

INSTRUKCJA

„OGÓLNE WARUNKI REALIZACJI UMÓW O ROBOTY BUDOWLANE (OWRB)”

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Uregulowania zawarte w „Ogólnych Warunkach Umów o Roboty Budowlane”, zwanych dalej „OWRB”, określają ogólne warunki umów zawieranych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Piaski Nowe” w Krakowie na wykonanie: inwestycji, robót, remontów budowlanych, itp., zwanych dalej „umową” Szczegółowe postanowienia dotyczące wykonania przedmiotu umowy zawarte są w konkretnych umowach, z tym, że OWRB stanowią załącznik do tej umowy i są jej integralną częścią, o ile umowa tak stanowi.
2. Przy realizacji wszystkich umów należy mieć na względzie to, ażeby były one realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym prawa budowlanego i przepisów do niego wykonawczych, Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej, w sposób zapewniający:
 - bezpieczeństwo osób i mienia,
 - ochronę środowiska,
 - ochronę zdrowia i życia ludzi przed skutkami stosowanych procesów technologicznych,
 - ochronę dóbr kultury,
 - warunki zdrowotne oraz niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich,
 - racjonalne wykorzystywanie energii,
 - warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu,
 - ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej,
 - ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich.
3. Ustalenia OWRB wiążą Strony umowy, o ile wyrażą w umowie zgodę na ich stosowanie.

§ 2

Odpowiedzialność za zobowiązania

Strony umowy odpowiadają całym swoim majątkiem za zobowiązania wynikające z treści zawartej umowy.

§ 3

Kolejność ważności dokumentów

1. Jeżeli strony nie ustalą w umowie, odmiennie niż w OWRB, swoich praw i obowiązków - to w zakresie tym stosuje się ustalenia zawarte w OWRB.
2. W sprawach nie uregulowanych w OWRB lub w umowie, stosuje się przepisy kodeksu cywilnego, prawa budowlanego i właściwe przepisy wykonawcze.

3. W przypadku wątpliwości interpretacyjnych co do rodzaju i zakresu robót określonych w umowie oraz zakresu praw i obowiązków Inwestora i Wykonawcy, będzie obowiązywać następująca kolejność ważności dokumentów:
- a) umowa,
 - b) ogólne warunki umów o roboty budowlane,
 - c) oferta,
 - d) specyfikacja istotnych warunków zamówienia,
 - e) dokumentacja projektowa,
 - f) inne dokumenty stanowiące część umowy.

§ 4

Nieważność umowy

Umowa o świadczenie niemożliwe jest nieważna. Strona, która w chwili zawierania umowy wiedziała o niemożliwości świadczenia obowiązana jest do naprawienia szkody, którą druga strona poniosła przez to, że zawarła umowę nie wiedząc o niemożliwości całości lub chociażby części świadczenia.

§ 5

Definicje

1. Ilekroć w niniejszych warunkach umów jest mowa o:

- 1) INWESTORZE - rozumie się przez to udzielającego zamówienia, zgodnie przepisami Ustawy Prawo zamówień publicznych, tj. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Podwawelska”
- 2) WYKONAWCY - rozumie się przez to przyjmującego zamówienie na realizację inwestycji, wykonanie robót budowlanych lub remontu budowlanego, wykonywanie funkcji nadzoru inwestorskiego, jak również jego prawnych następców;
- 3) OBIEKCIE BUDOWLANYM - rozumie się przez to:
 - a) budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi,
 - b) budowlę stanowiącą całość techniczną – użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami;
- 4) BUDYNKU - rozumie się taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach;
- 5) BUDOWLI - rozumie się każdy obiekt nie będący budynkiem lub obiektem małej architektury, a w szczególności drogi, mosty, estakady, budowle ziemne, ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, pomniki, itp.;
- 6) OBIEKCIE MAŁEJ ARCHITEKTURY - rozumie się niewielkie obiekty, a w szczególności wymienione w przepisach Ustawy prawo budowlane;
- 7) ROBOTACH BUDOWLANYCH - rozumie się przez to wszelkie prace polegające na montażu, rozbudowie, przebudowie, remoncie albo rozbiórce obiektu budowlanego lub jego części oraz urządzeń reklamowych, dzieł plastycznych i innych urządzeń wpływających na wygląd obiektu budowlanego;
- 8) INWESTYCJACH - rozumie się przez to ogół działań mających na celu realizację budowy, montażu, rozbudowy, remontu, albo rozbiórki budynku, budowli, itp., jak również zespołu budynków, budowli, itp.;

- 9) REMONCIE - rozumie się wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, lub modernizację wynikającą z dokumentacji, a nie stanowiących bieżącej konserwacji;
 - 10) INSPEKTORZE NADZORU - rozumie się przez to osobę powołaną przez Inwestora, o uprawnieniach określonych w przepisach Ustawy prawo budowlane, której pełne nazwisko lub nazwa wymienione są w umowie;
 - 11) NADZORZE AUTORSKIM - rozumie się przez to nadzór wykonywany przez projektanta, w zakresie zgodności realizowanej inwestycji z opracowanym projektem;
 - 12) PODWYKONAWCY - rozumie się jednostkę prawną lub fizyczną, której podzleca się wykonanie określonych robót budowlanych. Podzlecenie może zostać dokonane przez Wykonawcę, na warunkach określonych w umowie;
 - 13) KIEROWNIKA BUDOWY - rozumie się przez to osobę fizyczną, reprezentanta Wykonawcy;
 - 14) PLACU BUDOWY, TERENIE BUDOWY - rozumie się przez to przestrzeń, w której prowadzone są roboty budowlane wraz z przestrzenią zajmowaną przez urządzenia zaplecza budowy – przekazaną Wykonawcy dla wykonania robót w terminie określonym w umowie;
 - 15) KONTRAKCIE - rozumie się przez to łącznie OWRB i umowę szczegółową;
 - 16) UMOWIE - rozumie się przez to umowę szczegółową;
 - 17) POWIADOMIENIU - rozumie się przez to wszelkie świadectwa, potwierdzenia informacje przesyłane pocztą, telegraficznie, telexem lub telefaksem lub dostarczane do głównej siedziby strony lub na inny wskazany przez nią adres;
 - 18) PROJEKTANCIE, JEDNOSTCE PROJEKTOWANIA – rozumie się przez to osobę fizyczną bądź prawną, wykonującą na zlecenie Inwestora lub Wykonawcy dokumentację projektową inwestycji;
 - 19) USTAWIE - rozumie się przepisy Ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. nr 89, poz. 414);
 - 20) 20) USTAWIE PZP - rozumie się przepisy Ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. nr 19, poz. 177);
 - 21) OFERCIE - wyceniona propozycja Wykonawcy złożona Inwestorowi w ściśle określonej formie, na wykonanie robót budowlanych lub wykonanie usług, zgodnie z warunkami określonymi w specyfikacji istotnych warunków zamówienia;
 - 22) SPECYFIKACJI ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA - rozumie się przez to dokument szczegółowo określony w art. 36 ustawy z dnia 29 stycznia 2004r Prawo zamówień publicznych (Dz. U. nr 19, poz. 177);
 - 23) SILE WYŻSZEJ - rozumie się przez to zdarzenie zewnętrzne, którego skutków nie da się przewidzieć ani im zapobiec, np. huragan, powódź, działania wojenne, zamieszki wewnętrzne, strajki (z wyjątkiem takich, które są ograniczone wyłącznie do personelu Wykonawcy lub jego podwykonawców); zdarzenia te mogą mieć wpływ na wykonanie kontraktu, o ile strony nie mogły w racjonalny sposób ich przewidzieć lub im racjonalnie przeciwdziałać lub przeciw nim się ubezpieczyć.
2. Ilekroć użyte jest jakieś pojęcie w liczbie pojedynczej, dotyczy to również użytego pojęcia w liczbie mnogiej i odwrotnie, chyba że z określonego uregulowania wynika wyraźnie co innego.

