

UMOWA O DZIEŁO

ORAZ O ROBOTY BUDOWLANE

- zwana dalej „*Umową*” -

zawarta w dniu ..., w ..., pomiędzy:

ARTUS AIRCRAFT spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bielsku-Białej, ul. Cieszyńska 321, 43-303 Bielsko-Biała, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000260416, REGON: 140625792, NIP: 7010032399, zwaną dalej „*Inwestorem*”, reprezentowaną przez ...

a

... prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą ... z adresem w ..., ul. ..., NIP: ..., REGON: ..., zwanym dalej „*Wykonawcą*”

łącznie zwanymi w dalszej części niniejszej umowy „*Stronami*”, a każdy z nich z osobna „*Stroną*”

§1

Oświadczenia Stron

1. Inwestor niniejszym oświadcza, że:

- 1) przysługuje mu prawo do dysponowania nieruchomością gruntową położoną w Gliwicach, obręb Bojkowskie Pola, składającą się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi 221/70, 221/71, 221/72, 221/73, 221/74 („*Nieruchomość*”) na cele budowlane,

- 2) zamierza zrealizować na Nieruchomości przedsięwzięcie budowlane polegające na budowie dwóch budynków o funkcji produkcyjnej, budynku usługowego o funkcji biurowej wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą, opisaną szczegółowo w treści decyzji, o której mowa w pkt 3 poniżej, na podstawie projektu budowlanego sporządzonego przez uprawnionego projektanta mgr. inż. arch. Witolda Opalińskiego („*Projektant*”), który stanowi **Załącznik nr 1 do Umowy**, przy czym Projekt Budowlany nie zawiera projektu technicznego, o którym mowa w art. 34 ust. 3 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane („*Projekt Budowlany*”),
 - 3) w dniu 27 marca 2025 r. została wydana na jego rzecz ostateczna i prawomocna decyzja Prezydenta Miasta Gliwice nr AB-163/2025, znak: AB.6740.516.2024, o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę w zakresie przedsięwzięcia budowlanego opisanego w punkcie 2 powyżej,
 - 4) Nieruchomość jest uzbrojona w media w postaci dostępu do wody oraz energii elektrycznej, umożliwiające wykorzystanie ich przez Wykonawcę do wykonania Umowy,
 - 5) na podstawie umowy zawartej z Województwem Śląskim - Śląskim Centrum Przedsiębiorczości korzysta z dofinansowania do realizacji przedsięwzięcia opisanego w pkt. 2 powyżej w ramach Programu Fundusze Europejskie dla Śląskiego 2021-2027 („*Dotacja*”) i zamierza realizować płatności na rzecz Wykonawcy z tytułu wykonania Umowy częściowo przy wykorzystaniu środków pochodzących z Dotacji.
2. Wykonawca niniejszym oświadcza, że posiada niezbędne doświadczenie, środki techniczne i organizacyjno-osobowe umożliwiające mu należyte wykonanie zobowiązań ciążących na nim na podstawie Umowy przy zachowaniu podwyższonej należytej staranności wynikającej z zawodowego charakteru jego działalności, w tym doświadczenie w realizowaniu robót budowlanych współfinansowanych w ramach programów realizowanych ze środków Unii Europejskiej i sporządzaniu wymaganych w tych programach dokumentacji wykonawczej.

Przedmiot Umowy

1. Inwestor zleca Wykonawcy:

- 1) stworzenie projektu technicznego oraz projektu wykonawczego Obiektów na podstawie Projektu Budowlanego i zgodnie z wytycznymi Inwestora,
- 2) wybudowanie jednego budynku produkcyjnego jednokondygnacyjnego o powierzchni zabudowy 2.200 m² i powierzchni użytkowej 2.059,50 m², oznaczonego w Projekcie Budowlanym jako budynek „B2” oraz jednego budynku biurowego dwukondygnacyjnego o powierzchni zabudowy 435 m² oraz powierzchni użytkowej 684,20 m², oznaczonego w Projekcie Budowlanym jako budynek „B1”, wraz z wewnętrznymi instalacjami sanitarną, hydrantową, c.o, elektryczną, wentylacją mechaniczną, zagospodarowaniem terenu, miejscami postojowymi, wewnętrznym układem drogowym, dojazdami i utwardzeniami terenu, murami oporowymi oraz wykonaniem zewnętrznej infrastruktury technicznej wodno-kanalizacyjnej, kanalizacji deszczowej, hydrantowej, pożarowej, elektrycznej, oświetlenia, teletechnicznej, stacji transformatorowej (łącznie „*Obiekty*”) w ramach I etapu przedsięwzięcia budowlanego opisanego w §1 ust. 1 pkt 2 Umowy

- w zakresie, na zasadach i za wynagrodzeniem określonym w Umowie, a Wykonawca zlecenie to przyjmuje i zobowiązuje się stworzyć projekt techniczny, projekt wykonawczy oraz wybudować Obiekty i wydać je Inwestorowi.

2. Wykonawca wybuduje Obiekty zgodnie z przekazanym mu przez Inwestora Projektem Budowlanym oraz zgodnie ze stworzonym przez Wykonawcę i zatwierdzonym przez Inwestora projektem technicznym i projektem wykonawczym, a także zgodnie z aktualną na moment wykonywania Umowy wiedzą techniczną i sztuką budowlaną.

3. Wykonawca nie jest uprawniony do dokonywania zmian lub odstępstw od Projektu Budowlanego, projektu technicznego lub projektu wykonawczego bez pisemnej zgody Inwestora.
4. Inwestor nie jest uprawniony do żądania dokonania przez Wykonawcę robót budowlanych wymagających zmian lub odstępstw od Projektu Budowlanego, projekt technicznego lub projektu wykonawczego, o ile zmiany takie lub odstępstwa nie okażą się konieczne w toku wykonywania robót budowlanych, zostaną uzgodnione z Wykonawcą i wprowadzone do Projektu Budowlanego, projektu technicznego lub projektu wykonawczego.
5. Szczegółowy zakres zleconych Wykonawcy robót budowlanych stanowiących przedmiot Umowy, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 powyżej, określa **Specyfikacja Robót Budowlanych** stanowiąca **Załącznik nr 2** do Umowy będący jej integralną częścią. W razie sprzeczności pomiędzy treścią Projektu Budowlanego a treścią Załącznika nr 2, rozstrzygające znaczenie dla ustalenia zakresu robót budowlanych objętych Umową ma treść Projektu Budowlanego w części dotyczącej Obiektów.
6. W celu uniknięcia wątpliwości, Inwestor wskazuje, że Projekt Budowlany oraz decyzja, o której mowa w §1 ust. 1 pkt 3 Umowy, obejmuje także budowę budynku oznaczonego w Projekcie Budowlanym jako budynek „B3”, którego budowa planowana jest przez inwestora w przyszłości w ramach etapu II zamierzenia budowlanego opisanego w §1 ust. 1 pkt 2 Umowy, i jego wybudowanie nie jest objęte Umową.

§3

Obowiązki Stron

1. Inwestor przekazał Wykonawcy w dniu zawarcia Umowy egzemplarz zatwierdzonego Projektu Budowlanego, którego odbiór Wykonawca niniejszym kwituje.
2. Inwestor zobowiązany jest do wydania Wykonawcy Nieruchomości stanowiącej teren budowy w stanie umożliwiającym przystąpienie do

wykonania Umowy. Wydanie Nieruchomości winno nastąpić w ciągu ... dni od dnia wejścia Umowy w życie. Wykonawca zobowiązany jest do odbioru terenu budowy. Z wydania terenu budowy Strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy według wzoru stanowiącego **Załącznik nr 3** do Umowy.

3. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania robót budowlanych i wybudowania Obiektów zgodnie z Umową przy wykorzystaniu własnego sprzętu i urządzeń, a także przy wykorzystaniu nabytych na własny koszt wszelkich niezbędnych do wybudowania Obiektów wyrobów i materiałów budowlanych.
4. Wykonawca zobowiązany jest do przestrzegania przez cały czas prowadzenia robót budowlanych właściwych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz innych właściwych przepisów prawa, w tym z zakresu ochrony środowiska, i w tym zakresie do nadzoru i kontroli ich przestrzegania przez pracowników, współpracowników i podwykonawców Wykonawcy.
5. Wykonawca zobowiązany jest do przestrzegania i pilnowania porządku na Nieruchomości, a w szczególności obowiązany jest do regularnego wywozu na własny koszt urobku, gruzu i innych nieczystości powstałych lub zgromadzonych w związku z prowadzonymi robotami budowlanymi. Wykonawca zobowiązany jest do uprzątnięcia Nieruchomości wraz z zakończeniem robót budowlanych i przed Odbiorem Końcowym.
6. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia robót budowlanych przy wykorzystaniu nowych wyrobów i materiałów budowlanych o odpowiednich ze względu na warunki i specyfikację Obiektów właściwościach oraz wyłącznie takich, które zostały dopuszczone do obrotu na podstawie odpowiednich przepisów prawa.
7. Wykonawca zobowiązany jest do zabezpieczenia własnym staraniem i na własny koszt terenu budowy przed wtargnięciem osób nieuprawnionych.
8. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe na terenie budowy u osób, którymi posługuje się przy wykonywaniu Umowy, w tym u podwykonawców i ich pracowników lub współpracowników, a także u osób

trzecich, które znalazły się na terenie budowy wbrew obowiązкови określoneu w ustępie poprzedzającym.

9. Wykonawca zobowiązany jest do zabezpieczenia własnym staraniem i na własny koszt sprzętu, urządzeń, materiałów i wyrobów budowlanych pozostawianych przez niego na terenie budowy.
10. Inwestor nie ponosi odpowiedzialności za szkody na osobach, o których mowa w ust. 8 powyżej, lub ich w majątku, a także w majątku Wykonawcy poczynszy od momentu wydania terenu budowy na rzecz Wykonawcy.

§4

Projekt techniczny i wykonawczy

1. Wykonawca zobowiązuje się sporządzić we własnym zakresie i na własny koszt projekt techniczny („*Projekt Techniczny*”) oraz projekt wykonawczy („*Projekt Wykonawczy*”) dla Obiektów i do Projektu Budowlanego w sposób zgodny ze sztuką budowlaną, wiedzą konstruktorską, przeznaczeniem Obiektów oraz właściwymi przepisami prawa i wymogami technicznymi, a w szczególności wymogami przewidzianymi odpowiednio w art. 34 ust. 3 pkt 3, ust. 3c i 3f ustawy – Prawo budowlane oraz w §5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego.
2. Wykonawca sporządzi Projekt Techniczny oraz Projekt Wykonawczy przed przystąpieniem do robót budowlanych. Sporządzanie Projektu Technicznego oraz Projektu Wykonawczego nie stoi na przeszkodzie wykonania zobowiązania Wykonawcy do rozpoczęcia robót przygotowawczych, o których mowa w §7 ust. 1 Umowy.
3. Wykonawca sporządzi Projekt Techniczny oraz Projekt Wykonawczy przy uwzględnieniu opinii, rekomendacji, uwag i zastrzeżeń Inwestora, Kierownika Budowy, Inspektora Nadzoru Inwestorskiego oraz Projektanta. W razie

wątpliwości lub rozbieżności zdań, Strony nadają rozstrzygające zdanie decyzji Projektanta, o ile nie będzie ona sprzeczna z obowiązującymi przepisami prawa.

4. W celu sporządzenia Projektu Technicznego oraz Projektu Wykonawczego zgodnie z Umową, Strony mogą odbywać cykliczne spotkania w celu podsumowania dotychczasowych prac projektowych oraz dokonywania uzgodnienia treści Projektu Technicznego lub Projektu Wykonawczego. Postanowienia §8 ust. 7 – 8 stosuje się odpowiednio.
5. Wykonawca zobowiązany jest do informowania Inwestora o postępach prac projektowych nad Projektem Technicznym i Projektem Wykonawczym oraz do przedstawiania mu zagadnień wymagających jego decyzji lub opinii nie rzadziej niż raz na dwa tygodnie lub na każde żądanie Inwestora.
6. Wykonawca uprawniony jest do powierzenia sporządzenia Projektu Technicznego, Projektu Wykonawczego lub ich części podwykonawcy, który posiadać będzie odpowiednie uprawnienia budowlane oraz doświadczenie niezbędne ze względu na rodzaj i przeznaczenie Obiektów. Przed zawarciem umowy z podwykonawcą, Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia Inwestora o wybranym podwykonawcy przed przystąpieniem podwykonawcy do sporządzania powierzonej mu części dzieła oraz przedłożenia projektu umowy z podwykonawcą. Inwestorowi przysługuje prawo żądania udokumentowania uprawnień oraz doświadczenia zawodowego wybranego podwykonawcy.

§5

Odbiór Projektów

1. Po sporządzeniu Projektu Technicznego i Projektu Wykonawczego, każdego z nich oddzielnie, Wykonawca zawiadomi Inwestora o gotowości do jego odbioru. Po otrzymaniu zawiadomienia, Inwestor wyznaczy termin dokonania odbioru, który winien nastąpić w terminie 5 dni roboczych od otrzymania zawiadomienia.

2. Odbiór, o którym mowa w ustępie poprzedzającym, nastąpi w siedzibie Inwestora lub we wskazanym przez niego miejscu na terenie Krakowa i przy udziale reprezentanta lub umocowanego przedstawiciela Inwestora i Wykonawcy, a także kierownika budowy, inspektora nadzoru inwestorskiego oraz Projektanta.
3. W przypadku przyjęcia Projektu Technicznego lub Projektu Wykonawczego bez uwag, Inwestor złoży Wykonawcy pisemne oświadczenie o przyjęciu Projektu Technicznego lub Projektu Wykonawczego z datą zawiadomienia o gotowości do odbioru, kwitując wykonanie zobowiązania w tej części.
4. W przypadku istnienia wad Projektu Technicznego lub Projektu Wykonawczego, osoby uczestniczące w odbiorze sporządzą protokół stwierdzający istnienie oraz rodzaj stwierdzonych wad odbieranego Projektu wraz ze stwierdzeniem, czy wady te mają charakter istotny czy nieistotny.
5. W przypadku stwierdzenia wad odbieranego Projektu Technicznego lub Projektu Wykonawczego, Wykonawca zobowiązany będzie do ich usunięcia w terminie:
 - 1) 7 dni od sporządzenia protokołu – w przypadku wad nieistotnych,
 - 2) 14 dni od sporządzenia protokołu – w przypadku wad istotnych.
6. Po zawiadomieniu przez Wykonawcę o usunięciu stwierdzonych wad, Strony przystąpią do ponownego odbioru, do którego postanowienia ust. 1 i 2 powyżej stosuje się odpowiednio. W przypadku usunięcia przez Wykonawcę stwierdzonych wad Projektu Technicznego lub Projektu Wykonawczego i braku nowych wad, Inwestor złoży oświadczenie, o którym mowa w ust. 3 powyżej, wskazując jako datę wykonania zobowiązania w danej części datę zawiadomienia o usunięciu wad. W przypadku ujawnienia nowych wad odbieranego Projektu Technicznego lub Projektu Wykonawczego, procedurę przewidzianą w ust. 4 – 6 stosuje się ponownie aż do pełnego usunięcia wad odbieranego Projektu.

