

## UMOWA nr .../.../GW/2014

Zawarta, w dniu ..... w Bielsku-Białej pomiędzy:  
LS TECH HOMES SA z siedzibą w 43-300 Bielsko-Biała, ul. K. Korna 7/4  
wpisana do KRS nr 0000378509, Kapitał Zakładowy – 10 500 000 zł (w pełni opłacony),  
NIP 574-210-53-35, REGON 241140645  
reprezentowana przez:

1. Leszek Surowiec - Prezes Zarządu
2. Leszek Biernacki - Wiceprezes Zarządu

zwana dalej **"INWESTOREM"**

a

..... z siedzibą ....., ul. ....

NIP ....., Regon: .....,

reprezentowana przez :

.....

zwana dalej **"GENERALNYM WYKONAWCĄ"**

o następującej treści:

### § 1. Postanowienia ogólne

1. Umowa niniejsza została zawarta w wyniku przyjęcia przez Inwestora oferty Generalnego Wykonawcy wykonania z największą starannością robót budowlanych, których zakres określają następujące załączniki do niniejszej umowy które są Dokumentami Umownymi:
  - Dokumentacja projektowa - załącznik nr 1.
  - Harmonogram Rzeczowo-Finansowy - załącznik nr 2.
  - Kosztorysy ofertowe - załącznik nr 3.
  - Polisy Ubezpieczeniowe Generalnego Wykonawcy - załącznik nr 4.
2. Wszystkie dokumenty regulujące przedmiot umowy, zasady i warunki realizacji budowy uznaje się za wzajemnie uzupełniające z tym, że w razie sporów lub rozbieżności interpretacyjnych, Inwestor sporządzi stosowne wyjaśnienia i uzupełnienia.
3. Dokumenty Umowne stanowią kompletną umowę między Stronami.

### § 2. Przedmiot umowy

1. Inwestor zleca, a Generalny Wykonawca przyjmuje do wykonania z największą starannością roboty budowlane związane z realizacją inwestycji pn." Budowa hali produkcyjno-montażowej wraz z infrastrukturą techniczną i budową wewnętrznego układu komunikacyjnego – Etap I – Budowa hali produkcyjno – montażowej wraz z instalacjami wewnętrznymi: co, energii elektrycznej, gazu, wodno-kanalizacyjnej, wentylacji mechanicznej, klimatyzacji Koniecwałd Działka nr 214/21, obręb Koniecwałd 0007, j. ew.: Sztum Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna Podstrefa Sztum określone w „Harmonogramie Rzeczowo - finansowym" będącym załącznikiem nr 2 do niniejszej Umowy.
2. Generalny Wykonawca wykona przedmiot umowy zgodnie z Harmonogramem Rzeczowo-Finansowym, z pozwoleniem na budowę, dokumentacją projektową, przepisami prawa i warunkami techniczno-budowlanymi, Normami Polskimi, wiedzą techniczną i sztuką budowlaną, gwarantując wysoką jakość i terminowość ich realizacji.
3. Wszelkie prace i roboty przygotowawcze, podstawowe, uzupełniające, zabezpieczające i likwidacyjne objęte umową Generalny Wykonawca wykona siłami własnymi i jego usługodawców.
4. Opracowany przez Generalnego Wykonawcę Harmonogram rzeczowo - finansowy realizacji robót określa poszczególne rodzaje robót z ich podziałem na procentowe zaawansowanie robót podlegające fakturowaniu, etapy robót i terminy wykonania. Harmonogram rzeczowo-finansowy realizacji robót stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

5. Zakres prac wynikający z projektu technicznego, a nie ujęty w harmonogramie rzeczowo-finansowym będącym załącznikiem nr 2 do umowy zostanie wprowadzony do umowy przez podpisanie stosownych aneksów.

6. Obowiązkiem Generalnego Wykonawcy jest sprawdzenie wszelkich otrzymanych od Inwestora dokumentów, również tych które będą przekazywane w trakcie realizacji Umowy. Niniejszy obowiązek nie obejmuje weryfikacji dokumentacji pod względem merytorycznym. Przed przystąpieniem do realizacji robót wg harmonogramu rzeczowo-finansowego Generalny Wykonawca dokona sprawdzenia merytorycznego obmiaru robót. W razie stwierdzenia rozbieżności lub błędów w tym zakresie strony umowy zobowiązują się do wyjaśnienia spornych kwestii w terminie nie dłuższym niż 5 dni roboczych.

7. Generalny Wykonawca niniejszym oświadcza, że przed złożeniem oferty zapoznał się z Dokumentami Umownymi, zapoznał się z placem budowy i jego okolicami oraz otrzymał i sprawdził wszelkie potrzebne informacje związane z placem budowy, na podstawie dokumentacji przedstawionej przez Inwestora a w szczególności dotyczące:

- a. warunków geodezyjnych
- b. warunków klimatycznych
- c. niezbędnych podłączeń do istniejących sieci
- d. charakteru, zakresu i szczególnych parametrów dostaw, robót budowlanych, materiałów, usług niezbędnych do organizacji i działania placu budowy

8. O ile jakość materiałów nie została opisana w Umowie, zastosowane zostaną materiały budowlane nowe, posiadające odpowiednie atesty i certyfikaty, które są trwałe i wolne od wad.