§ 6

Powiadomienia

Gdziekolwiek w treści dokumentu jest mowa o powiadomieniu, poleceniu, zezwoleniu, akceptacji, zatwierdzeniu, świadectwie lub postanowieniu wydanym przez kogokolwiek,



rozumie się przez to, że odpowiedni dokument będzie sporządzony na piśmie. Powiadomienie uznaje się za dokonane po potwierdzeniu jego odbioru przez osoby upoważnione.

§ 7

Umowa o roboty budowlane

1. Przez umowę o wykonanie inwestycji budowlanych, robót lub remontów budowlanych, Wykonawca zobowiązuje się oddać Inwestorowi przedmiot umowy zgodnie z dokumentacją projektową, zasadami wiedzy technicznej i obowiązującymi przepisami, a w szczególności techniczno - budowlanymi oraz normami, a Inwestor zobowiązuje się do dokonani czynności związanych z przygotowaniem wykonania przedmiotu umowy, odebraniem przedmiotu umowy i zapłaty umówionego wynagrodzenia, określonych przez właściwe przepisy lub umowę.
2. Przedmiotem umowy może być przedsięwzięcie, zadanie inwestycyjne, obiekt budowlany, obiekt małej architektury lub remont wraz z robotami poza obiektami wchodzącymi w skład inwestycji i związane z tym przygotowanie inwestycji do realizacji, polegające m. in. na wykonaniu założeń do projektowania, opracowaniu dokumentacji projektowej jak też przeprowadzeniu rozruchu technologicznego, próbnej eksploatacji wykonanego Obiektu.
3. Umowę o realizacji odpowiednich części inwestycji, robót lub remontu budowlanego, Inwestor może zawrzeć z kilkoma Wykonawcami, w tym na realizację każdej części z osobnym wykonawcą. W przypadku zawarcia umowy z dwoma lub więcej Wykonawcami, Inwestor może powierzyć funkcje koordynacyjne jednemu z nich lub wykonywać funkcje koordynacyjne we własnym zakresie.

§ 8

Umowa o wykonywanie nadzoru inwestorskiego

1. Przez umowę o wykonywanie nadzoru inwestorskiego, Wykonawca zobowiązuje się działać w procesie realizacji inwestycji w interesie Inwestora poprzez sprawowanie kontroli zgodności realizacji robót budowlanych z dokumentacją projektową, specyfikacjami technicznymi, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.
2. Do obowiązków Inspektora Nadzoru należy w szczególności:
 - 1) reprezentowanie Inwestora poprzez sprawowanie kontroli zgodności realizacji umowy z dokumentacją projektową, pozwoleniem na budowę, przepisami i obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej;
 - 2) podejmowanie decyzji dotyczących zagadnień technicznych i ekonomicznych tej budowy, zgodnie z dokumentacją projektową, obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz umowami o jej realizację;
 - 3) w razie stwierdzenia w dokumentacji projektowej w toku jej realizacji, wad lub niedokładności, albo konieczności wprowadzenia w dokumentacji zmian, w celu zastosowania innych rozwiązań konstrukcyjnych lub innych materiałów, niż przewidziane w dokumentacji projektowej lub w celu osiągnięcia oszczędności i obniżenia kosztów, występowanie z odpowiednim wnioskiem do Inwestora (Inżyniera Kontraktu) o przeprowadzenie w dokumentacji zmian i poprawek w terminie uzgodnionym z Projektantem;
 - 4) rozstrzyganie w porozumieniu z Kierownikiem Budowy wątpliwości natury technicznej powstałych w toku wykonywania robót, w razie potrzeby zasięgając odpowiednio opinii Projektanta lub rzeczoznawców;

- 5) sprawdzanie jakości wykonywanych robót, wbudowanych wyrobów, a w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów wadliwych oraz nie dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie;
- 6) sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych, itp. i udział w czynnościach odbiorowych;
- 7) potwierdzanie wykonanych robót;
- 8) kontrolowanie rozliczeń budowy, w tym merytoryczne akceptowanie faktur Wykonawcy.

§ 9

Obowiązki stron

1. Zakres wzajemnych obowiązków, strony określają w umowie.

2. Jeżeli w umowie nie ustalono inaczej przyjmuje się, że:

A. Do obowiązków Inwestora należy:

- 1) dostarczenie pozwolenia na budowę oraz druku dziennika budowy, chyba że przepisy prawa takiego obowiązku nie nakładają, lub strony umówiły się inaczej;
- 2) dostarczenie Wykonawcy bezpłatnie, w terminie określonym w umowie dwóch egzemplarzy dokumentacji projektowej, chyba że strony umówiły się inaczej,
- 3) przekazania frontu robót lub stosownie do ustaleń umowy - umożliwienie rozpoczęcia i wykonania umowy,
- 4) wskazanie Wykonawcy granic terenu budowy oraz pisemne przekazanie niezbędnych danych do prawidłowego wytyczenia przez Wykonawcę (ustalenia pozycji) wszystkich budynków, obiektów, robót,
- 5) dostarczenie na budowę określonych w umowie materiałów, konstrukcji, maszyn i urządzeń oraz powierzenie ich Wykonawcy, o ile umowa tak stanowi,
- 6) jeżeli umowa tak stanowi, przekazanie Wykonawcy w użytkowanie lub współużytkowanie pomieszczeń magazynowych, składowisk, itp. odpłatnie lub nieodpłatnie wg zasad określonych w umowie,
- 7) zapewnienie specjalistycznego kierownictwa montażu dla dostarczonych przez siebie maszyn i urządzeń,
- 8) zapewnienie nadzoru autorskiego oraz nadzoru inwestorskiego oraz powiadomienie Wykonawcy o zakresie umocowania odpowiednich Inspektorów,
- 9) koordynowanie wykonania robót (w razie, gdy na budowie działa więcej niż jeden Wykonawca, a Inwestor nie ustanowił jednego z nich koordynatorem robót),
- 10) odbiór przedmiotu umowy lub przejęcie wykonanych robót od Wykonawców, jak też spowodowanie sprawdzenia ilości i jakości robót podlegających zakryciu,
- 11) zapłata wynagrodzenia za wykonane roboty,
- 12) wyznaczenia Inspektora Technicznego, którego obowiązki określa ust. 3.