Prawa własności intelektualnej

1. W przypadku sporządzenia Projektu Technicznego lub Projektu Wykonawczego przy wykorzystaniu osób trzecich, w tym w szczególności podwykonawców lub pracowników, Wykonawca zapewni, aby zgodnie z umowami zawartymi z tymi osobami trzecimi wszystkie autorskie prawa majątkowe do stworzonych lub współtworzonych przez nich Projektów przysługiwały wyłącznie Wykonawcy. Podobnie Wykonawca zapewni przysługiwanie jej wyłącznego prawa do korzystania i rozporządzania prawami zależnymi do Projektu Technicznego i Projektu Wykonawczego oraz niewykonywanie przez osoby trzecie, którymi Wykonawca posługiwał się przy wykonywaniu zobowiązania określonego w §2 ust. 1 pkt 2 Umowy, autorskich praw osobistych na zasadach określonych w ust. 8 poniżej.
2. Wykonawca przenosi na podstawie Umowy, bez konieczności składania odrębnych oświadczeń woli przez którąkolwiek ze Stron, na Inwestora całość przysługujących mu autorskich prawa majątkowych do Projektu Technicznego oraz Projektu Wykonawczego (łącznie „Utwory”).
3. Przeniesienie autorskich praw majątkowych do Utworów następuje wraz ze złożeniem przez Inwestora oświadczenia, o którym mowa w §5 ust. 3 lub 6 Umowy, bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń woli przez którąkolwiek ze Stron.
4. Wykonawca oświadcza i gwarantuje, że w momencie ustalenia Utworów wyłącznie jemu przysługiwać będą autorskie prawa majątkowe do Utworów oraz prawa zależne do Utworów. W przypadku korzystania przy tworzeniu Utworów z cudzych utworów lub posiadania autorskich praw majątkowych do Utworów wspólnie z innymi podmiotami, Wykonawca zobowiązuje się, że nabeędzie te prawa i będzie wyłącznie uprawniony do rozporządzania nimi. Wykonawca zobowiązuje się ponadto, że w przypadku zawierania w przyszłości jakichkolwiek umów z osobami mogącymi być uznanymi za twórców lub współtwórców Utworów, zawrze on z tymi osobami umowy

zapewniające skuteczne nabycie wszelkich praw do Utworów lub ich odpowiednich części. Wykonawca ponosi gwarancyjną odpowiedzialność odszkodowawczą względem Inwestora za prawdziwość oświadczeń i gwarancji złożonych powyżej oraz w ust. 1 powyżej oraz za niewykonanie obowiązków dotyczących zawierania umów z twórcami, o których mowa powyżej.

5. Przeniesienie autorskich praw majątkowych do Utworów następuje na następujących polach eksploatacji:

- 1) w zakresie utrwalania i zwielokrotniania Utworu - wytwarzanie określonej techniką egzemplarzy Utworu, w tym techniką drukarską, reprograficzną, techniką cyfrową, za pośrednictwem dysku komputerowego lub przenośnego, sieci Internet, za pośrednictwem chmury obliczeniowej,
 - 2) w zakresie obrotu oryginałem albo egzemplarzami, na których Twór utrwalono - wprowadzanie do obrotu, użyczenie lub najem oryginału albo egzemplarzy,
 - 3) w zakresie rozpowszechniania Utworu - publiczną prezentację, a także publiczne udostępnianie utworu w taki sposób, aby każdy mógł mieć do niego dostęp w miejscu i w czasie przez siebie wybranym,
 - 4) wprowadzanie Utworu do pamięci komputera oraz do baz danych,
 - 5) wykonywanie na podstawie lub przy wykorzystaniu Utworu robót budowlanych i prac budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie, odbudowie lub remoncie dowolnej ilości obiektów budowlanych, budynków i urządzeń budowlanych,
 - 6) w zakresie udzielania licencji, sublicencji oraz dokonywania cesji praw do Utworów lub ich części na rzecz osób trzecich.
6. Z momentem określonym w ust. 3 powyżej, Inwestorowi przysługiwać będzie również wyłączone i nieograniczone prawo łączenia w przyszłości jakichkolwiek fragmentów Utworów z elementami zawartymi w innych, wcześniejszych lub późniejszych, utworach, a także w opracowaniach lub

projektach, chociażby nie stanowiły one utworu w rozumieniu przepisów ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych, do których przysługiwać mu będą prawa, a ponadto do wszelkich zmian, modyfikacji, przeróbek, adaptacji i innych opracowań Utworów lub ich fragmentów.

7. Inwestorowi przysługiwać będzie prawo decydowania o pierwszym udostępnieniu Utworów oraz wyłączne prawo do udzielania zezwolenia na wykonywanie praw zależnych do Utworów.
8. Wraz z przeniesieniem praw do Utworów na podstawie niniejszego paragrafu, Wykonawca zobowiązuje się nie korzystać i nie wykonywać przysługujących mu praw osobistych, w tym autorskich praw osobistych, do Utworów wobec Inwestora, jego następców prawnych i innych podmiotów uprawnionych z praw określonych w niniejszym paragrafie. Zobowiązania, o których mowa w niniejszym ustępie, obowiązują przez czas nieoznaczony z możliwością ich wypowiedzenia z zachowaniem terminu dwudziestu pięciu lat ze skutkiem na koniec roku kalendarzowego, w którym upływa termin wypowiedzenia. Inwestor zobowiązuje się jednak do oznaczania Utworów imieniem i nazwiskiem ich twórców w celu identyfikacji osób uprawnionych do ich sporządzenie zgodnie z właściwymi przepisami, a Wykonawca wyraża na to zgodę.
9. Postanowienia ust. 1 – 8 powyżej stosuje się odpowiednio także do przeniesienia przez Wykonawcę na Inwestora praw, w tym prawa własności lub prawa do wyłącznego korzystania, w stosunku do Projektu Technicznego i Projektu Wykonawczego oraz ich fragmentów, w tym stworzonej dokumentacji technicznej, specyfikacji funkcjonalnych, modeli symulacyjnych, danych tekstowych, rysunków, szkiców, opracowań, symulacji stworzonych w wykonaniu zobowiązania określonego w §2 ust. 1 pkt 1 Umowy, niezależnie od ich utrwalenia, formy i nośnika na jakim zostały utrwalone, i chociażby nie stanowiły one utworów w rozumieniu ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych, stworzonych lub współtworzonych przez Wykonawcę lub na jego zlecenie („*Inne Dzieła*”). W takim przypadku, jeżeli do przeniesienia praw do Innych Dzieł okaże się konieczne dokonanie pomiędzy Wykonawcą a

Inwestorem odrębnej czynności prawnej, Wykonawca zobowiązany będzie do jej dokonania z Inwestorem i złożenia stosownych oświadczeń w celu przeniesienia praw i udzielenia zgód oraz pozwoleń w stosunku do Innych Dziel lub praw wynikających z ich współtwórstwa.

10. Za przeniesienie praw, zaciągnięcie zobowiązań oraz udzielenie zgód i zezwoleń określonych w ust. 2 - 9 powyżej, Wykonawcy nie należy się odrębne wynagrodzenie ponad wynagrodzenie określone w §10 ust. 1 pkt 1 Umowy, które uwzględnia już wartość przenoszonych praw, zaciągniętych zobowiązań oraz udzielonych zgód i zezwoleń określonych w ust. 2 - 9 powyżej.
11. W celu uniknięcia wątpliwości Strony wskazują, że ich wolą jest przeniesienie przez Wykonawcę na rzecz Inwestora wszystkich praw własności intelektualnej, w tym autorskich praw majątkowych oraz prawa własności lub prawa do wyłącznego korzystania w stosunku do Projektu Technicznego i Projektu Wykonawczego oraz wszystkich ich fragmentów niezależnie od ich charakteru prawnego, formy oraz sposobu utrwalenia, w celu wyłącznego ich wykorzystania przez Inwestora do realizacji przedsięwzięcia budowlanego opisanego w §1 ust. 1 pkt 2 Umowy.
12. Na żądanie Inwestora, Wykonawca złoży Inwestorowi odrębne oświadczenie o odpowiedniej formie i treści potwierdzające przeniesienie praw oraz udzielenie zgód i zezwoleń określonych w niniejszym paragrafie.

§7

Terminy

1. Wykonawca stworzy Projekt Techniczny w terminie ... tygodni od dnia wejścia Umowy w życie, a Projekt Wykonawczy w terminie ... tygodni od dnia przyjęcia Protokołu Technicznego przez Inwestora, przy czym przez moment ich stworzenia należy rozumieć moment określony zgodnie z §5 ust. 3 lub 6 Umowy.
2. Wykonawca zobowiązany jest do rozpoczęcia robót przygotowawczych w rozumieniu art. 41 ust. 1 - 2 ustawy - Prawo budowlane w terminie ... dni

od momentu protokolarnego przekazania mu terenu budowy zgodnie z §3 ust. 2 Umowy.