9. Inwestor zastrzega sobie prawo do wyłączenia z zakresu prac Generalnego Wykonawcy określonych części Przedmiotu Umowy. W przypadku, gdy Generalny Wykonawca do dnia decyzji o wyłączeniu części Przedmiotu Umowy z zakresu Umowy poniósł konieczne i udokumentowane koszty w celu wykonania wyłączonego zakresu Przedmiotu Umowy, Inwestor pokryje Generalnemu Wykonawcy takie udokumentowane koszty.

### **§ 3. Dokumentacja projektowa**

1. Prace i roboty, stanowiące przedmiot umowy, zostaną wykonane w oparciu o techniczną dokumentację projektową, stanowiącą załącznik nr I do niniejszej umowy.

2. Inwestor jest zobowiązany do dostarczenia dokumentacji projektowej Generalnemu Wykonawcy.

3. Wszelkie prace i roboty budowlane objęte umową mogą być prowadzone tylko według zatwierdzonej dokumentacji projektowej. Każda zmiana dokumentacji projektowej w trakcie realizacji przedmiotu umowy, dokonywana przez jednostkę projektującą dla swego obowiązywania wymaga przedłożenia i zatwierdzenia przez Kierownika Budowy Generalnego Wykonawcy i Przedstawiciela Inwestora.

4. Generalny Wykonawca nie może bez zgody Inwestora udostępniać dokumentacji projektowej i innych dokumentów osobom trzecim.

5. Po zakończeniu realizacji przedmiotu umowy, nie później niż na czternaście (14) dni roboczych przed ostatecznym odbiorem robót, Generalny Wykonawca prześle Inwestorowi komplet dokumentacji powykonawczej (wraz z wymaganymi świadectwami, dopuszczeniami, certyfikatami, atestami, DTR, protokołami prób itp.) odbieranych prac i robót z naniesionymi wszystkimi zmianami w stosunku do pierwotnej dokumentacji.

6. Nadzór autorski w zakresie dokumentacji projektowej budowy, stanowiącej podstawę realizacji prac i robót objętych umową, we wszystkich branżach będzie sprawowany przez Inwestora.

### **§ 4. Terminy realizacji robót**

1. Ustala się następujące terminy realizacji przedmiotu umowy, obowiązujące dla Generalnego Wykonawcy:

- protokolarne przekazanie przez Inwestora Generalnemu Wykonawcy, placu budowy nastąpi w

terminie do 3 dni od daty podpisania Umowy.

· rozpoczęcie robót przez Generalnego Wykonawcę nastąpi w terminie do 3 dni od daty przekazania placu budowy,

· zakończenie i przekazanie przedmiotu umowy Inwestorowi przez Generalnego Wykonawcę w formie protokołu odbioru końcowego nastąpi w terminie do 30.11.2015r., z zachowaniem terminów pośrednich wynikających z Harmonogramu Rzeczowo-Finansowego.

Szczegółowe terminy wykonania poszczególnych etapów robót określa harmonogram rzeczowo - finansowy realizacji budowy stanowiący załącznik nr 2.

2. Zaistnienie przeszkód w terminowej realizacji budowy, wymaga potwierdzenia wpisem do dziennika budowy przez Inspektora Nadzoru, Kierownika Budowy i Przedstawiciela Inwestora. Ustalenie nowych terminów rozpoczęcia i zakończenia robót wymaga obustronnego podpisania stosownego aneksu do niniejszej umowy.

3. Roboty stanowiące przedmiot umowy uważa się za ostatecznie zakończone po ich odbiorze i dopuszczeniu obiektu do użytkowania przez odpowiednie władze.

## § 5 Obowiązki Inwestora

Do obowiązków Inwestora w szczególności należy:

1. Protokolarne przekazanie terenu (placu) budowy,
2. Zapewnienie nadzoru inwestorskiego poprzez wskazanie inspektorów nadzoru, posiadających wymagane prawem uprawnienia budowlane, działających w ramach przepisów prawa i postanowień niniejszej umowy,
3. Dokonywanie odbiorów robót w terminach uzgodnionych z Generalnym Wykonawcą,
4. Zapłata zgodnie z zasadami płatności, określonymi w § 11 niniejszej umowy, za wykonane i odebrane roboty objęte przedmiotem umowy,
5. Zapewnienie Generalnemu Wykonawcy bezpłatnego dostępu do źródeł poboru wody i energii elektrycznej w granicach terenu budowy,
6. Przekazywanie Generalnemu Wykonawcy wszelkich danych i informacji, mających wpływ na bieżącą realizację robót i ich finansowanie.

## § 6. Obowiązki Generalnego Wykonawcy

Do obowiązków Generalnego Wykonawcy w szczególności należy:

1. Wykonanie przedmiotu umowy, określonego w §2 zgodnie z przepisami prawa i postanowieniami niniejszej umowy oraz dokumentacją projektową, stanowiącą do niej załącznik nr 1
2. Prowadzenie robót i prac objętych umową zgodnie z harmonogramem rzeczowo - finansowym realizacji robót, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy,
3. Przestrzeganie w trakcie trwania robót wszystkich obowiązujących przepisów prawa, w tym w szczególności:
  - a. prawa budowlanego,
  - b. ochrony środowiska naturalnego,
  - c. ochrony przeciwpożarowej,
  - d. przepisów dotyczących BHP;
4. Wyznaczenie, przy czym w przypadku zmiany którejkolwiek z tych osób na inną osobę o określonych w SIWZ kwalifikacjach wymagana jest zgoda Zamawiającego (taka zmiana nie stanowi zmiany treści Umowy):
  - a) **Kierownika budowy** - w osobie: ..... posiadającego uprawnienia budowlane nr ..... posiadającego wpis na listę ..... nr ewidencyjny: .....
  - b) **Kierownika robót w zakresie sieci i instalacji sanitarnych** - w osobie: ..... posiadającego uprawnienia budowlane nr :..... posiadającego wpis na listę ..... nr ewidencyjny:.....
  - c) **Kierownika robót w zakresie instalacji i urządzeń elektrycznych** - w osobie

....., posiadającego uprawnienia budowlane nr ..... posiadającego wpis na listę .....

