczególnych dokumentów Zamawiającemu.

15. Prawa autorskie

1. Wykonawca, z chwilą podpisania bezusterkowego protokołu odbioru końcowego (a w przypadku wcześniejszego rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy – z dniem tego wygaśnięcia lub rozwiązania) przenosi na Zamawiającego wszelkie autorskie majątkowe prawa do Utworów na wszystkich istniejących w tej chwili polach eksploatacji, bez ograniczeń czasowych oraz terytorialnych. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić przeniesienie praw do Utworów wykonanych przez jego podwykonawców na rzecz Zamawiającego na zasadach określonych w Umowie.
2. Wykonawca oświadcza, że każdy Utwór będzie wynikiem jego oryginalnej twórczości i nie będzie naruszać praw osób trzecich, w szczególności praw autorskich oraz dóbr osobistych, jak również oświadcza, że osobiste i majątkowe prawa autorskie do Utworu nie będą ograniczone jakimikolwiek prawami osób trzecich. W razie stwierdzenia nieprawdziwości oświadczeń, o których mowa w niniejszym punkcie lub też wad prawnych Utworu, Zamawiający będzie uprawniony do dochodzenia od Wykonawcy naprawienia szkody w pełnym zakresie.
3. Przeniesienie autorskich praw majątkowych do Utworów nastąpi na wszelkich możliwych polach eksploatacji, a w szczególności:
 - a) w zakresie utrwalania i zwielokrotniania Utworów - wytwarzanie określoną techniką egzemplarzy Utworów, w tym techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego oraz techniką cyfrową;
 - b) w zakresie obrotu oryginałami albo egzemplarzami, na których Utwory utrwalono - wprowadzanie do obrotu, użyczenie lub najem oryginału albo egzemplarzy;
 - c) w zakresie rozpowszechniania Utworu w sposób inny niż określony w ust. 3 lit b) powyżej, publiczne wystawienie, wyświetlenie, odtworzenie oraz nadawanie, a także publiczne udostępnianie Utworu w taki sposób, aby każdy mógł mieć do niego dostęp w miejscu i w czasie przez siebie wybranym;
 - d) wszelkie rozpowszechnianie, w tym wprowadzania zapisów Utworu do pamięci komputerów i serwerów sieci komputerowych;
 - e) wykonania, remontu, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, odbudowy Robót oraz Inwestycji.
4. Zamawiający jest uprawniony do dokonywania opracowań Utworów, wedle własnego uznania. Wykonawca niniejszym udziela Zamawiającemu zgody na rozporządzanie i korzystanie z opracowań Utworów bez ograniczeń czasowych i terytorialnych na wszystkich wymienionych w ust. 3 powyżej polach eksploatacji.
5. Wykonawca przenosi również na Zamawiającego wyłączne prawo do udzielania zezwolenia na wykonywanie zależnych praw autorskich do Utworów bez ograniczeń czasowych i terytorialnych na wszystkich wymienionych w ust. 3 powyżej polach eksploatacji.
6. Wynagrodzenie zawiera wynagrodzenie Wykonawcy z tytułu przeniesienia autorskich praw majątkowych do Utworów zgodnie z ust. 1 - 3 powyżej, jak i udzielenie zezwolenia oraz przeniesienia zależnych praw autorskich do Utworów zgodnie z ust. 4 i 5 powyżej. Wykonawca oświadcza, że wynagrodzenie to zaspokaja wszelkie jego roszczenia, także mogące powstać w przyszłości, z tytułu przeniesienia autorskich praw majątkowych do Utworów.

16. Ochrona danych osobowych

1. W sprawach związanych z ochroną danych osobowych można się skontaktować z administratorem pod adresem e-mail: biuro@antraninvest.pl.
2. Dane osobowe Wykonawcy będą wykorzystywane w celu i na podstawie:
 - a) podjęcia działań przed zawarciem umowy, w tym kontaktowania się przedstawiennia oferty handlowej, a następnie zawarcia i wykonania umowy (podstawa prawna - art. 6 ust. 1 lit. b RODO),
 - b) wypełnienia obowiązków prawnych ciążących na Zamawiającym (podstawa prawna - art. 6 ust. 1 lit. c RODO) m.in. w zakresie przepisów o rachunkowości oraz przepisów prawa podatkowego,
 - c) ustalenia, dochodzenia lub obrony przed roszczeniami w oparciu o prawnie uzasadniony interes Zamawiającego (podstawa prawna – art. 6 ust. 1 lit. f RODO),
 - d) prawnie uzasadnionego interesu Zamawiającego, polegającego na przetwarzaniu danych w celu marketingu bezpośredniego, realizacji bieżącej działalności Zamawiającego, w tym procesów biznesowych i administracyjnych, weryfikacji tożsamości, przeprowadzania analizy rynku, statystyk, co pozwala Zamawiającemu na usprawnienie oraz optymalizację prowadzonej przez niego działalności (podstawa prawna - art. 6 ust. 1 lit. f RODO),
 - e) w innych celach na podstawie dobrowolnej zgody (podstawa prawna - art. 6 ust. 1 lit. a RODO).
3. Dane osobowe Wykonawcy mogą być przekazywane innym podmiotom zewnętrznym (odbiorcy danych), w szczególności podmiotom współpracującym z Zamawiającym przy wykonywaniu umów, realizacji usług oraz wspierających jego

działalność (m.in. bankom, podmiotom świadczącym usługi księgowe, doradcze, IT), jak również organom państwowym lub innym podmiotom uprawnionym na podstawie przepisów prawa celem wykonania ciężących na Zamawiającym obowiązków.