3. Wykonawca zobowiązany jest do rozpoczęcia robót budowlanych w ciągu ... dni od momentu przyjęcia przez Inwestora Projektu Wykonawczego zgodnie z §5 ust. 3 lub 6 Umowy. Przed rozpoczęciem robót budowlanych Wykonawca winien zapewnić sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia zgodnie z wymogami przewidzianymi we właściwych przepisach.
4. Wykonawca zobowiązany jest do wybudowania Obiektów do dnia ... i do niezwłocznego oddania po tym dniu Obiektów Inwestorowi, przy czym wybudowanie Obiektów oznacza wykonanie przez Wykonawcę ostatniej z robót określonych w **Załączniku nr 2** do Umowy, zaś za oddanie Obiektów Inwestorowi należy rozumieć zgłoszenie Inwestorowi zakończenia robót budowlanych i gotowość do dokonania Odbioru Końcowego. W przypadku ujawnienia przy Odbiorze Końcowym wad istotnych, za datę oddania Obiektów Inwestorowi Strony rozumieć będą sporządzenie ponownego, bezusterkowego protokołu Odbioru Końcowego.
5. Strony ustalają, że wykonanie robót budowlanych przez Wykonawcę nastąpi etapami określonymi w **Harmonogramie Rzeczowo-Finansowym** stanowiącym **Załącznik nr 4** do Umowy.
6. Wykonawca winien niezwłocznie zawiadamiać Inwestora o każdej okoliczności mogącej wpłynąć na terminowość rozpoczęcia lub zakończenia robót budowlanych, a także o ustaniu takiej okoliczności.

§8

Osoby odpowiedzialne i funkcyjne

1. Inwestor powołuje kierownika budowy wskazanego przez Wykonawcę, który będzie wykonywał nadzór nad prawidłowością i terminowością robót budowlanych wykonywanych przez Wykonawcę, przed upływem terminu określonego w §7 ust. 2 Umowy. Koszty wynagrodzenia i wydatków kierownika budowy ponosi Wykonawca. W przypadku zmiany osoby

sprawującej funkcję kierownika budowy, Wykonawca winien niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie Inwestora.

2. Wykonawca zobowiązany jest do stosowania się do poleceń i zastrzeżeń kierownika budowy. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia przestrzegania tego zobowiązania także przez jego pracowników, zleceniobiorców, podwykonawców oraz ich pracowników i zleceniobiorców.
3. Inwestor sprawuje nadzór inwestorski osobiście oraz przez ustanowionego inspektora nadzoru inwestorskiego. Inwestor oraz inspektor nadzoru inwestorskiego uprawnieni są do wstępu na teren budowy w każdym czasie przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa i higieny pracy. Powyższe postanowienie stosuje się odpowiednio do Projektanta sprawującego nadzór autorski.
4. Ustanowiony przez Inwestora inspektor nadzoru inwestorskiego wykonuje samodzielnie obowiązki określone Umową oraz w art. 25 ustawy – Prawo budowlane oraz wykonuje kompetencje określone w art. 26 ustawy – Prawo budowlane.
5. Projektant uprawniony jest do wykonywania kompetencji przewidzianych postanowieniami Umowy oraz określone w art. 21 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane.
6. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić możliwość niezakłóconego wykonywania przez Projektanta oraz inspektora nadzoru inwestorskiego ich obowiązków i kompetencji. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia przestrzegania tego zobowiązania także przez jego pracowników, zleceniobiorców, podwykonawców oraz ich pracowników i zleceniobiorców.
7. W ustalonych terminach, nie rzadziej niż raz na dwa tygodnie, Strony, podwykonawcy, kierownik budowy, inspektor nadzoru inwestorskiego oraz Projektant, będą odbywać zebrania na terenie budowy w celu weryfikacji postępu prowadzonych robót budowlanych lub rozwiązania problemu albo innej istotnej kwestii związanej z prowadzonymi robotami („*Rada Budowy*”). Z przebiegu Rady Budowy i jej ustaleń, uczestniczące w niej osoby sporządzają protokół lub stosowną notatkę.

8. Wykonawca, Inwestor, Projektant, inspektor nadzoru inwestorskiego lub kierownik budowy uprawniony jest do żądania zwołania dodatkowej Rady Budowy nieprzewidzianej zgodnie z ustępem poprzedzającym.
9. Wykonawca winien uwzględnić wskazówki i wytyczne Inwestora lub inspektora nadzoru inwestorskiego, o ile nie są one sprzeczne z treścią Projektu, przepisami prawa, wiedzą techniczną, sztuką budowlaną lub poleceniem albo wytyczną kierownika budowy.

§9

Podwykonawcy

1. Wykonawca może powierzyć całość lub część zleconych mu na podstawie Umowy robót budowlanych podwykonawcy, przy czym wybór podwykonawcy może nastąpić jedynie w drodze postępowania zapewniającego uczciwą konkurencję oraz równe traktowanie potencjalnych podwykonawców. W przypadku powierzenia podwykonawstwa z naruszeniem powyższej zasady wyboru podwykonawcy, zawarcie umowy z podwykonawcą jest bezskuteczne względem Inwestora.
2. Umowa z podwykonawcą winna być zawarta na piśmie i powinna określać szczegółowy zakres powierzonych mu do wykonania robót budowlanych spośród robót określonych w Załączniku nr 2 do Umowy oraz należne podwykonawcy wynagrodzenie lub sposób jego ustalenia, jak i terminy jego zapłaty.
3. Przed przystąpieniem do wykonania robót budowlanych przez podwykonawcę, Wykonawca winien zgłosić Inwestorowi fakt zawarcia umowy z podwykonawcą wskazując w zgłoszeniu tożsamość podwykonawcy, dokładny przedmiot robót budowlanych powierzonych do wykonania podwykonawcy oraz przedłożyć kserokopię umowy zawartej z podwykonawcą. Zgłoszenie winno nastąpić na piśmie pod rygorem nieważności.

4. W ciągu trzydziestu dni od dnia doręczenia Inwestorowi zgłoszenia, o którym mowa w ustępie poprzedzającym, Inwestor uprawniony jest do złożenia podwykonawcy i Wykonawcy sprzeciwu wobec wykonywania robót budowlanych przez podwykonawcę. Skutecznie zgłoszony sprzeciw Inwestora wywołuje skutki prawne przewidziane w art. 647¹ §1 kodeksu cywilnego.
5. Wykonawca odpowiada względem Inwestora za działania lub zaniechania podwykonawcy jak za własne działania lub zaniechania.
6. Wykonawca zobowiązuje się do każdorazowej weryfikacji, czy rachunku bankowe wskazywane przez podwykonawców jako właściwe do płatności należnego im wynagrodzenia znajdują się w wykazie, o którym mowa w art. 96b ust. 1 ustawy o podatku od towarów i usług.

§10

Wynagrodzenie

1. Z tytułu należytego wykonania Umowy Wykonawcy przysługuje od Inwestora wynagrodzenie ryczałtowe w łącznej kwocie ... zł brutto („Wynagrodzenie”), w tym:
 - 1) z tytułu wykonania zobowiązania określonego w §2 ust. 1 pkt 1 Umowy oraz przeniesienia praw, udzielenia zgód i zezwoleń oraz zaciągnięcia zobowiązań określonych w §6 ust. 2 - 9 Umowy – wynagrodzenie w łącznej kwocie ... zł brutto,
 - 2) z tytułu wykonania zobowiązania określonego w §2 ust. 1 pkt 2 Umowy – wynagrodzenie w łącznej kwocie ... zł brutto.
2. Wynagrodzenie określone w ustępie poprzedzającym obejmuje wykonanie wszystkich robót budowlanych zleconych Wykonawcy na podstawie Umowy oraz wykonanie wszystkich innych zobowiązań Wykonawcy przewidzianych Umową.
3. Wynagrodzenie określone w ust. 1 powyżej jest wynagrodzeniem całkowitym, ryczałtowym i obejmuje zysk Wykonawcy oraz wszystkie koszty poniesione

przez Wykonawcę w związku z zawarciem i wykonaniem Umowy, w tym w szczególności:

- 1) koszty nabycia i transportu wyrobów i materiałów budowlanych,
 - 2) koszty urządzeń i sprzętów budowlanych, w tym najmowanych przez Wykonawcę dla celów wykonania Umowy,
 - 3) koszty wynagrodzeń pracowników, zleceniobiorców oraz podwykonawców Wykonawcy,
 - 4) koszty uprzątnięcia terenu budowy w trakcie wykonywania Umowy oraz po zakończeniu robót budowlanych,
 - 5) koszty doprowadzenia i zużycia mediów niezbędnych do wykonywania robót budowlanych,
 - 6) koszty zabezpieczenia terenu budowy i frontu robót,
 - 7) koszty zabezpieczenia terenu budowy przed wejściem na teren osób nieuprawnionych,
 - 8) koszty ubezpieczenia sprzętu i urządzeń pozostawianych przez Wykonawcę lub podwykonawców na terenie budowy.
4. Wykonawcy nie przysługuje roszczenie lub uprawnienie do żądania podwyższenia Wynagrodzenia ponad określone w ust. 1 powyżej, w tym także z powodu wzrostu kosztów materiałów lub wyrobów budowlanych, kosztów robocizny, kosztów mediów, kosztów wynagrodzeń pracowników, kosztów wynajęcia lub pozyskania sprzętów i urządzeń budowlanych, a określone Wynagrodzenie uwzględnia ryzyko wzrostu wynagrodzeń w gospodarce, wzrostu cen towarów i usług budowlanych oraz zmian cenotwórczych czynników mikro- i makroekonomicznych.
5. Wynagrodzenie określone w ust. 1 powyżej nie obejmuje robót dodatkowych, które po zawarciu Umowy okażą się niezbędne do prawidłowego wybudowania Obiektów, i które nie zostały uwzględnione w Projekcie Budowlanym, Projekcie Technicznym lub Projekcie Wykonawczym. Wykonawca może podjąć się robót dodatkowych za odrębnym wynagrodzeniem, lecz wyłącznie na podstawie odrębnej umowy lub wskutek modyfikacji Umowy.

6. W przypadku korzystania przez Wykonawcę z mediów doprowadzonych do Nieruchomości, o których mowa w §1 ust. 1 pkt 4 Umowy, koszt niezbędnego do wykonania Umowy zużycia mediów ciąży na Wykonawcy. Wykonawca zobowiązany będzie do zwrotu na rzecz Inwestora kosztów zużycia mediów przez Wykonawcę lub podwykonawców na podstawie wystawianych przez Inwestora refaktur. W protokole wydania Wykonawcy terenu budowy Strony określi aktualny na ten dzień stan zużycia mediów doprowadzonych do Nieruchomości.
7. Wynagrodzenie płatne jest w częściach określonych w **Harmonogramie Rzeczowo-Finansowym** stanowiącym **Załącznik nr 4** do Umowy, zaliczkowo lub po zakończeniu określonych w nim etapów realizacji Umowy zgodnie z postanowieniami Harmonogramu Rzeczowo-Finansowego.
8. Wynagrodzenie w części określonej w Harmonogramie Rzeczowo-Finansowym należne po zakończeniu określonego etapu realizacji Umowy płatne jest w terminie 7 dni od zaistnienia zdarzenia polegającego na otrzymaniu przez Inwestora płatności w ramach Dotacji służącej pokryciu wydatków na realizację Umowy w zakresie danej części wynagrodzenia określonej w Harmonogramie Rzeczowo-Finansowym. Zapłata Wynagrodzenia w terminie ustalonym w sposób opisany powyżej następować będzie na podstawie doręczonej Inwestorowi prawidłowo sporządzonej częściowej lub końcowej faktury VAT, przy czym Wykonawca wystawi fakturę VAT dopiero po dokonaniu Odbioru Częściowego lub Końcowego nie stwierdzającego wad lub usterek istotnych. Inwestor zobowiązany jest do niezwłocznego poinformowania Wykonawcy o otrzymaniu płatności w ramach Dotacji.
9. Do Wynagrodzenia w części określonej w Harmonogramie Rzeczowo-Finansowym należnego zaliczkowo postanowienie ustępu poprzedzającego stosuje się odpowiednio, o ile Załącznik nr 4 do Umowy nie przewiduje innego terminu i wyłączenia mechanizmu określonego w ust. 8 powyżej, przy czym Inwestor zobowiązany będzie do złożenia wniosku o płatność w ramach Dotacji niezwłocznie jak będzie to możliwe, aby wypłata zaliczki mogła

nastąpić w najszybszym możliwym terminie. Wykonawca uprawniony jest do powstrzymania się z wykonywaniem zobowiązania, za które Załącznik nr 4 do Umowy przewiduje płatność zaliczkową, do czasu otrzymania płatności od Inwestora. W takim przypadku, termin wykonania takiego etapu przez Wykonawcę oraz całości zobowiązania, na które etap ten się składa, ulegają automatycznemu wydłużeniu o czas oczekiwania przez Wykonawcę na zapłatę zaliczkowej części Wynagrodzenia.

10. Inwestor oświadcza, że wyraża zgodę na sporządzanie faktur VAT w formie elektronicznej i doręczanie mu ich drogą elektroniczną na następujący adres elektronicznej skrzynki pocztowej: ...
11. Wykonawca wskazuje następujący numer rachunku bankowego jako właściwy do zapłaty Wynagrodzenia: ..., zobowiązując się do wskazywania go na wszystkich wystawianych na rzecz Inwestora fakturach VAT oraz oświadczając, że znajduje się on w wykazie, o którym mowa w art. 96b ust. 1 ustawy o podatku od towarów i usług.
12. W przypadku opóźnienia Inwestora z zapłatą Wykonawcy należnej części Wynagrodzenia w terminie 7 dni od otrzymania przez Inwestora części Dotacji, o której mowa w ust. 8 i 9 powyżej, Wykonawcy przysługiwać będzie roszczenie o zapłatę ustawowych odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych, przy czym okres oczekiwania przez Inwestora na wypłatę przedmiotowej części Dotacji nie będzie uznawany przez Strony za opóźnienie Inwestora.

§11

Odbiory

1. Po zakończeniu każdego z etapów robót budowlanych określonych w Załączniku nr 4 do Umowy, Wykonawca zawiadomi o tej okoliczności Inwestora, który wyznaczy termin protokolarnego odbioru wykonanych w ramach danego etapu robót budowlanych („Odbiór Częściowy”), przy czym

- Odbiór Częściowy winien nastąpić w ciągu 7 dni od doręczenia Inwestorowi zawiadomienia Wykonawcy o gotowości do dokonania Odbioru Częściowego.
2. Po zakończeniu robót budowlanych Wykonawca zawiadomi Inwestora o zakończeniu budowy i gotowości do wydania Obiektów, a Inwestor wyznaczy termin protokolarnego całości robót budowlanych i Obiektów („**Odbiór Końcowy**”), przy czym Odbiór Końcowy winien nastąpić w ciągu 10 dni od doręczenia Inwestorowi zawiadomienia Wykonawcy o gotowości do dokonania Odbioru Częściowego.
 3. Udział w Odbiorze Częściowym oraz w Odbiorze Końcowym stanowi obowiązek Stron. Udział w odbiorach może być osobisty lub przez wyznaczonego przedstawiciela. Inwestor winien zapewnić udział kierownika budowy oraz inspektora nadzoru inwestorskiego przy dokonywaniu odbiorów. W przypadku niestawiennictwa Wykonawcy lub jego przedstawiciela w wyznaczonym terminie odbioru, Inwestor uprawniony będzie do jednostronnego Odbioru Częściowego lub Odbioru Końcowego przy udziale kierownika budowy oraz inspektora nadzoru inwestorskiego, który będzie wiążący dla Wykonawcy.
 4. Z odbiorów sporządza się protokół obejmujący uczestników biorących udział w odbiorze, datę odbioru, szczegółowy opis przedmiotu odbioru oraz stwierdzone podczas odbioru wady fizyczne lub inne usterki istniejące i ujawnione w momencie odbioru w przedmiocie robót budowlanych podlegającym odbiorowi. Załącznikami do protokołu może być dokumentacja fotograficzna obejmująca przedmiot odbioru. Sporządzenie dokumentacji fotograficznej jest obligatoryjne w przypadku stwierdzenia wad lub innych usterek, jeżeli wady te lub usterki są kwestionowane przez Wykonawcę, a jednocześnie nadają się do utrwalenia na fotografii.
 5. W protokole Odbioru Końcowego Strony mogą dokonać stwierdzenia istnienia wad fizycznych lub innych usterek Obiektu istniejących na moment Odbioru Końcowego, nawet jeżeli nie zostały one stwierdzone we właściwym protokole Odbioru Częściowego.