5. Zapewnienie zakupów i dostaw materiałów, konstrukcji, urządzeń, sprzętu i narzędzi niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy.
6. Protokolarne przejęcie od Inwestora placu budowy (frontu robót) oraz dokumentów niezbędnych do prowadzenia robót, oznaczenie zgodnie z przepisami, wydzielenie i zabezpieczenie rejonu prowadzenia robót, utrzymywanie porządku, organizacja zaplecza budowy.
7. Ochrona placu budowy, a w szczególności znajdującego się tam mienia, oraz zapobieganie przebywaniu osób nieuprawnionych na terenie budowy.
8. Zapewnienie rozprowadzenia mediów po placu budowy, zabezpieczenie w obrębie prowadzenia robót i jego bezpośrednim sąsiedztwie istniejących instalacji i urządzeń przed zniszczeniem i uszkodzeniem, ponoszenie od momentu przekazania Generalnemu Wykonawcy placu budowy kosztów mediów niezbędnych do prowadzenia budowy na podstawie refaktur otrzymanych od Inwestora.
9. Zapewnienie niezbędnych środków i urządzeń ochronnych i zabezpieczających stan bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ppoż. a także zapewnienie w tym zakresie właściwego nadzoru,
10. Zapewnienie na czas trwania realizacji robót budowlanych fachowego kierownictwa robót, nadzoru technicznego oraz właściwego doboru pracowników produkcyjnych.
11. Zapewnienie nieodpłatnej obsługi geodezyjnej i geotechnicznej dla potrzeb prowadzonych robót oraz wykonanie geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej.
12. Bezzwłoczne zawiadamianie Inwestora i Inspektorów Nadzoru o stwierdzonych wadach i usterkach w dostarczonej dokumentacji projektowej.
13. Informowanie Inwestora o terminie zakończenia robót ulegających zakryciu oraz robót zanikających celem dokonania ich odbioru. Jeżeli Generalny Wykonawca nie dopełni powyższego obowiązku, zobowiązany jest na żądanie Inwestora dokonać odkrycia robót, a po przeprowadzeniu odbioru ponownego zakrycia na własny koszt.
14. Sukcesywne nanoszenie w miarę postępu robót zmian w dokumentacji projektowej, przekazanie Inwestorowi pełnej dokumentacji powykonawczej - najpóźniej w dniu odbiorów częściowych (świadczenia jakości, certyfikaty, deklaracje zgodności, atesty, itp.).
15. Terminowe usuwanie wad i usterek, stwierdzonych w czasie odbiorów a także w okresie gwarancji i rękojmi.
16. Przygotowanie wykonanych robót, stanowiących przedmiot umowy do ostatecznego odbioru końcowego przez Inwestora.
17. Odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim przez osoby, działające w imieniu Wykonawcy (w tym pracowników własnych i usługodawców).
18. Generalny Wykonawca zobowiązany jest do ubezpieczenia się od odpowiedzialności cywilnej oraz od następstw nieszczęśliwych wypadków, z tytułu wykonywania niniejszej Umowy. Ubezpieczeniu podlega w szczególności odpowiedzialność cywilna za szkody oraz następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczących pracowników i osób trzecich, a powstałych w związku z prowadzonymi robotami oraz ruchem pojazdów mechanicznych i pracą sprzętu.  
Generalny Wykonawca zobowiązany jest także do ubezpieczenia budowy w trakcie jej realizacji, t. j. posiadania opłaconego ubezpieczenia robót budowlano - montażowych do wykonania przedmiotu zamówienia w zakresie wszystkich ryzyk budowy - CAR i wszystkich ryzyk montażu - EAR wraz z klauzulami dodatkowymi dostosowującymi zakres ochrony do specyfiki realizowanej inwestycji i objęciem ochroną ubezpieczeniową wszelkich prac budowlano - montażowych w tym prób i testów, personelu własnego, wszystkich podwykonawców, sprzętu i pozostałego mienia będącego pod kontrolą Generalnego Wykonawcy oraz szkód wyrządzonych w mieniu otaczającym stanowiących własność Zamawiającego, o wartości polisy równej wartości ceny brutto (z VAT) za wykonanie całości przedmiotu Umowy. Polisy Ubezpieczeniowe będą stanowiły Załącznik nr 4 do niniejszej Umowy.
19. Utrzymanie czystości i porządku na budowie oraz uprzątnięcie zajmowanego zaplecza nie później niż w ciągu 7 dni po zakończeniu robót.
20. Przestrzeganie przepisów BHP i p. pożarowych i innych obowiązujących na budowie

21. Przygotowanie i przekazanie Inwestorowi dokumentacji powykonawczej i świadectw odbiorowych. Prowadzenie budowy zgodnie z przepisami w zakresie ochrony środowiska.
22. Umożliwienie wstępu na teren budowy pracownikom organów miejscowego nadzoru budowlanego, do których należy wykonywanie zadań określonych przepisami oraz umożliwienie Inwestorowi przeprowadzenia kontroli we wszystkich miejscach, w których jest wykonywany Przedmiot Umowy.
23. Bezzwłoczne wykonanie robót niezbędnych ze względu na bezpieczeństwo lub zabezpieczenie przed awarią.
24. Generalny Wykonawca w terminie do 7 dni od zawarcia niniejszej umowy dostarczy aktualne polisy ubezpieczeniowe.