B. Do obowiązków Wykonawcy umów których przedmiotem jest wykonanie robót budowlanych, remontowych, itp. należy - wykonanie przedmiotu umowy oraz usunięcie wszelkich usterek z należytą starannością i pilnością, zgodnie z postanowieniami umowy. W szczególności winien on:

- 1) przejąć front robót i przygotować się do realizacji przedmiotu umowy, w tym:
 - wyposażyć zaplecza budowy we wszelkie przedmioty jakiegokolwiek natury, które są niezbędne dla lub podczas wykonywania robót,
 - wykonywać roboty tymczasowe, które mogą być potrzebne podczas wykonywania robót podstawowych,

- doprowadzić na swój koszt niezbędne media (woda, energia elektryczna, energia ciepła, itp.) oraz pokryć koszty ich poboru;
 - dokonać niezbędnych zajęć dróg, chodników, itp. - na własny koszt po uzyskaniu stosownych zezwoleń;
 - oznaczyć teren budowy lub inne miejsca, na których, pod którymi lub przez które mają być prowadzone roboty podstawowe lub tymczasowe oraz wszelkie inne tereny i miejsca udostępnione przez Inwestora jako miejsca pracy, które mogą być wymienione jako stanowiące część placu budowy,
 - zapewnić pełną ochronę i zabezpieczenie terenu budowy,
 - składować i konserwować urządzenia dostarczone przez Inwestora na teren budowy,
- 2) utrzymać roboty w dobrym stanie. Z należytą troską i pilnością należy zapewnić wykwalifikowaną kadrę robotniczą wraz z nadzorem, materiały, urządzenia budowy i wszystkie inne rzeczy, zarówno o charakterze tymczasowym jak i finalnym, niezbędne dla wykonania i utrzymania robót w stopniu, w jakim wymaga tego jakość robót,
 - 3) przestrzegać przepisów prawa budowlanego, bezpieczeństwa i higieny pracy, bezpieczeństwa przeciwpożarowego, itp. oraz umożliwić wstęp na teren budowy pracownikom organów państwowych, celem dokonywania kontroli i udzielać im danych i informacji wymaganych przepisami,
 - 4) podjąć wszelkie kroki dla ochrony środowiska na placu budowy i poza nim oraz uniknięcia szkód lub nadmiernej uciążliwości dla osób i dóbr publicznych lub innych skutków, wynikających z jego sposobu działania,
 - 5) opracować program realizacji robót,
 - 6) zapewnić na czas trwania robót niezbędne kierownictwo robót i utrzymywać je tak długo, jak tego wymaga wykonanie zakresu umownego robót,
 - 7) zatrudnić na budowie, przy budowie i utrzymaniu robót, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zwłaszcza z zakresu przepisów o zatrudnieniu oraz ubezpieczeniu społecznym:
 - taki nadzór techniczny, który jest kompletny do zapewnienia nadzoru wykonywanych robót we wszystkich branżach,
 - wykwalifikowanych, przyuczonych i niewykwalifikowanych robotników, jacy są niezbędni do odpowiedniego i terminowego wykonania i utrzymania robót,
 - 8) prawidłowo usytuować roboty w stosunku do punktów linii i poziomów odniesienia, wynikających z dokumentacji lub wskazówek Inwestora,
 - 9) ubezpieczyć roboty przeciw wszelkim stratom lub szkodom spowodowanym przez jakiegokolwiek przyczyny,
 - 10) utrzymać teren budowy w stanie wolnym od przeszkód oraz usuwać zbędne materiały, odpadki, śmieci, urządzenia prowizoryczne, itp.,
 - 11) po zakończeniu robót usunąć poza teren budowy wszelkie urządzenia tymczasowe, zaplecze, itp. oraz pozostawić cały teren budowy i robót czysty i nadający się do użytkowania,
 - 12) udzielać Inwestorowi informacji o personelu nadzorującym budowę, ilości zatrudnionych robotników oraz informacji o sprzęcie,
 - 13) informować Inwestora o sposobie prowadzenia jakościowych prób materiałów, konstrukcji, maszyn i urządzeń używanych na budowie,
 - 14) zawiadamiać Inwestora o wykonaniu robót zanikających lub ulegających zakryciu,
 - 15) na żądanie Inwestora przerwać roboty na budowie, a jeżeli zgłoszona zostanie taka potrzeba – zabezpieczyć wykonane roboty przed ich zniszczeniem,
 - 16) natychmiast zgłaszać konieczność wykonania robót dodatkowych,
 - 17) dokonywać co najmniej raz w miesiącu obmiaru wykonywanych robót i udokumentować ten fakt w księdze obmiaru,

- 18) realizować roboty w kolejności i terminach wynikających z harmonogramu robót,
- 19) zawiadamiać Inwestora o wadach dokumentacji projektowej i wadach jakościowych materiałów, konstrukcji maszyn i urządzeń stanowiących przedmiot dostaw inwestorskich,
- 20) przeprowadzić rozruch, jeżeli strony nie umówiły się inaczej,
- 21) przekazać Inwestorowi przedmiot umowy po uprzednim sprawdzeniu poprawności jego wykonania,
- 22) usunąć niezwłocznie ujawnione usterki,
- 23) wykonać na swój koszt odkrywki elementów robót budzących wątpliwości w celu sprawdzenia jakości ich wykonania, jeżeli wykonanie tych robót nie zostało zgłoszone do sprawdzenia przed ich zakryciem, a tak że dokonać prób niszczących wykonanych robót (odkucia, wycinki, itp.),
- 24) zapewnienie specjalistycznego kierownictwa montażu dla dostarczonych przez siebie maszyn i urządzeń.