6. Stwierdzenie w protokole odbioru istnienia istotnych wad fizycznych lub usterek, które uniemożliwiają rozpoczęcia robót budowlanych w ramach kolejnego etapu robót, uniemożliwiają uzyskanie pozwolenia na użytkowanie lub uniemożliwiają rozpoczęcie prac wykończeniowych Obiektu stanowią podstawę do wstrzymania przez Inwestora zapłaty części Wynagrodzenia należnej za odbierany etap robót do czasu usunięcia stwierdzonych istotnych wad lub usterek.
7. W przypadku stwierdzenia w protokole odbioru wad lub usterek wykonanych robót budowlanych, Strony przystąpią do sporządzenia nowego bezusterkowego protokołu odbioru po zgłoszeniu przez Wykonawcę usunięcia wad i usterek.

§12

Rękojmia za wady. Odpowiedzialność Wykonawcy

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wady fizyczne Obiektu na zasadach określonych we właściwych przepisach prawa z zastrzeżeniem postanowień poniższych.
2. Odpowiedzialność odszkodowawcza Wykonawcy wobec Inwestora obejmuje zgodność, kompletność i należytość wykonania robót budowlanych z Projektem Budowlanym, Projektem Technicznym, Projektem Wykonawczym, Umową, mającymi zastosowanie przepisami prawa, wiedzą techniczną i sztuką budowlaną.
3. Wykonawca ponosi względem Inwestora odpowiedzialność za wady fizyczne i inne usterki, niestanowiące wad fizycznych, Obiektów oraz jego elementów, w tym użytych materiałów budowlanych, wyrobów budowlanych, urządzeń, instalacji oraz zamontowanych elementów wyposażenia.
4. W przypadku wady fizycznej lub innej usterki Obiektów istniejącej i ujawnionej w momencie Odbioru Częściowego lub Końcowego, Inwestor winien wskazać tę wadę w treści protokołu, o którym mowa w §11 ust. 4 Umowy. Stwierdzenie

istnienia wady lub innej usterki w protokole jest równoznaczne z zawiadomieniem Wykonawcy o jej stwierdzeniu.

5. Niewskazanie przez Inwestora wady fizycznej lub usterki w treści protokołu, o którym mowa w §11 ust. 4 Umowy, nie stanowi przeszkody do dochodzenia przez Inwestora roszczeń z tytułu rękojmi za wady w czasie późniejszym. W przypadku stwierdzenia wady fizycznej lub innej usterki po Odbiorze Końcowym, Inwestor zawiadamia o tej okoliczności Wykonawcę.
6. Strony postanawiają, że usunięcie wad i usterek będzie w pierwszej kolejności następować poprzez ich naprawę przez Wykonawcę własnym staraniem i na własny koszt, a w zakresie zamontowanych przez Wykonawcę urządzeń i elementów wymiennych Obiektu poprzez ich wymianę na nowe kosztem i staraniem Wykonawcy.
7. W przypadku niemożności naprawienia ujawnionej wady lub usterki lub ponownego ujawnienia wady lub usterki pomimo uprzednio wykonanej naprawy, Inwestor uprawniony jest do żądania ponownego wykonania robót budowlanych w zakresie niezbędnym do pełnego usunięcia wady lub usterki.
8. Wykonawca zobowiązany jest usunąć wadę lub usterkę w sposób określony w ust. 6 lub 7 powyżej w ciągu:
 - 1) 7 dni - w przypadku wad lub usterek nieuniemożliwiających korzystanie z któregokolwiek z Obiektów lub rozpoczęcie kolejnego etapu robót budowlanych,
 - 2) 14 dni - w przypadku wad lub usterek uniemożliwiających korzystanie z któregokolwiek z Obiektów lub rozpoczęcie kolejnego etapu robót budowlanych- liczonych od otrzymania zawiadomienia Inwestora lub sporządzenia protokołu, o którym mowa w §11 ust. 4 Umowy, o ile Strony zgodnie nie ustalą odrębnego terminu usunięcia wad lub usterek.
9. Inwestor zapewni Wykonawcy lub podmiotowi działającemu na jego zlecenie dostęp do Obiektów w celu usunięcia stwierdzonych wad lub usterek w zakresie niezbędnym dla ich usunięcia.

10. W przypadku usunięcia wad lub usterek ujawnionych po Odbiorze Końcowym, Strony dokonają odrębnego protokolarnego odbioru Obiektów po usunięciu przez Wykonawcę wad lub usterek.
11. Okres odpowiedzialności Wykonawcy za wady fizyczne Obiektów, ich elementów, materiałów i wyposażenia lub inne jego usterki wynosi 5 lat i rozpoczyna bieg odrębnie dla każdego z Odbiorów Częściowych w stosunku do robót budowlanych wykonanych w ramach odbieranego etapu. Wraz z dokonaniem bezusterkowego Odbioru Końcowego, okres odpowiedzialności Wykonawcy za wyżej wymienione wady fizyczne rozpoczyna bieg na nowo i wynosi 5 lat dla całości wykonanych robót budowlanych.

§13

Wykonanie zastępcze

1. W przypadku, gdy Wykonawca:
 - 1) odmawia kontynuowania robót budowlanych, lub
 - 2) wykonuje roboty budowlane niezgodnie z Projektem Budowlanym, Projektem Technicznym, Projektem Wykonawczym, wiedzą techniczną lub sztuką budowlaną lub też wykonuje je przy wykorzystaniu niezgodnych z Umową, niedopuszczalnych prawem lub używanych materiałów budowlanych lub wyrobów budowlanych, lub
 - 3) opóźnia się z wybudowaniem Obiektu ponad 21 dni względem terminu przewidzianego w §7 ust. 4 Umowy- Inwestor będzie uprawniony do powierzenia wykonania robót budowlanych objętych Umową, w ich dotychczas niewykonanej części lub nienależycie wykonanej części osobie trzeciej, lecz na koszt i ryzyko Wykonawcy, na zasadach określonych poniżej („*Wykonanie Zastępcze*”).
2. Przed powierzeniem Wykonania Zastępczego, Inwestor wezwie Wykonawcę do wykonania zobowiązań zgodnie z Umową, usunięcie istniejącego stanu niezgodnego z Umową oraz usunięcia ewentualnych wad lub usterek, wyznaczając w tym zakresie Wykonawcy termin nie krótszy niż 5 dni.

3. Inwestor może powierzyć Wykonanie Zastępcze także w przypadku, gdy Wykonawca:
 - 1) odmawia usunięcia stwierdzonej przez Inwestora wady fizycznej lub innej usterki Obiektów lub ich elementu na podstawie odpowiedzialności gwarancyjnej lub z tytułu rękojmi za wady,
 - 2) opóźnia się z usunięciem stwierdzonej przez Inwestora wady fizycznej lub innej usterki Obiektów lub ich elementu ponad 7 dni względem terminu przewidzianego w §12 ust. 8 lub §12 ust. 8 w zw. z §17 ust. ... Umowy.
4. Do Wykonania Zastępczego, o którym mowa w ustępie poprzedzającym, postanowienie ust. 2 powyżej stosuje się odpowiednio.
5. W przypadkach, o których mowa w ust. 3 powyżej, Inwestor może usunąć stwierdzoną wadę lub inną usterkę także własnym staraniem, lecz na koszt i ryzyko Wykonawcy.
6. O powierzeniu Wykonania Zastępczego Inwestor zawiadomi Wykonawcę wskazując podmiot, na rzecz którego nastąpiło powierzenie.
7. Za część robót budowlanych niewykonanych przez Wykonawcę lub wykonanych przez niego wadliwie wynagrodzenie jest nienależne w zakresie w jakim Inwestor dokonał powierzenia ich Wykonania Zastępczego.