## **§ 7. Materiały i wyroby budowlane**

1. Wszystkie prace i roboty budowlane, będące przedmiotem umowy, zostaną wykonane przez Generalnego Wykonawcę z materiałów i wyrobów budowlanych, odpowiadających normom i wymogom wyrobów, dopuszczonych do obrotu gospodarczego i stosowania w budownictwie, posiadających stosowne ważne atesty, certyfikaty lub świadectwa dopuszczenia do powszechnego użycia
2. Na każde żądanie przedstawicieli Inwestora Generalny Wykonawca zobowiązany jest okazać stosowne dokumenty co do zgodności wbudowywanych materiałów i urządzeń z Polską Normą lub z aprobatą techniczną.
3. Generalny Wykonawca zapewni potrzebne oprzyrządowanie, potencjał ludzki, materiały, surowce i sprzęt, niezbędny do zbadania - na żądanie Inspektora Nadzoru - jakości wykonanych robót a także sprawdzenia np. ciężaru lub jakości użytych materiałów lub wyrobów. Jeśli w wyniku przeprowadzonych badań okaże się, że zastosowane materiały, bądź wykonanie robót jest niezgodne z umową lub dokumentacją projektową, koszty badań obciążą Generalnego Wykonawcę. W przeciwnym przypadku koszty badań ponosi Inwestor.
4. Generalny Wykonawca bez zgody nadzoru inwestorskiego i autorskiego nie może dokonywać jakichkolwiek zmian w stosowaniu materiałów i wyrobów budowlanych określonych w dokumentacji projektowej.

## **§ 8. Roboty zamiennie i dodatkowe**

1. Inwestor w toku realizacji robót, stanowiących przedmiot umowy może w uzasadnionych przypadkach dokonać zmian ilościowych, jakościowych i rodzajowych robót i prac, w stosunku do przekazanej Generalnemu Wykonawcy dokumentacji projektowej.
2. Roboty i prace zamiennie, potwierdzone przez Inspektora Nadzoru, będą wyceniane zgodnie z cenami, wynikającymi z niniejszej umowy, przyjętymi do ustalenia ceny ryczałtowej, a zwłaszcza do wartości ryczałtowej według procentowego zaawansowania robót dla potrzeb fakturowania poszczególnych etapów robót, przy czym wartość robót pierwotnych, uwzględniona w cenie ryczałtowej, będzie zastępowana wartością robót zamiennych.
3. Inwestor w toku realizacji robót, stanowiących przedmiot umowy, może zlecać Generalnemu Wykonawcy roboty dodatkowe przez które rozumie się prace i roboty konieczne do wykonania przedmiotu umowy, nieprzewidziane w dokumentacji projektowej, a ich potrzeba ujawniona została w trakcie realizacji robót.
4. Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za prace i roboty dodatkowe, o których mowa w ust.3, zostanie ustalone w oparciu o ceny, wynikające z niniejszej umowy, przyjęte do określenia ceny ryczałtowej za wykonanie przedmiotu umowy, na podstawie obmiaru robót, potwierdzonego przez Inspektora Nadzoru, lub w toku negocjacji z Inwestorem.
5. Zmiana wynagrodzenia Generalnego Wykonawcy będzie musiała być każdorazowo spisana w formie Aneksu do niniejszej Umowy.
6. Roboty dodatkowe i zamiennie niezbędne do wykonania będą przedkładane przez Generalnego Wykonawcę w formie tzw. „protokołów konieczności”. Zatwierdzenie lub odmowa zatwierdzenia tych

robót do wykonania, na zasadach opisanych w tym paragrafie będą następowały nie później niż w ciągu 4 dni roboczych od daty protokołu konieczności. Ewentualne wydłużenie tego terminu wymaga pisemnego uzasadnienia.

### **§ 9. Odbiory robót**

1. Inwestor będzie dokonywał następujących odbiorów robót:
  - a. Zanikających lub ulegających zakryciu,
  - b. Elementów robót wg procentowego ich zaawansowania zgodnie z Harmonogramem Rzeczowo-Finansowym zał. Nr 2,
  - c. Końcowego - Technicznego poszczególnych etapów,
  - d. Końcowego realizacji całości zakresu Umowy (przekazanie obiektu do użytkowania),
  - e. Pogwarancyjnego.
2. Odbiory, o których mowa w ust. 1, będą dokonywane nie później niż w ciągu czterech (4) dni roboczych od daty pisemnego zgłoszenia gotowości do odbioru. Gotowość zgłasza Kierownik Budowy.
3. Odbiór końcowy realizacji całości zakresu Umowy nastąpi w urzędowym terminie od daty pisemnego powiadomienia Inwestora przez Generalnego Wykonawcę o gotowości do odbioru i po potwierdzeniu powiadomienia przez Inspektora Nadzoru oraz wydaniu przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego zezwolenia na użytkowanie obiektu.
4. Generalny Wykonawca obowiązany jest zebrać i przedłożyć Inwestorowi komplet dokumentów, pozwalających na ocenę prawidłowości wykonania przedmiotu odbioru a w szczególności:
  - zaświadczeń właściwych jednostek i stosownych laboratoriów,
  - niezbędnych świadectw kontroli jakości,
  - atestów, certyfikatów i świadectw dopuszczenia do użytkowania,
  - operatów geodezyjnych,
  - dokumentacji powykonawczej z wszystkimi, dokonanymi zmianami
  - rejestru zmian dokumentacji projektowej
5. Wszystkie odbiory będą dokonywane w formie protokolarnej, przy czym protokoły powinny zawierać istotne ustalenia czynności odbioru a w szczególności określać:
  - przedmiot odbioru,
  - datę odbioru,
  - charakter odbioru,
  - terminowość wykonania prac,
  - jakość prac,
  - stwierdzone wady i usterki,
  - ustalenia terminu usunięcia wad i usterek,
  - skład komisji odbioru.
6. W przypadku, gdy wykonane roboty nie spełniają norm lub nie będą zgodne z projektami, Inwestor może wyznaczyć Generalnemu Wykonawcy dodatkowy termin na dokonanie poprawek, nie zwalnia to jednak Generalnego Wykonawcy z postanowień § 4.
7. W razie zgłoszenia przez Generalnego Wykonawcę do odbioru robót, które nie są zgodne z projektem lub normami, Inwestor może powstrzymać się od dokonania odbioru do czasu ich usunięcia. Jeśli usterki nie zostaną usunięte do czasu upływu terminu, określonego w harmonogramie rzeczowo - finansowym realizacji robót, stanowiącym załącznik nr 2, Generalny Wykonawca od chwili upływu tego terminu będzie pozostawał w zwłoce co do zakończenia robót.