C. Do podstawowych zadań Wykonawcy umów, których przedmiotem jest wykonywanie nadzoru inwestorskiego należy:

- 1) reprezentowanie Inwestora na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z projektem i pozwoleniem na budowę, przepisami i obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej,
 - 2) sprawdzanie jakości wykonywanych robót, wbudowanych wyrobów, a w szczególności zapobieganie zastosowaniu wyrobów wadliwych i niedopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie,
 - 3) sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych,
 - 4) przygotowanie i udział w czynnościach odbioru gotowych obiektów budowlanych i przekazanie ich do użytkowania,
 - 5) potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad,
 - 6) bieżące kontrolowanie wpisów dokonywanych w dzienniku budowy
 - 7) jeżeli tak stanowią postanowienia umowy - kontrolowanie rozliczeń budowy,
 - 8) niezwłoczne zawiadomienie Inwestora o konieczności wykonania robót dodatkowych nie przewidzianych umową zawartą z wykonawcą robót budowlanych,
 - 9) podejmowanie decyzji o robotach, których wykonanie jest niezwłocznie konieczne (w tym robót dodatkowych) w zakresie rzeczowym i o wartości określonej przez Inwestora w umowie,
 - 10) Żądanie wykonania na koszt Wykonawcy odkrywki elementów robót budzących wątpliwości w celu sprawdzenia jakości ich wykonania, jeżeli wykonanie tych robót nie zostało zgłoszone do sprawdzenia przed ich zakryciem, łącznie z dokonaniem prób niszczących wykonanych robót (odkucia, wycinki, itp.).
3. Inspektor Techniczny jest przedstawicielem Inwestora, działającym w jego imieniu i na jego rzecz przy realizacji umowy. Przy wydawaniu swych decyzji, opinii, kieruje się jedynie zasadami obiektywizmu, biorąc pod uwagę wszystkie okoliczności dla jak najlepszej realizacji kontraktu. Do podstawowych zadań Inspektora należy:
- 1) reprezentowanie Inwestora wobec wszystkich osób uczestniczących w realizacji inwestycji,
 - 2) wydawanie decyzji, opinii lub zgody w imieniu Inwestora,
 - 3) koordynowanie wszelkich działań, związanych z realizacją inwestycji,
 - 4) uczestnictwo w odbiorach,
 - 5) określenie wartości tam, gdzie kontrakt przewiduje takie działanie ze strony Inwestora.

Ilekcroć w niniejszych warunkach lub umowie jest mowa o tym, że dla dokonania czynności wymagana jest zgoda Inwestora, rozumie się przez to uzyskanie zgody Inżyniera Kontraktu. Nie dotyczy to jednak podpisywania umów lub dokonywania w nich zmian.

§10

Podzlecenie robót

Wykonawca nie ma prawa podzlecać całości lub części robót, jeżeli w umowie nie postanowiono inaczej, pod rygorem natychmiastowego odstąpienia przez Inwestora od umowy bez obowiązku zapłaty za materiały zgromadzone przez Wykonawcę.

§11

Opóźnienie robót

1. Wykonawca winien uprzedzić pisemnie Inwestora o każdej groźbie opóźnienia robót spowodowanej niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem obowiązków Inwestora. Jeżeli takie opóźnienie, w stosunku do przyjętego harmonogramu realizacji inwestycji nastąpi, Wykonawca winien powiadomić pisemnie Inwestora o przyczynach i skutkach opóźnienia oraz o czasie - o jaki termin wykonania robót może ulec przesunięciu. Niewykonanie tych obowiązków pozbawia Wykonawcę prawa powoływania się na winę Inwestora w opóźnieniu wykonania robót.
2. Jeżeli, w stosunku do harmonogramu, z winy Wykonawcy nastąpi opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy lub jego części, Inwestor może przerwać wykonywanie prac przez Wykonawcę i odstąpić od umowy w całości lub w odniesieniu do części robót oraz zlecić realizację niewykonanych prac osobie trzeciej, na koszt i ryzyko Wykonawcy; koszt ten zostanie potrącony z wynagrodzenia Wykonawcy lub z zabezpieczenia, wniesionego przez Wykonawcę
3. W wyżej opisanym przypadku Wykonawca nie jest zwolniony z odpowiedzialności, jak również nie jest uprawniony do jakichkolwiek roszczeń z tytułu odstąpienia od umowy w stosunku do Inwestora.
4. W przypadku przerwania robót i odstąpienia od umowy przez Inwestora, określonym w niniejszym paragrafie, dokonuje on odbioru wykonanych robót i na tej podstawie rozlicza wynagrodzenie Wykonawcy, wyznaczając jednocześnie termin na opróżnienie placu budowy z osób, maszyn, urządzeń i tych materiałów Wykonawcy, które Inwestor uzna za zbędne.

§12

Zabezpieczenie dróg i mostów i tras dojazdu

1. Wykonawca określony w § 9 ust. 2 lit. B winien zastosować wszelkie niezbędne środki, celem zabezpieczenia dróg łączących lub prowadzących na plac budowy przed uszkodzeniem spowodowanym przez ruch związany z działalnością Wykonawcy lub podwykonawców. Wykonawca nadto winien odpowiednio dobierać trasy, wybierać i używać właściwe pojazdy tak, aby ruch związany z transportem materiałów, urządzeń, sprzętu Wykonawcy lub podwykonawców nie naruszał (lub ograniczał naruszenie do niezbędnego minimum) konstrukcji budynków, budowli i innych obiektów położonych przy tych trasach oraz przepisów o ochronie środowiska.



2. W przypadku powstania roszczeń, związanych z naruszeniem powyższego, Wykonawca zobowiązany jest do ich zaspokojenia.

§ 13

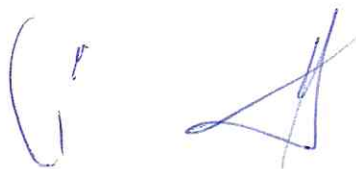
Współdziałanie stron

1. Inwestor i Wykonawca robót są obciążeni, każdy w swoim zakresie, obowiązkami wynikającymi z przepisów określających czynności geodezyjne, obowiązujące w budownictwie.
2. Inwestor i Wykonawca są obowiązani współdziałać przy zawieraniu i wykonywaniu umowy w celu terminowego, najlepszego i najoszczędniejszego wykonania przedmiotu umowy.
3. Wykonawca jest obowiązany współdziałać z Inwestorem w sprawach związanych z wykonaniem czynności wymaganych prawem budowlanym, niezbędnych do oddania do użytku obiektu budowlanego.
4. W razie powstania przeszkód w wykonaniu robót każda ze stron, w ramach swoich obowiązków, jest obowiązana do usunięcia tych przeszkód pod rygorem pokrycia szkód, doznanych z tego powodu przez drugą stronę.

§ 14

Dokumentacja projektowa

1. Dokumentacja projektowa dostarczona Wykonawcy powinna być zaopatrzona w pisemne oświadczenie Inwestora, że jest ona kompletna dla obiektu i celu, któremu ma służyć. Oświadczenie to może być zastąpione oświadczeniem jednostki projektowania, poświadczonym przez Inwestora. Jeżeli Strony ustaliły w umowie, że dokumentacja będzie dostarczana częściami, oświadczenie takie powinno być dołączone do części dostarczonej jako ostatniej w kolejności. Inwestor wywiązuje się z obowiązku dostarczenia Wykonawcy dokumentacji projektowej z chwilą doręczenia oświadczenia o jej kompletności wraz z wykazem części dokumentacji.
2. W wypadku, kiedy zgodnie z umową Wykonawca zobowiąże się dostarczyć dokumentację projektową, do obowiązków Wykonawcy należy:
 - zawarcie umowy z Projektantem lub Jednostką Projektowania według zasad określonych w odpowiednich przepisach,
 - przedstawienie dokumentacji (wraz z oświadczeniem o jej kompletności) Inwestorowi. Inwestor po przyjęciu dokumentacji dokonuje na niej swojego akceptu i zwraca ją Wykonawcy jako podstawę realizacji przedmiotu umowy.
3. Wykonawca jest obowiązany niezwłocznie zawiadomić na piśmie Inwestora o konieczności wykonania robót budowlanych nie objętych dokumentacją projektową (protokołem typowania robót), jak również o wadach i brakach tejże dokumentacji zauważonych po jej otrzymaniu oraz stwierdzonych w czasie wykonania robót.
4. W uzasadnionych przypadkach Wykonawca lub osoba jego reprezentująca ma prawo Żądać przybycia na plac budowy Projektanta, celem rozstrzygnięcia wątpliwości związanych z realizacją projektu. Żądanie takie podlega wpisowi do dziennika budowy.