§14

Kaucja gwarancyjna

1. Inwestor będzie uprawniony do zatrzymania kwoty odpowiadającej ...% Wynagrodzenia brutto tytułem warunkowo zwrotnej kaucji gwarancyjnej i wykorzystania jej celem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Inwestora wobec Wykonawcy („Kaucja Gwarancyjna”).
2. Kaucja Gwarancyjna będzie zatrzymywana przez Inwestora w trzech równych częściach od każdej z trzech ostatnich części Wynagrodzenia należnych Wykonawcy za każdy z trzech ostatnich etapów wykonywania robót budowlanych określonych w Załączniku nr 4 do Umowy. Należna część Kaucji

Gwarancyjnej pomniejsza wysokość roszczenia Wykonawcy o wypłatę należnej części Wynagrodzenia.

3. Kaucja Gwarancyjna służy zaspokojeniu ewentualnych roszczeń Inwestora z tytułu:
 - 1) kar umownych należnych od Wykonawcy,
 - 2) odszkodowań za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań Wykonawcy z Umowy,
 - 3) poniesionych przez Inwestora kosztów Wykonania Zastępczego,
 - 4) poniesionych przez Inwestora kosztów usunięcia wad fizycznych lub innych usterek Obiektów.
4. Zaspokojenie roszczeń Inwestora, o których mowa w ustępie poprzedzającym, z Kaucji Gwarancyjnej następować będzie przez potrącenie roszczenia Inwestora z roszczeniem Wykonawcy o zwrot Kaucji Gwarancyjnej lub jej odpowiedniej części. Potrącenie może zostać dokonane przez Inwestora przed datą wymagalności roszczenia Wykonawcy o zwrot Kaucji Gwarancyjnej lub jej części.
5. Kaucja Gwarancyjna będzie zwracana na rzecz Wykonawcy, w części w jakiej nie została wykorzystana w drodze potrącenia na zaspokojenie roszczeń określonych w ust. 3 powyżej, w następujący sposób:
 - 1) 30% wysokości Kaucji Gwarancyjnej zostanie zwrócona Wykonawcy po upływie 18 miesięcy od dokonania bezusterkowego Odbioru Końcowego,
 - 2) 50% wysokości Kaucji Gwarancyjnej zostanie zwrócona Wykonawcy po upływie 36 miesięcy od dokonania bezusterkowego Odbioru Końcowego,
 - 3) 20% wysokości Kaucji Gwarancyjnej zostanie zwrócona Wykonawcy po upływie 60 miesięcy od dokonania bezusterkowego Odbioru Końcowego.
6. Kaucja Gwarancyjna jest nieoprocentowana, ani nie podlega waloryzacji i podlega zwrotowi w wysokości nominalnej w części w jakiej nie została

wykorzystana w drodze potrącenia na zaspokojenie roszczeń określonych w ust. 3 powyżej.

§15

Kary umowne

1. Inwestorowi przysługuje od Wykonawcy roszczenie o zapłatę kar umownych w przypadku:
 - 1) nieodebrania przez Wykonawcę od Inwestora terenu budowy w wyznaczonym terminie bez uzasadnionej przyczyny – w wysokości po ... zł za każdy dzień opóźnienia w odbiorze,
 - 2) stwierdzenia naruszenia zasad bezpieczeństwa i higieny pracy przez pracowników, zleceniobiorców lub podwykonawców Wykonawcy i ich pracowników lub zleceniobiorców albo dopuszczenia ich do pracy na terenie robót budowlanych w stanie po spożyciu alkoholu lub środków odurzających – w wysokości po ... zł za każdy przypadek,
 - 3) opóźnienia Wykonawcy w sporządzeniu Projektu Technicznego lub Projektu Wykonawczego względem terminu przewidzianego w §7 ust. 1 Umowy – w wysokości po ...% wysokości wynagrodzenia brutto określonego w §10 ust. 1 pkt 1 Umowy, odrębnie za każdy dzień opóźnienia,
 - 4) opóźnienia Wykonawcy w rozpoczęciu robót budowlanych względem terminu przewidzianego w §7 ust. 3 Umowy – w wysokości po ...% wysokości wynagrodzenia brutto, określonego w §10 ust. 1 pkt 2 Umowy, odrębnie za każdy dzień opóźnienia,
 - 5) opóźnienia Wykonawcy w wybudowaniu Obiektów względem terminu przewidzianego w §7 ust. 4 Umowy – w wysokości po ...% wysokości wynagrodzenia brutto, określonego w §10 ust. 1 pkt 2 Umowy, odrębnie za każdy dzień opóźnienia,
 - 6) opóźnienia Wykonawcy w usunięciu wady fizycznej lub innej usterki Obiektów lub jego elementów względem terminu przewidzianego w §12

- ust. 8 Umowy - w wysokości po ...% wysokości wynagrodzenia brutto, określonego w §10 ust. 1 pkt 2 Umowy, odrębnie za każdy dzień opóźnienia,
- 7) odstąpienia przez Inwestora od Umowy, tak w całości jak i w części dotychczas niewykonanej, z przyczyny leżącej po stronie Wykonawcy - w wysokości ...% Wynagrodzenia brutto,
- 8) zawarcia przez Wykonawcę umowy podwykonawstwa z podwykonawcą wybranym z naruszeniem procedury przewidzianej w §9 ust. 1 Umowy - w wysokości ...% wynagrodzenia brutto, określonego w §10 ust. 1 pkt 2 Umowy, odrębnie za każde naruszenie tego rodzaju.
2. Inwestor wzywa Wykonawcę do zapłaty naliczonej kary umownej w terminie 7 dni od doręczenia Wykonawcy wezwania do zapłaty sporządzonego na piśmie lub w formie dokumentowej.
3. Naliczone kary umowne podlegają w pierwszej kolejności potrąceniu z należnym Wykonawcy Wynagrodzeniem lub jego odpowiednią częścią.
4. W przypadku powstania po stronie Inwestora szkody z tytułu naruszenia Umowy określonego w ust. 1 powyżej, przewyższającej wysokość zastrzeżonej na ten wypadek kary umownej, Inwestor jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych.

§16

Odstąpienie od Umowy

1. Inwestorowi przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w przypadku, gdy:
- 1) Wykonawca dwukrotnie nie odebrał od Inwestora terenu budowy w wyznaczonym terminie bez uzasadnionej przyczyny, lub
 - 2) Wykonawca opóźnia się z rozpoczęciem robót budowlanych ponad 10 dni względem terminu przewidzianego w §7 ust. 3 Umowy, lub
 - 3) Wykonawca odmawia rozpoczęcia lub kontynuowania robót budowlanych, lub

- 4) Wykonawca wykonuje roboty budowlane niezgodnie z Projektem Budowlanym, Projektem Technicznym, Projektem Wykonawczym, wiedzą techniczną lub sztuką budowlaną lub też wykonuje je przy wykorzystaniu niezgodnych z Umową, niedopuszczalnych prawem lub używanych materiałów budowlanych lub wyrobów budowlanych, lub
 - 5) Wykonawca opóźnia się z wybudowaniem Obiektów ponad 30 dni względem terminu przewidzianego w §7 ust. 4 Umowy.
2. Inwestor może skorzystać z uprawnienia do odstąpienia od Umowy w przypadkach wskazanych w ust. 1 pkt 3 lub 4 powyżej, jeżeli pomimo uprzedniego wezwania i wyznaczenia Wykonawcy dodatkowego terminu, nie krótszego niż 5 dni, Wykonawca nie usunął stanu określonego w ust. 1 pkt 3 lub 4 powyżej.
 3. Inwestor jest uprawniony do wykonania uprawnienia do odstąpienia od Umowy, określonego w ust. 1 powyżej, w terminie 30 dni od zaistnienia podstawy odstąpienia od Umowy.
 4. Inwestor wykonuje uprawnienie do odstąpienia od Umowy poprzez złożenie Wykonawcy oświadczenia na piśmie lub w formie dokumentowej.
 5. Odstąpienie od Umowy wywołuje skutek w stosunku do dotychczas niewykonanej części Umowy. Jeżeli wartość wykonanych dotychczas robót budowlanych przekracza wysokość dotychczas otrzymanych zaliczek oraz części Wynagrodzenia za ukończone etapy określone w Załączniku nr 4 do Umowy, Strony dokonają dalszego rozliczenia w zakresie robót wykonywanych w ramach niezakończonego dotychczas etapu, z uwzględnieniem należnej Inwestorowi kary umownej, o której mowa w §15 ust. 1 pkt 7 Umowy.
 6. W przypadku odstąpienia od Umowy na podstawie ust. 1 powyżej lub w przypadkach określonych przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa po rozpoczęciu robót budowlanych, Wykonawca przed zwrotnym wydaniem terenu budowy dokona zabezpieczenia dotychczas wykonanych robót budowlanych przez ich uszkodzeniem lub zniszczeniem, w tym poprzez wpływ warunków i zjawisk atmosferycznych.