4. Dane osobowe Wykonawcy będą przechowywane i przetwarzane wyłącznie przez okres, w którym Zamawiający będzie mieć ku temu podstawę prawną, m.in.: w odniesieniu do celów przetwarzania określonych w ust. 3) a) – przez okres przedawnienia roszczeń; w odniesieniu do celów przetwarzania określonych w ust. 3) b) – tak długo, dopóki przestanie ciążyć na Zamawiającym obowiązek prawny oraz przez okres przedawnienia roszczeń, przy czym w przypadku archiwizowania dokumentacji rozliczeniowej do momentu wygaśnięcia obowiązku przechowywania dokumentów księgowych wynikających z przepisów; w odniesieniu do celu przetwarzania wskazanego w ust. 3) c) – d) powyżej - przez okresy realizacji prawnie usprawiedliwionych interesów; w odniesieniu do celu przetwarzania wskazanego w ust. 3) e) powyżej – do czasu cofnięcia zgody na przetwarzanie.
5. Wykonawca posiada prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania w zakresie, w jakim podstawą przetwarzania jest prawnie uzasadniony interes, prawo do przenoszenia danych oraz prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem (jeżeli podstawą przetwarzania jest udzielona zgoda). Wykonawca posiada również prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna, że przetwarzanie danych osobowych narusza obowiązujące przepisy.
6. W przypadku zawierania umowy pomiędzy Wykonawcą a Zamawiającym podanie danych przez Wykonawcę jest dobrowolne, lecz niezbędne do zawarcia i wykonania umowy. Podanie danych osobowych, które Zamawiający przetwarza na podstawie zgody jest dobrowolne.
7. Dane osobowe Wykonawcy nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym również w formie profilowania, w ten sposób, że w wyniku takiego zautomatyzowanego przetwarzania mogłyby zapadać jakiegokolwiek decyzje, miałyby być powodowane inne skutki prawne lub w inny sposób miałyby to istotnie wpływać na Wykonawcę.

17. Postanowienia końcowe

1. Przeniesienie przez Wykonawcę praw i/lub obowiązków, w tym wierzytelności wynikających z Umowy na osobę trzecią wymaga uprzedniej zgody Zamawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Generalny Wykonawca jest uprawniony do przeniesienia całości lub części praw lub obowiązków wynikających z Umowy na rzecz osoby trzeciej biorącej udział w realizacji Inwestycji, na jakikolwiek inny podmiot kontrolowany przez lub powiązany z Antrans Invest Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (także pośrednio poprzez podmiot kontrolujący tą ostatnią spółkę), na nabywcę przedsiębiorstwa Zamawiającego lub jego zorganizowanej części, z którą wiąże się realizacja Inwestycji (w całości lub w części), jak również na inny podmiot posiadający tytuł prawny do całości lub części Placu Budowy. Zamawiający może bez ograniczeń, w ramach zabezpieczenia na rzecz banku lub innej instytucji kredytowej, dokonać cesji wszelkich swoich wierzytelności i/lub obowiązków z Umowy. Wykonawca niniejszym udziela zgody na dokonanie powyższych czynności. Postanowienia niniejszego ustępu nie ograniczają uprawnień Zamawiającego do cesji wierzytelności z Umowy na warunkach Kodeksu cywilnego.
3. Z zastrzeżeniem postanowień Umowy, przewidujących dla danego oświadczenia formę pisemną lub dokumentową pod rygorem nieważności, wszelkie powiadomienia i oświadczenia Stron będą składane pisemnie listem poleconym lub kurierem (za zwrotnym potwierdzeniem odbioru), za pośrednictwem faksu (za potwierdzeniem transmisji danych) lub za pośrednictwem poczty elektronicznej (za potwierdzeniem doręczenia wiadomości) na adresy do doręczeń wskazane w Umowie.
4. Wykonawca zobowiązuje się nie ujawniać treści Umowy, jej załączników, ewentualnych aneksów i porozumień osobom trzecim, chyba że jest to konieczne dla jej wykonania lub jest związane z dochodzeniem roszczeń z niej wynikających. Zobowiązanie do poufności obowiązuje przez cały okres obowiązywania Umowy oraz przez okres 10 lat od daty jej wygaśnięcia lub rozwiązania.
5. Jeżeli którekolwiek z postanowień Umowy (m.in. Umowy i/lub OWU) będzie nieważne lub utraci zastosowanie, wówczas pozostałe postanowienia pozostaną w pełni obowiązujące i skuteczne. W takim przypadku postanowienia, które są nieważne lub straciły zastosowanie, będą uważane za zmienione w taki sposób, aby ułatwić zrealizowanie intencji Stron oraz ekonomicznych i prawnych celów, które Strony pragnęły osiągnąć przez postanowienia nieważne lub postanowienia, które utraciły zastosowanie.
6. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy prawa cywilnego, prawa budowlanego, oraz inne przepisy powszechnie obowiązujące.
7. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy (m.in. Umowy oraz OWU), jak również odstąpienie od Umowy lub jej rozwiązanie za zgodą Stron, wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej.
8. Umowa wraz z OWU oraz wszystkimi załącznikami stanowi całość porozumienia pomiędzy Stronami w odniesieniu do spraw w niej zawartych i zastępuje wszelkie uprzednie oświadczenia i uzgodnienia ustne i pisemne Stron w tym zakresie.

9. Wszelkie załączniki do Umowy stanowią integralną część Umowy i będą interpretowane zgodnie z jej postanowieniami.
10. W sprawach nieuregulowanych w Umowie stosuje się prawo polskie.
11. Niniejsze OWU obowiązują w stosunku do wszystkich Umów zawartych od dnia 12.04.2021 roku (włącznie).