§ 15

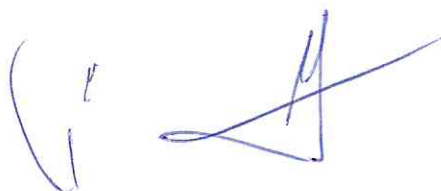
Roboty dodatkowe

1. Konieczność wykonania robót nie objętych dokumentacją projektową oraz robót dodatkowych i zamiennych winna być odnotowana przez Wykonawcę w dzienniku budowy. Inspektor Nadzoru lub Inżynier Kontraktu winni wraz z Wykonawcą sporządzić na tę okoliczność odpowiedni protokół konieczności.
2. Roboty dodatkowe, których potwierdzona przez Inwestora konieczność wystąpi w toku realizacji umowy, a których zakres nie przekracza 15% wartości przedmiotu umowy, określonego w umowie pierwotnej, Wykonawca obowiązany jest wykonać na dodatkowe zamówienie Inwestora, udzielone w trybie zamówienia z wolnej ręki, przy zachowaniu tych samych norm, parametrów i standardów.
3. Inwestor jest zobowiązany dostarczyć Wykonawcy, w terminie 30 dni od otrzymania zawiadomienia, niezbędne projekty lub rysunki, a w przypadku robót dodatkowych odpowiedni aneks do umowy lub zamówienie na wykonanie tych robót, o ile uzna to za konieczne.
4. Wykonawca nie może żądać od Inwestora podwyższenia wynagrodzenia, jeżeli wykonał prace dodatkowe bez uzyskania jego zgody na wykonanie tych prac.
5. Bez uprzedniej zgody Inwestora mogą być wykonane tylko roboty, których natychmiastowe wykonanie jest niezbędne ze względu na bezpieczeństwo lub konieczność zapobieżenia awarii. Podstawą podjęcia takich robót jest sporządzony przez Wykonawcę protokół konieczności przedstawiony Inwestorowi po dokonaniu odpowiedniego wpisu do dziennika budowy. Inwestor pokrywa wartość tych robót, jeżeli konieczność ich wykonania nie powstała z przyczyn, za które odpowiada Wykonawca.
6. Inwestor może odstąpić od umowy, jeżeli zachodzi konieczność znacznego podwyższenia wynagrodzenia Wykonawcy w przypadku przewidzianym w § 15 ust. 2, powinien jednak uczynić to niezwłocznie, tj. nie później niż w ciągu 30 dni i zapłacić Wykonawcy odpowiednią do wykonania część wynagrodzenia. Takie odstąpienie od umowy nie rodzi skutku w postaci obowiązku zapłaty kary umownej z tytułu odstąpienia od umowy.

§ 16

Realizacja budowy

1. Wykonawca zobowiązany jest wykonać przedmiot umowy z materiałów własnych, chyba że umowa stanowi inaczej. Nabywając materiały Wykonawca winien preferować producentów krajowych. Materiały i urządzenia powinny odpowiadać co do jakości wymagom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonymi w przepisach prawa budowlanego. Na każde żądanie Inwestora Wykonawca obowiązany jest okazać w stosunku do wskazanych materiałów: certyfikat na znak bezpieczeństwa, deklarację zgodności lub certyfikat zgodności z Polską Normą lub aprobatą techniczną.
2. Strony współdziałające na terenie budowy w realizacji inwestycji (robót) za odrębnym wynagrodzeniem mogą świadczyć sobie usługi niezbędne dla sprawnego ich przebiegu.
3. W ramach umowy Wykonawca robót budowlanych może podjąć się dodatkowo wykonania:
 - 1) prac przygotowawczych w zakresie pozyskania lokalizacji inwestycji,
 - 2) opracowania (w tym polecenie wykonania) dokumentacji projektowej,
 - 3) uzyskania pozwolenia na budowę,
 - 4) realizacji dostaw inwestorskich,
 - 5) przeprowadzenia rozruchu technologicznego,



- 6) przeprowadzenia wstępnej eksploatacji wraz ze szkoleniem załogi obsługującej nową inwestycję
 - 7) przekazania przedmiotu umowy użytkownikowi,
 - 8) innych czynności związanych z budową.
4. Zakres prac, o których mowa w ust. 3 określa umowa.

§ 17

Roboty wykonywane w budynkach

1. Przy wykonywaniu robót w czynnym zakładzie (obiektach) Wykonawca zapewnia urządzenia ochronne i zabezpieczające w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy, jak również ochronę swojego mienia i ochronę przeciwpożarową.
2. Jeżeli urządzenia ochronne i zabezpieczające wymagają wykonania robót, strony mogą uzgodnić, że roboty te Wykonawca zrealizuje za odrębnym wynagrodzeniem.
3. Przy wykonywaniu robót w czynnych obiektach Inwestor koordynuje prowadzoną przez siebie działalność z robotami budowlanymi.

§ 18

Specjalne kierownictwo robót

Jeżeli umowa zawarta z Wykonawcą obejmuje montaż skomplikowanych maszyn i urządzeń, to warunki dostaw tych maszyn i urządzeń winny przewidywać dla tego montażu specjalne kierownictwo robót.

§ 19

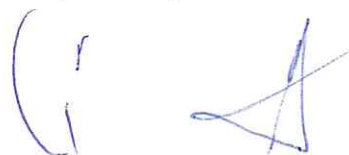
Roboty zanikające

1. Kierownik robót (budowy) wpisuje do dziennika budowy termin wykonania robót zanikających oraz robót ulegających zakryciu, z wyprzedzeniem umożliwiającym ich sprawdzenie przez inspektora nadzoru. Przystąpienie do sprawdzenia powinno nastąpić nie później niż w ciągu 3 dni roboczych od dnia dokonania potwierdzenia wpisu w dzienniku budowy przez Inspektora Nadzoru.
2. Wykonanie robót, o których mowa w ust.1, stwierdza się wpisem do dziennika budowy lub protokołarnie, jeżeli wymagają tego warunki techniczne wykonania i odbioru robót lub inne przepisy techniczno - budowlane.
3. Czynnościom określonym w ust. 1 i 2 podlegają również roboty konstrukcyjno - montażowe, jeżeli warunki techniczne wykonania i odbioru robót przewidują ich odbiór techniczny.