### **§ 10. Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy**

1. Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za wykonanie przedmiotu niniejszej umowy opisanego w paragrafie 2 ustala się na ryczałtową kwotę: .....zł (słownie: .....).
2. Cena ryczałtowa, o której mowa w ust. 1, obejmuje wszystkie należności Generalnego

Wykonawcy z tytułu wykonania niniejszej umowy, a w szczególności za.:

- wszystkie roboty, wykonane przez Generalnego Wykonawcę i jego usługodawców określone w dokumentacji projektowej,
- wszystkie roboty uzupełniające, dodatkowe i zamienne, niezbędne do prawidłowego wykonania robót, wynikających z dokumentacji projektowej, z zastrzeżeniami zawartymi w niniejszej umowie.

3. Generalny Wykonawca nie może żądać zapłaty lub zwrotu jakichkolwiek kwot, związanych z realizacją umowy, jeżeli w umowie nie ustalono, że określone koszty lub wydatki będą poniesione, pokryte lub zwrócone Generalnemu Wykonawcy przez Inwestora.

### **§ 11. Warunki płatności**

1. Rozliczenie należności Generalnego Wykonawcy za wykonane roboty i prace będzie się odbywało według procentowego zaawansowania robót w stosunku do ceny ryczałtowej rozliczanej w okresach miesięcznych.

2. Zapłata każdej faktury nastąpi przelewem na rachunek bankowy Generalnego Wykonawcy w terminie **14** dni od daty otrzymania przez Inwestora faktury.

3. Jeżeli roboty budowlane zostaną zrealizowane w czasie krótszym niż przewidziany w harmonogramie Generalny Wykonawca będzie uprawniony do wcześniejszego zafakturowania realizacji tego elementu.

4. Generalny Wykonawca może powierzać wykonanie robót specjalistycznych swoim podwykonawcom na zasadach określonych w art. 647<sup>1</sup> kodeksu cywilnego ponosząc za te roboty pełną odpowiedzialność w stosunku do Inwestora. Strony postanawiają, że do wprowadzenia podwykonawcy na plac budowy przez Generalnego Wykonawcę wystarczy złożenie Inwestorowi pisemnej listy podwykonawców oraz dokumentów referencyjnych. Inwestor zastrzega sobie prawo do zatwierdzenia wybranych podwykonawców Generalnego Wykonawcy.

5. Warunkiem zapłaty przez Inwestora faktur częściowych jest przedłożenie przez Generalnego Wykonawcę oświadczenia o zapłacie wymagalnego wynagrodzenia przez Generalnego Wykonawcę na rzecz podwykonawców Generalnego Wykonawcy za poprzedni etap rozliczeniowy.

6. W uzasadnionych przypadkach Inwestor ma prawo kontroli wykonywania płatności Generalnego Wykonawcy wobec podwykonawców zgodnie z obowiązującymi przepisami.

7. Inwestor może wskazać dostawców materiałów, wobec których zastosowanie będą miały zapisy pkt. 5 i 6 niniejszego paragrafu.

8. Inwestor może udzielać zaliczek Generalnemu Wykonawcy na pisemny wniosek zawierający uzasadnienie dla udzielenia zaliczki.

9. Zaliczki będą rozliczane każdorazowo w miesięcznych fakturach za wykonanie robót.

### **§ 12 Zabezpieczenie Należytego Wykonania Umowy**

1. Generalny Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania Umowy, w pieniądzu, w wysokości 5% wynagrodzenia netto określonego w §10 ust. 1 tj. kwotę ..... zł (słownie: .....)

Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy może również zostać wniesione w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej. Zabezpieczenie wnoszone przez Generalnego Wykonawcę zawiera jego oświadczenie, że jest bezwarunkowe i płatne na pierwsze żądanie Inwestora. Jeżeli Generalny Wykonawca nie wniesie zabezpieczenia należytego wykonania Umowy, Inwestor ma prawo zatrzymać 5 % wynagrodzenia netto z każdej płatności dokonywanej na rzecz Generalnego Wykonawcy. Zatrzymana kwota stanowi wtedy zabezpieczenie należytego wykonania Umowy.