7. W każdym przypadku odstąpienia od Umowy, Strony sporządzą protokół obejmujący zakres zaawansowania dotychczas wykonanych robót budowlanych oraz oszacowania wartości robót budowlanych wykonywanych w ramach niezakończonego dotychczas etapu robót, określonego w Załączniku nr 4 do Umowy, przez pryzmat zaawansowania danego etapu robót budowlanych oraz Wynagrodzenia należnego za dany etap zgodnie z Załącznikiem nr 4 do Umowy.
8. Jeżeli wartość wykonanych dotychczas robót budowlanych będzie niższa niż suma dotychczas otrzymanych zaliczek oraz części Wynagrodzenia za ukończone etapy określone w Załączniku nr 4 do Umowy, Wykonawca będzie zobowiązany do zwrotu różnicy na rzecz Inwestora w terminie 3 dni od sporządzenia protokołu, o którym mowa w ustępie poprzedzającym.

§17

Gwarancja

1. Wykonawca udziela Inwestorowi pięcioletniej gwarancji na całość wykonanych robót budowlanych, użytych materiałów i wyrobów budowlanych oraz zamontowanych urządzeń, instalacji i elementów wyposażenia.
2. Wykonawca ponosi odpowiedzialność gwarancyjną za każdą wadliwość, w tym wady fizyczne, usterki, niezgodność z dokumentacją projektową, niezgodność ze sztuką budowlaną lub utratę wymaganych właściwości lub funkcjonalności, robót budowlanych, użytych materiałów i wyrobów budowlanych oraz zamontowanych urządzeń, instalacji i elementów wyposażenia niezależnie od ich przyczyny, chyba że doszło do nich z winy umyślnej osób trzecich lub wskutek eksploatacji Obiektu przez jego użytkowników w sposób sprzeczny z przekazanymi przez Wykonawcę instrukcjami użytkowania.

3. Pięcioletni termin obowiązywania gwarancji rozpoczyna bieg w dniu następującym po dniu sporządzenia bezusterkowego protokołu Odbioru Końcowego.
4. W przypadku wykonania zastępczych robót budowlanych lub wymienienia elementów Obiektu na nowe celem usunięcia wadliwości objętej gwarancją i w wykonaniu zobowiązania gwarancyjnego, termin określony w ustępie poprzedzającym biegnie na nowo w stosunku do gwarancyjnie wykonanych robót budowlanych lub wymienionych elementów. W innych wypadkach termin gwarancji ulega przedłużeniu o czas, w ciągu którego wskutek wadliwości określonej w ust. 2 powyżej, Inwestor nie mógł korzystać z Obiektu lub jego określonej części.
5. Gwarancja nie wyłącza uprawnień Inwestora wynikających z rękojmi za wady oraz odpowiedzialności Wykonawcy na zasadach ogólnych. Wykonanie uprawnień z gwarancji nie wpływa na odpowiedzialność Wykonawcy z innych tytułów.
6. Inwestor korzystając z uprawnień z gwarancji, zawiadamia Wykonawcę o ujawnionej wadliwości objętej gwarancją, wzywając go do jej usunięcia w terminie określonym w §12 ust. 8 Umowy w sposób określony w §12 ust. 6 lub 7 Umowy. Korzystając z uprawnienia gwarancyjnego, Inwestor wskazuje na tę podstawę żądania.
7. Po wykonaniu obowiązku gwarancyjnego, Strony dokonają dwustronnego odbioru usuniętych wadliwości, z którego sporządzają pisemny protokół.
8. Umowa stanowi jednocześnie dokument gwarancyjny.
9. Do wykonywania uprawnień z gwarancji postanowienia §12 ust. 6 – 9 Umowy stosuje się odpowiednio.

§18

Wejście w życie

1. Strony postanawiają, że Umowa wchodzi w życie pod warunkiem uzyskania przez Inwestora do dnia ... decyzji Województwa Śląskiego - Śląskiego

Centrum Przedsiębiorczości o wydłużeniu terminu realizacji przez Inwestora projektu na podstawie umowy, o której mowa w §1 ust. 1 pkt 5 Umowy, do dnia 28 kwietnia 2027 roku (warunek zawieszający).

2. W przypadku niewydłużenia terminu realizacji projektu w sposób określony w ustępie poprzedzającym i w terminie tamże wskazanym, Strony poczytywać będą niniejszą umowę za niezawartą.
3. W przypadku określonym w ustępie poprzedzającym, żadnej ze Stron nie będą przysługiwać roszczenia względem drugiej Strony z tytułu nie wejścia Umowy w życie i jej niewykonania, w tym roszczenie odszkodowawcze z tytułu utraconych korzyści lub w ramach ujemnego interesu umownego. W tym zakresie każda ze Stron oświadcza, że zrzeka się względem drugiej Strony wszelkich roszczeń mogących jej przysługiwać z tytułu nie wejścia Umowy w życie i niemożliwości wykonania Umowy.
4. O ziszczeniu lub nieziszczeniu się warunku zastrzeżonego w ust. 1 powyżej, Inwestor zobowiązany jest zawiadomić Wykonawcę w terminie 1 dnia roboczego od powzięcia wiadomości przez Inwestora o ziszczeniu się warunku.

§19

Postanowienia końcowe

1. Zmiana Umowy lub jej rozwiązanie wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W przypadku, gdy Umowa lub bezwzględnie obowiązujący przepis prawa wymaga dla oświadczenia Strony formy pisemnej, oświadczenie to winno być przesłane do drugiej Strony za pomocą przesyłki poleconej na adres wskazany w komparycji Umowy, chyba że przed nadaniem tego oświadczenia Strona poinformowała drugą Stronę o zmianie adresu do doręczeń i adres ten jej wskazała albo zmiana ta została ujawniona przed tym czasem we właściwym rejestrze publicznym.

3. Jeżeli Umowa lub bezwzględnie obowiązujący przepis prawa nie wymaga zachowania formy pisemnej, wszystkie oświadczenia, w tym w szczególności zawiadomienia, wezwania, polecenia, wytyczne i wskazówki wymagane Umową lub dopuszczalne przez postanowienia Umowy, winny być kierowane na adres elektronicznej skrzynki pocztowej drugiej Strony. W tym celu Strony wskazują właściwe adresy elektronicznych skrzynek pocztowych:
- 1) dla Wykonawcy: ...,
 - 2) dla Inwestora: ...
4. W każdym przypadku kiedy Umowa umożliwia dokonywanie czynności przez przedstawiciela Strony przez przedstawiciela należy rozumieć pełnomocnika Strony posiadającego umocowanie do jej reprezentowania. Na żądanie drugiej Strony, przedstawiciel winien wydać jej stosowny dokument pełnomocnictwa.
5. W przypadku sporu związanego z zawarciem lub wykonaniem Umowy, właściwym do jego rozstrzygnięcia będzie sąd miejscowo właściwy dla siedziby Inwestora.
6. Umowa składa się z 29 parafowanych stron z podpisami Stron na ostatniej ze stron Umowy.
7. Załącznikami do Umowy, stanowiącymi jej integralną część, są:
- 1) Załącznik nr 1 – kompletny projekt budowlany, wydany do egzemplarza Umowy Wykonawcy,
 - 2) Załącznik nr 2 – Specyfikacja Robót Budowlanych,
 - 3) Załącznik nr 3 – wzór protokołu zdawczo-odbiorczego,
 - 4) Załącznik nr 4 – Harmonogram Rzeczowo-Finansowy.
8. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwóch dla Inwestora oraz jednym dla Wykonawcy.

WYKONAWCA

ZA INWESTORA