§ 20

Ubezpieczenia

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za realizowaną przez niego część inwestycji oraz materiały i urządzenia mu powierzone, od chwili przejęcia terenu budowy aż do dnia przekazania protokołem zdawczo - odbiorczym Inwestorowi.
2. Celem wyłączenia odpowiedzialności materialnej Inwestora lub Wykonawcy z tytułu strat powstałych w związku z zaistnieniem określonych zdarzeń losowych i odpowiedzialności



- cywilnej w czasie realizacji robót, Wykonawca winien zawrzeć odpowiednie umowy ubezpieczenia. Rodzaje ubezpieczeń oraz sumy ubezpieczenia określa umowa.
3. Ubezpieczeniu w zakresie utraty i uszkodzenia z tytułu wszelkich ryzyk, podlegają w szczególności:
 - roboty objęte umową, materiały przeznaczone do wbudowania - do pełnego kosztu odtworzenia,
 - urządzenia i sprzęt Wykonawcy oraz inne przedmioty niezbędne na placu budowy - do wartości zapewniającej zastąpienie ich na placu budowy,
 - dokumenty, bez względu na rodzaj nośnika, na jakim były utrwalone.
 4. Ochrona ubezpieczeniowa obejmować winna również odpowiedzialność cywilną Wykonawcy, jego pracowników i osób z nim współpracujących z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania.
 5. Wykonawca obowiązany jest do zawarcia umów ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej i następstw nieszczęśliwych wypadków dotyczące pracowników i osób trzecich, powstałe w związku z prowadzonymi robotami, w tym także ruchem pojazdów oraz w zakresie strat i szkód wynikających z nienależytego wykonania umowy.
 6. Koszty ubezpieczenia ponosi Wykonawca.
 7. Ubezpieczenie winno być zawarte na okres obejmujący czas wykonywania umowy, a w zakresie robót objętych Umową i materiałów przeznaczonych do budowania, również na okres rękojmi za wady.
 8. Polisy ubezpieczeniowe wraz z ogólnymi warunkami ubezpieczeń, które winien uzyskać Wykonawca, przedstawia Inwestorowi do akceptacji najpóźniej na 7 dni przed dniem przekazania terenu budowy. Na każde żądanie Inżyniera Kontraktu, Wykonawca winien okazać dowody opłaconych składek.
 9. Wykonawca obowiązany jest powiadomić firmę ubezpieczeniową o zmianach w charakterze, zasięgu wykonywanych prac i zapewnić dostosowanie ubezpieczeń przez cały czas - stosownie do warunków kontraktu.
 10. Bez zgody Inwestora, Wykonawca nie może wprowadzić żadnych zmian w umowie ubezpieczenia.
 11. Jeżeli Wykonawca uchybi obowiązkowi zawarcia i utrzymania w mocy ubezpieczeń, o których mowa w ust. 2, 3, 4, 5 niniejszego paragrafu, Inwestor upoważniony jest do zawarcia i utrzymania w mocy takich ubezpieczeń oraz opłacania składek, dokonując następnie potrącenia wydatkowanych kwot z jakiegokolwiek należności Wykonawcy.
 12. Jeżeli zawarcie umowy ubezpieczenia, o której mowa w ust. 3 c) lub w ust. 4, nie jest możliwe w chwili zawarcia umowy z powodu braku ubezpieczyciela w tym zakresie, Wykonawca zobowiązany jest do zawarcia takiej umowy niezwłocznie po zaistnieniu takiej możliwości. W przypadku uchylenia się od tego obowiązku mają zastosowanie zasady opisane w ust. 11.
 13. Wszelkie kwoty nie pokryte ubezpieczeniem lub nie odzyskane od instytucji ubezpieczającej będą obciążały Wykonawcę.

§ 21

Wykopaliska

1. Wszelkie wykopaliska: monety, przedmioty wartościowe lub zabytkowe starożytności oraz inne przedmioty o znaczeniu historycznym lub archeologicznym, wykryte lub znalezione na placu budowy, pozostają własnością Skarbu Państwa.
2. Wykonawca robót budowlanych obowiązany jest poczynić niezbędne kroki, aby zabezpieczyć przedmioty wyszczególnione w ust. 1 przez zabranie lub zniszczenie przez

jego pracowników i inne osoby, oraz winien zawiadomić niezwłocznie właściwy organ państwowy i Inżyniera o dokonanych odkryciach oraz wykonać ich polecenia odnośnie właściwego zabezpieczenia.

3. Jeżeli w wyniku poleceń, o których mowa powyżej, Wykonawca poniesie koszty oraz wystąpi opóźnienie w wykonaniu robót, Inwestor w porozumieniu z Wykonawcą ustala:
 - a) przedłużenie terminu wykonania robót,
 - b) wysokość kwoty, o jaką należy zwiększyć cenę umowną.

§ 22

Odbiór

1. Przedmiotem odbioru jest przedmiot umowy lub jego część, o ile umowa to przewiduje.
2. Odbiór ma na celu ostateczne przekazanie Inwestorowi przedmiotu ustalonego w umowie, po sprawdzeniu jego należytego wykonania.
3. Odbiór może być połączony z przekazaniem użytkownikowi przez Inwestora przedmiotu odbioru do eksploatacji.

§ 23

Przygotowanie odbioru i wyznaczenie terminu odbioru

1. Wykonawca przeprowadza próby, sprawdzenia lub rozruchy przed odbiorem przewidzianym w przepisach lub w umowie. O terminach ich przeprowadzenia Wykonawca zawiadamia Inwestora wpisem do dziennika budowy, nie później niż na 7 dni roboczych przed terminem wyznaczonym do dokonania prób, sprawdzeń lub rozruchów.
2. Zakończenie wszystkich robót i przeprowadzenie z wynikiem pozytywnym wymaganych prób i sprawdzeń, kierownik budowy stwierdza stosownym wpisem do dziennika budowy. Potwierdzenie zgodności wpisu ze stanem faktycznym dokonuje Inspektor Nadzoru. O osiągnięciu gotowości do odbioru Wykonawca zawiadamia Inspektora Technicznego.
3. Jeżeli umowa nie określa innych terminów, Inspektor wyznacza datę i rozpoczyna odbiór w ciągu 10 dni od daty otrzymania zawiadomienia o osiągnięciu gotowości do odbioru. O wyznaczeniu terminu odbioru Inżynier Kontraktu zawiadamia uczestników odbioru. Szczegółowe zasady odbioru a w szczególności harmonogram, czas trwania i inne terminy określa umowa.
4. Wykonawca jest zobowiązany zawiadomić podwykonawców, przy pomocy których wykonał przedmiot odbioru, o wyznaczonym terminie odbioru.
5. Do obowiązków Wykonawcy należy skompletowanie i przedstawienie Inżynierowi Kontraktu dokumentów pozwalających na ocenę prawidłowego wykonania przedmiotu odbioru, a w szczególności dziennika budowy, zaświadczeń właściwych jednostek i organów, protokołów technicznych odbiorów międzyoperacyjnych, niezbędnych świadectw kontroli jakości oraz dokumentacji powykonawczej ze wszystkimi zmianami dokonanymi w toku budowy.