2. Wniesione przez Generalnego Wykonawcę zabezpieczenie jest przeznaczone na pokrycie roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy, a także pokrycie roszczeń z tytułu gwarancji jakości, roszczeń z tytułu rękojmi oraz kar umownych. Inwestor zezwala Generalnemu Wykonawcy na złożenie zabezpieczenia należytego wykonania Umowy w formie gwarancji ubezpieczeniowej z okresem ważności na czas realizacji przedmiotu Umowy, pod warunkiem, że Generalny Wykonawca w dniu podpisania

Umowy lub wcześniej zobowiąże się na piśmie, iż najpóźniej na 14 dni przed upływem ważności powyższego zabezpieczenia złoży gwarancję bankową lub ubezpieczeniową lub inne zaakceptowane przez Inwestora zabezpieczenie na okres gwarancji jakości i rękojmi za wady.

3. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy zostanie zwolnione:

- 70 % zabezpieczenia w terminie 30 dni od dnia dokonania odbioru końcowego inwestycji równoznacznego z przekazaniem obiektu do użytkowania umowy, jednak nie wcześniej niż po usunięciu usterek stwierdzonych podczas odbioru oraz wypełnieniu zobowiązań, wynikających z § 11 niniejszej umowy,
- 30 % zabezpieczenia w terminie nie później niż w 15 dniu po upływie okresu rękojmi za wady i gwarancji jakości, chyba że Generalny Wykonawca wcześniej przekaże bankową lub ubezpieczeniową gwarancję usuwania wad i usterek w okresie rękojmi i gwarancji; w takiej sytuacji zabezpieczenie zostanie zwolnione w ciągu 15 dni od otrzymania gwarancji.

4. Zabezpieczenie należytego wykonania Umowy wniesione w pieniądzu zostanie zwrócone Generalnemu Wykonawcy wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszone o koszty prowadzenia rachunku oraz prowizji banku za przelew pieniędzy na rachunek Generalnego Wykonawcy.

### **§ 13. Odpowiedzialność za wady**

1. Generalny Wykonawca ponosi wobec Inwestora odpowiedzialność za wady przedmiotu umowy.

2. W razie stwierdzenia wad nienadających się do usunięcia, Inwestor może:

- obniżyć wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy odpowiednio do utraconej wartości użytkowej, estetycznej lub technicznej obiektu, przy czym w przypadku obniżenia wynagrodzenia już zapłaconego, Generalny Wykonawca zobowiązany jest zwrócić kwotę, o którą wynagrodzenie obniżono,

- jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem odstąpić od umowy, bądź żądać wykonania wadliwych robót po raz drugi z obowiązkiem naprawienia szkód rzeczywistych, albo zlecić wykonanie robót innemu wykonawcy na koszt Generalnego Wykonawcy.

3. W przypadku stwierdzenia wad, które mogą być usunięte, Inwestor wyznaczy Generalnemu Wykonawcy technicznie uzasadniony termin na ich usunięcie. Generalny Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad bez względu na wysokość związanych z tym kosztów o ile usunięcie ich ma uzasadnienie techniczne i koszt usunięcia nie przewyższa wartości samego elementu obciążonego wadą. Zasady te obowiązują w przypadku wad ujawnionych w toku realizacji robót przy odbiorach, jak też w okresie gwarancji i rękojmi.

### **§ 14. Gwarancja i rękojmia**

1. Generalny Wykonawca udziela Inwestorowi gwarancji na przedmiot umowy.

2. Okres gwarancji wynosi trzydzieści sześć (36) miesięcy, licząc od daty końcowego odbioru przez Inwestora całego przedmiotu umowy.

3. Na urządzenia i wyposażenie wbudowane będzie obowiązywać gwarancja producenta. W okresie gwarancji Generalny Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia wszystkich ujawnionych wad i usterek na własny koszt. Generalny Wykonawca gwarantuje, iż przystąpi do usunięcia i usunie wadę w terminie 7 dni, liczonych od chwili dokonania przez Inwestora zawiadomienia o wadach.

4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, jeżeli ze względów technologicznych usunięcie wady nie będzie możliwe w terminach określonych powyżej, Inwestor wyznaczy Generalnemu Wykonawcy dłuższy termin na usunięcie wady, biorąc pod uwagę rodzaj wady oraz obiektywne możliwości co do terminu jej usunięcia.

5. Niezależnie od gwarancji, Inwestor posiada również uprawnienia wynikające z rękojmi za wady. Bieg okresu rękojmi rozpoczyna się w dniu odbioru. O okres pomiędzy powiadomieniem o wystąpieniu wad i usterek, a ich usunięciem zostaje przedłużona gwarancja. W przypadku wymiany elementów na nowe, wolne od wad – okres gwarancji dla tych elementów biegnie od nowa.

6. Jeśli Generalny Wykonawca nie dokona naprawy usterek lub szkód w terminach ustalonych



powyżej, Inwestor może wg własnego uznania:

- a) przeprowadzić prace samodzielnie lub przez inne osoby, na koszt i ryzyko Generalnego Wykonawcy.

Koszty, poniesione przez Inwestora w związku z naprawieniem usterek i szkód zostaną odebrane z wynagrodzenia Generalnego Wykonawcy, a gdyby wynagrodzenie zostało w całości zapłacone przez Inwestora, Generalny Wykonawca zobowiązuje się do zwrotu powstałych kosztów Inwestorowi,

- b) ustalić odpowiednie zmniejszenie wynagrodzenia Generalnego Wykonawcy.

7. Niezależnie od gwarancji, o której mowa w ust. 1. Inwestorowi przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi, z tym że okres rękojmi kończy się z upływem jednego (1) roku po upływie okresu gwarancyjnego.

8. Szczegółowe zasady postępowania w sprawach gwarancji i rękojmi, o których mowa wyżej określają stosowne przepisy kodeksu cywilnego oraz przepisy o sprzedaży dokonywanej z udziałem konsumentów.

### **§ 15. Odstąpienie od umowy**

1. Strony umowy, zgodnie z przepisami prawa, mogą w każdym czasie odstąpić od umowy, w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Jeżeli strony nie przystąpiły do wykonania umowy, każda ze stron może od umowy odstąpić płacąc drugiej stronie odstępne w wysokości 5 % wynagrodzenia ryczałtowego, określonego w § 10 ust. 1.

2. Inwestor może odstąpić od Umowy w przypadku, gdy Generalny Wykonawca:

- a. bez uzasadnionej przyczyny nie podjął realizacji przedmiotu Umowy,
- b. bez uzasadnionej przyczyny wstrzymał realizację prac na okres dłuższy niż 7 dni,
- c. realizuje przedmiot Umowy w sposób zagrażający prawidłowości i terminowości wypełnienia zobowiązań,
- d. znajduje się w stanie upadłości, toczy się przeciwko niemu postępowanie upadłościowe lub układowe, znajduje się w stanie faktycznej niewypłacalności,
- e. przeniesie wszelkie lub niektóre prawa i obowiązki, wynikające z Umowy bez uprzedniej zgody Inwestora,
- f. daje lub oferuje jakąkolwiek łapówkę, prezent lub prowizję w zamian za wykonanie, zaniechanie jakiegokolwiek czynności związanej z Umową, lub udzielenie, bądź nie udzielenie pomocy osobie trzeciej w związku z Umową,
- g. w przypadkach określonych w art. 635<sup>^</sup>-637 Kodeksu Cywilnego.

Przed wykonaniem swoich uprawnień opisanych na podstawie postanowień §15 podpunktu a., b., c., Inwestor zobowiązany jest wezwać Generalnego Wykonawcę do podjęcia, wznowienia lub należytego wykonywania przedmiotu umowy i wyznaczyć mu w tym celu dodatkowy nie krótszy niż 7 dni roboczych termin.

3. W przypadku odstąpienia od Umowy z winy Generalnego Wykonawcy, Inwestor może powierzyć realizację przedmiotu Umowy innemu wykonawcy na koszt i ryzyko Generalnego Wykonawcy, bez utraty uprawnień z tytułu gwarancji / rękojmi. W takim przypadku rozliczenie całości prac Generalnego Wykonawcy nastąpi po zakończeniu realizacji przedmiotu Umowy, przy czym Generalnemu Wykonawcy przysługuje wynagrodzenie nie przekraczające wartości prac wykonanych przez Generalnego Wykonawcę zgodnie z Umową, a Generalny Wykonawca ma obowiązek:

- a. pokryć Inwestorowi różnicę pomiędzy tym co poniósłby gdyby umowę wykonywał Generalny Wykonawca, a tym co poniósł na skutek wykonania zastępczego w związku z dokończeniem przedmiotu Umowy przez innego wykonawcę,
- b. pozostawić do dyspozycji Inwestora wykonany zakres prac zgodnie z umową,
- c. dokonać cesji praw z umów kooperacyjnych na żądanie Inwestora,

4. Jeżeli - w przypadku określonym w ust. 3 sumy już zapłacone Generalnemu Wykonawcy plus koszt dokończenia przedmiotu Umowy przez Inwestora przekroczą wartość przedmiotu Umowy, to Generalny Wykonawca jest zobowiązany - niezależnie od obowiązku zapłaty odszkodowania wymienionego powyżej,

pokryć różnicę pomiędzy faktycznym kosztem realizacji przedmiotu Umowy, a wartością przedmiotu Umowy.

## **§ 16. Kary umowne**

1. W razie opóźnień w wykonaniu robót z przyczyn, leżących po stronie Generalnego Wykonawcy, zapłaci on Inwestorowi następujące kary umowne:
  - za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy w stosunku do terminu określonego w harmonogramie rzeczowo - finansowym realizacji robót w wysokości 0,3 % wartości umowy za każdy dzień opóźnienia,
  - za opóźnienie w wykonaniu robót dla potrzeb fakturowania, w stosunku do terminu, określonego w harmonogramie rzeczowo - finansowym realizacji robót w wysokości 0,2 % wartości robót za każdy dzień opóźnienia,
  - za opóźnienie w usuwaniu wad, stwierdzonych przy odbiorze, lub ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi w wysokości 0,5 % wartości robót, dotkniętych wadą, za każdy dzień opóźnienia w stosunku do dwustronnie pisemnie uzgodnionego terminu usunięcia wady.
2. Łączna kwota kar umownych nie może przekroczyć 10% wartości przedmiotu umowy, przy czym kary umowne mogą być potrącane z wymagalnych należności stron oraz gwarancji należytego wykonania umowy.
3. Zapłata kar umownych nie wyłącza prawa do dochodzenia przez Inwestora odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.
4. Inwestor zapłaci Generalnemu Wykonawcy następujące kary umowne :
  - a. za opóźnienia w przystąpieniu do dokonywania odbiorów robót według terminów umownych i obustronnie uzgodnionych w wysokości 0,3% wartości robót objętych odbiorem za każdy dzień opóźnienia,
  - b. postanowienia punktów 2 i 3 tego paragrafu stosuje się odpowiednio .