§ 24

Czynności odbioru

1. Odbioru dokonuje Inspektor Techniczny lub inny przedstawiciel Inwestora wyposażony w odpowiednie pełnomocnictwa. Wykonawca i Inwestor mogą, na swój koszt, korzystać z opinii rzeczoznawców.
2. W czynnościach odbioru powinni uczestniczyć:
 - kierownik budowy,
 - inspektor nadzoru inwestorskiego lub Inspektor techniczny
 - inspektor nadzoru autorskiego,
 - przedstawiciele użytkownika,
 - przedstawiciele jednostek, których udział nakazują odrębne przepisy, np. Zakład Gazowniczy, Tauron Dystrybucja. Ltd.
3. Jeżeli w toku odbioru zostanie stwierdzone, że przedmiot nie osiągnął gotowości do odbioru z powodu nie zakończenia robót lub nie przeprowadzenia wszystkich prób, Inwestor może odmówić odbioru.

§ 25

Wady wykonania

Jeżeli w toku odbioru zostaną stwierdzone wady:

- a) nadające się do usunięcia - Inwestor może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad; wyznaczenie terminu odbioru zostanie dokonane ponownie w trybie przewidzianym w § 23 ust. 3;
- b) nie nadające się do usunięcia - Inwestor wykonuje uprawnienia określone w § 32 ust. 1.

§ 26

Roboty dodatkowe w toku odbioru

Jeżeli w toku czynności odbioru wystąpi konieczność wykonania robót dodatkowych w przedmiocie odbioru, warunkujących jego użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem, Wykonawca wykona te roboty na zasadach określonych w § 15 ust. 2.

§ 27

Instrukcje Użytkowania

1. Wykonawca najpóźniej w dniu zakończenia odbioru, jest obowiązany doręczyć Inwestorowi instrukcję użytkowania dostarczonych przez Wykonawcę ora dokument gwarancji.
2. Jeżeli Wykonawca nie dostarczył instrukcji w wyżej określonym terminie, odpowiada za szkody wynikłe w następstwie niewłaściwego użytkowania i konserwacji obiektu.

§ 28

Protokół odbioru

1. Z czynności odbioru sporządza się protokół, który powinien zawierać w szczególności:

- określenie przedmiotu odbioru,
 - miejsce sporządzenia protokołu,
 - datę rozpoczęcia i zakończenia czynności odbioru,
 - oznaczenie osób uczestniczących w odbiorze z podaniem charakteru w jakim uczestniczyły,
 - wykaz dokumentów przekazywanych przez Wykonawcę Inwestorowi w trakcie odbioru,
 - spis ujawnionych wad,
 - decyzję o przyjęciu lub odmowie przyjęcia przedmiotu umowy,
 - oświadczenia i wyjaśnienia osób uczestniczących w odbiorze,
 - podpisy uczestników odbioru.
2. Odmowa podpisania protokołu przez któregokolwiek z uczestników odbioru jest odnotowywana w protokole. Mimo braku podpisu odbiór uważa się za skutecznie dokonany.
 3. Protokół odbioru sporządza się co najmniej w dwóch egzemplarzach, po jednym dla Inwestora i Wykonawcy. Inwestor doręcza Wykonawcy sporządzony protokół w dniu zakończenia odbioru.
 4. Wykonawca jest zobowiązany przekazać podwykonawcy, w terminie 7 dni od daty dokonania odbioru, wyciąg z protokołu, w części dotyczącej podwykonawcy.

§ 29

Komisja

1. Jeżeli mimo otrzymania zawiadomienia o terminie odbioru Wykonawca nie weźmie udziału w odbiorze, Inwestor dokona odbioru przez powołaną do tego komisję w dniu przewidzianym do odbioru. Protokół sporządzony z takiego odbioru jest równoznaczny z protokołem odbioru opisanym w § 28.
2. Koszty związane z uczestnictwem komisji w odbiorze obciążają Wykonawcę i zostaną potrącone z jego wynagrodzenia.
3. Brak udziału w odbiorze innych, niż Wykonawca, uczestników odbioru nie wstrzymuje wykonania odbioru, chyba że odpowiednie przepisy stanowią inaczej.
4. O terminie komisji odbiorczej zawiadamia się Członków Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 30

Zabezpieczenie obiektu

Po dokonaniu odbioru obowiązek ochrony obiektu i jego właściwego zabezpieczenia przechodzi na Inwestora.

§ 31

Odpowiedzialność z tytułu rękojmi

1. Wykonawca jest odpowiedzialny względem Inwestora za wady zmniejszające wartość przedmiotu umowy. Taka sama odpowiedzialność obciąża Wykonawcę w przypadku, gdy w przedmiocie umowy wystąpią wady powodujące ograniczenie w realizacji celów, dla których przedmiot umowy miał, być przeznaczony.
2. Wykonawca jest odpowiedzialny z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotu umowy istniejące w czasie dokonywania czynności odbioru oraz za wady powstałe po odbiorze, lecz z przyczyn tkwiących w przedmiocie w chwili odbioru.

3. Wykonawca może uwolnić się od odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotu umowy, które powstały wskutek wad istniejących w dostarczonych przez Inwestora maszynach, urządzeniach, konstrukcjach lub materiałach albo wskutek wykonania inwestycji według wskazówek Inwestora, a w szczególności dostarczonej przez niego dokumentacji projektowej. Uwolnienie się od odpowiedzialności następuje, jeżeli Wykonawca uprzedził Inwestora o grożącym niebezpieczeństwie z tytułu ujawnionych wad albo jeżeli mimo dołożenia należytej staranności nie mógł stwierdzić niewłaściwości otrzymanych wskazówek, a także wad dostarczonych przez Inwestora dokumentacji projektowej, maszyn, urządzeń, konstrukcji lub materiałów.
4. Wykonawca nie może uwolnić się od odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady, powstałe wskutek wad rozwiązań projektowych, których wprowadzenia zażądał oraz za wady obiektów, powstałe wskutek dostarczonego przez siebie projektu.

§ 32

Uprawnienia z tytułu rękojmi

1. W razie stwierdzenia w toku czynności odbioru lub w okresie rękojmi, wad nie nadających się do usunięcia, Inwestor może:
 - a) jeżeli wady nie uniemożliwiają użytkowania przedmiotu umowy, zgodnie z jego przeznaczeniem – obniżyć wynagrodzenie za ten przedmiot, odpowiednio do utraconej wartości użytkowej, estetycznej, technicznej, ekologicznej, ekonomicznej, itp.,
 - b) jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy, zgodnie z jego przeznaczeniem:
 - odstąpić od umowy, zawiadamiając o tym właściwe organy nadzoru i inspekcji, żądać zwrotu zapłaconego już wynagrodzenia i naprawienia szkody, albo
 - żądać bezpłatnego wykonania przedmiotu umowy po raz drugi, zachowując prawo domagania się od Wykonawcy naprawienia szkody, wynikłej z opóźnienia.
2. W razie odebrania przedmiotu umowy z zastrzeżeniem co do stwierdzonych przy odbiorze wad, nadających się do usunięcia lub stwierdzenia takich wad w okresie rękojmi, Inwestor może:
 - a) żądać usunięcia wad, wyznaczając Wykonawcy odpowiedni termin, a w przypadku jego nie dotrzymania usunąć wady na koszt i ryzyko Wykonawcy,
 - b) obniżyć wynagrodzenie Wykonawcy odpowiednio do utraconej wartości.
3. W przypadku wykrycia wad w okresie rękojmi i skorzystania Inwestora z uprawnienia do obniżenia wynagrodzenia, zostanie to zrealizowane w pierwszym rzędzie poprzez potrącenie z zabezpieczenia. O ile nie będzie to możliwe, Inwestor wezwie Wykonawcę do zapłaty, która winna być dokonana nie później niż w terminie 14 dni od otrzymania wezwania, chyba że w wezwaniu określono inny termin.