## **§ 17. Siła wyższa**

1. Strony umowy nie ponoszą odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy, jeżeli to niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest skutkiem działania siły wyższej.
2. Za siłę wyższą uważa się zdarzenie zewnętrzne, którego skutków nie da się przewidzieć, ani im zapobiec. W szczególności za siłę wyższą będzie się uważać działania sił przyrody, takie jak np. huragan, trzęsienia ziemi, powódź, trąbę powietrzną oraz: inne zdarzenia jak np. wojna, zamieszki, skażenia radioaktywne, epidemia oraz działania legislacyjne władz, powodujące niemożność wykonania umowy.
3. Strona powołująca się na stan siły wyższej jest zobowiązana do niezwłocznego, pisemnego powiadomienia drugiej strony a następnie do udokumentowania zaistnienia stanu siły wyższej certyfikatem władzy administracyjnej, uprawnionej do stwierdzenia zaistnienia tego faktu.
4. O ile stan siły wyższej trwa dłużej niż jeden miesiąc, każda ze stron ma prawo do odstąpienia od dalszej realizacji umowy bez kar i odszkodowań z tego tytułu. Roszczenia stron powstałe przed zaistnieniem siły wyższej, zostaną rozliczone pomiędzy stronami na dzień zaistnienia stanu siły wyższej.

## **§ 18. Postanowienia końcowe**

1. Inwestor po podpisaniu niniejszej umowy, ustanowi swoich przedstawicieli, tj. osoby z ramienia Inwestora Zastępczego będące przedstawicielami Inwestora przy realizacji niniejszej umowy oraz wskaże Inspektorów Nadzoru Inwestorskiego. Ustanowienie to przekaże najpóźniej do 3 dni od podpisania Umowy.
2. Inwestor ma prawo zmieniać osoby Inspektorów Nadzoru, jak też udzielać upoważnień do występowania w jego imieniu także innym osobom. O faktach tych Inwestor powiadomi na piśmie z odpowiednim wyprzedzeniem Wykonawcę.
3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia do niniejszej umowy; a także odstąpienie od umowy lub jej rozwiązanie wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

4. Bez zgody Inwestora Generalny Wykonawca nie może dokonać cesji niniejszej umowy lub jakiegokolwiek jej części na rzecz osoby trzeciej.

5. W przypadku uznania jakiegokolwiek sformułowania lub postanowienia niniejszej umowy za niezgodne z prawem i uznania tego sformułowania lub postanowienia za nieważne, strony zobowiązują się uzgodnić nowe sformułowanie lub postanowienie, którego znaczenie będzie najbardziej zbliżone do pierwotnej intencji stron.

6. Każda osoba fizyczna podpisująca niniejszą umowę w imieniu osoby prawnej oświadcza, że jest upoważniona do reprezentowania tej osoby prawnej i podpisanie przez nią niniejszej umowy rodzi określone skutki prawne.

7. Generalny Wykonawca może w każdym czasie na własny koszt przedłożyć Inwestorowi pisemną propozycję zmian, mającą na celu obniżenie kosztów, jednakże pod warunkiem, że taka zmiana nie spowoduje przesunięcia terminu, bądź zwiększenia wynagrodzenia Wykonawcy. Inwestor w najkrótszym możliwym terminie wyrazi zgodę, propozycję odrzuci lub zgłosi do niej zastrzeżenia.

8. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową, zastosowanie będą miały przepisy Kodeksu Cywilnego, ustawy - Prawo Budowlane z dnia 07.07.1994 r (Dz. U. nr 89, póź. 414 z 1994 z późn. zmianami), oraz inne przepisy, dotyczące realizacji inwestycji budowlanych.

9. Spory powstałe pomiędzy stronami w związku z realizacją niniejszej umowy, których nie rozwiąże się na drodze polubownej, będą rozpatrywane przez Sąd właściwy dla siedziby Inwestora.

10. Korespondencja stron będzie doręczana bezpośrednio za potwierdzeniem odbioru, faksem, emailem lub pocztą na następujące adresy:

- Inwestor: LS TECH HOMES ul. K. Korna 7/4 43-300 Bielsko - Biała,  
tel./fax: +48 32 210 18 26, zarzad@lstechhomes.com,
- Inwestor Zastępczy: AND INVESTMENT Sp. z o.o., ul. H. Krahelskiej 7, 40-285 Katowice;  
tel. + 48/32 720 39 60, [biuro@andinvestment.pl](mailto:biuro@andinvestment.pl)
- Generalny Wykonawca: .....  
ul. ....  
Tel./fax: +48/.....

11. W przypadku zmiany przez stronę adresu w trakcie realizacji umowy, każda ze stron zobowiązana jest powiadomić drugą stronę. Brak powiadomienia powoduje, że korespondencja wysłana na ostatni podany adres uznana będzie za doręczoną prawidłowo.

12. Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron. Kopię umowy potwierdzoną za zgodność przez Inwestora otrzymuje Inwestor Zastępczy.

13. Integralną część niniejszej umowy stanowią załączniki:

- Załącznik nr 1 - Dokumentacja projektowa
- Załącznik nr 2 - Harmonogram rzeczowo-finansowy
- Załącznik nr 3 - Kosztorysy ofertowe.
- Załącznik nr 4 - Polisy Ubezpieczeniowe Wykonawcy

14. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

**INWESTOR:**

**GENERALNY WYKONAWCA:**