§ 33

Stwierdzenie istnienia wad

1. O wykryciu wady Inwestor jest obowiązany zawiadomić na piśmie Wykonawcę, w terminie 30 dni roboczych od daty jej ujawnienia.
2. Istnienie wady powinno być potwierdzone protokołem. O dacie i miejscu oględzin, mających na celu określenie rodzaju i rozmiaru wad, Inwestor zawiadomi Wykonawcę pisemnie na 3 dni przed dokonaniem oględzin. Inwestor wyznaczy termin na usunięcie wad, uwzględniając

możliwości techniczno - organizacyjne Wykonawcy, przy czym termin ten nie powinien być dłuższy niż 30 dni.

3. Jeśli Inwestor stwierdzi wady robót w toku ich wykonywania, może wezwać Wykonawcę do usunięcia tych wad oraz przyczyn powodujących ich powstanie, wyznaczając w tym celu odpowiedni termin. Koszt usunięcia wad oraz skutki opóźnienia terminu zakończenia wykonania umowy obciążają Wykonawcę.

§ 34

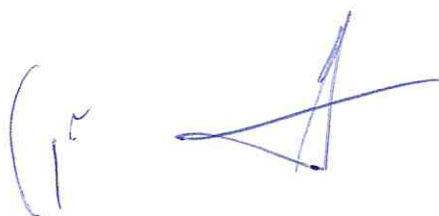
Usunięcie wad

1. Strony mogą uzgodnić, że wady usunie Inwestor na koszt i ryzyko Wykonawcy.
2. Usunięcie wad winno być potwierdzone protokołem.
3. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad bez względu na wysokość związanych z tym kosztów. Jeżeli koszt usunięcia wad byłby niewspółmierny do efektów uzyskanych w następstwie usunięcia wad, uważa się, że wady nie nadają się do usunięcia. W takim przypadku stosuje się przepis § 32 ust. 1.

§ 35

Wygaśnięcie uprawnień z tytułu rękojmi

1. Uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają:
 - a) po upływie 39 miesięcy - w stosunku do obiektów budowlanych, a jeżeli normatywny okres zużycia obiektu lub jego części trwa krócej niż 36 miesięcy - po upływie tego okresu;
 - b) po upływie 1 roku - w stosunku do remontu, a jeżeli remont polega na wymianie elementów konstrukcji nośnej - po upływie 36 miesięcy w stosunku do całego remontu;
 - c) po upływie 1 roku, chyba że udzielona przez dostawcę gwarancja przewiduje dłuższy okres w stosunku do:
 - urządzeń w instalacjach sanitarnych, gazowych i elektrycznych w pomieszczeniach,
 - instalacji zbiorczych anten radiowo - telewizyjnych,
 - szaf wnękowych mebli kuchennych,
 - malowania zewnętrznego i wewnętrznego ścian, stropów i słupów, stolarki, elementów metalowych,
 - grzejników, pokryć dachowych i podłóg,
 - krzewów, trawników, itp.,
 - instalacji i osprzętu sygnalizacyjnego,
 - maszyn, urządzeń i instalacji przemysłowych,
 - zagospodarowania pomelioracyjnego użytków zielonych.
2. Jeżeli termin planowanego, ponownego remontu obiektu lub jego części, jest krótszy niż okres rękojmi za wady, uprawnienia z tytułu rękojmi wygasają z dniem, w którym remont jest rozpoczęty.
3. Bieg terminu, po upływie którego wygasają uprawnienia z rękojmi, rozpoczyna się w stosunku do Wykonawcy i podwykonawców, w dniu zakończenia przez Inwestora czynności odbioru inwestycji lub jej części, stanowiącej przedmiot odbioru.
4. Inwestor może dochodzić roszczeń z tytułu rękojmi za wady, także po upływie terminów, o których mowa w ust. 1, jeżeli reklamował wadę przed upływem tych terminów.



Odszkodowania

1. Strony ustanawiają odpowiedzialność za nie wykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, na niżej opisanych zasadach. Podanych zasad nie stosuje się, jeżeli umowa przewiduje własne postanowienia w tym zakresie.
2. Wykonawca płaci Inwestorowi karę umowną:
 - a) za zwłokę w oddaniu określonego w umowie przedmiotu odbioru w wysokości:
 - 0,1% wynagrodzenia umownego w okresie pierwszych 30 dni kalendarzowych zwłoki, liczone za każdy dzień zwłoki,
 - 0,3% wynagrodzenia umownego w okresie kolejnych 30 dni kalendarzowych zwłoki, liczone za każdy dzień zwłoki,
 - 0,5% wynagrodzenia umownego za każdy następny dzień zwłoki,
 - b) za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi za wady w wysokości 0,2 % wynagrodzenia umownego za przedmiot odbioru za każdy dzień zwłoki, liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wad;
 - c) za odstąpienie od umowy bez ważnej przyczyny albo za odstąpienie od umowy przez Inwestora z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 10% wynagrodzenia umownego;
 - d) za zwłokę w wykonaniu części umowy stanowiącej element określony w harmonogramie 0,1% wartości tego elementu w okresie pierwszych 30 dni kalendarzowych.
3. Inwestor płaci Wykonawcy kary umowne:
 - a) za zwłokę w dostarczeniu dokumentacji projektowej lub jej części oraz w usunięciu wad w tej dokumentacji w wysokości 0,1 % wynagrodzenia umownego za wykonanie obiektów lub robót, których dotyczy dokumentacja lub jej część, za każdy dzień zwłoki, licząc odpowiednio od terminu umownego na dostarczenie projektu lub usunięcia jego wad;
 - b) za zwłokę w przekazaniu placu budowy lub umówionej jego części z winy Inwestora w wysokości 0,1 % wynagrodzenia umownego za wykonanie robót, które będą realizowane ze zwłoką, za każdy dzień zwłoki;
 - c) za zwłokę w dostarczeniu na teren budowy maszyn, urządzeń, konstrukcji lub materiałów, określonych w umowie, w wysokości 0,1 % wynagrodzenia umownego za obiekt, do którego wykonania będą użyte, za każdy dzień zwłoki.
4. W przypadku poniesienia szkody przewyższającej karę umowną, Strony zastrzegają sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego.
5. Strony nie będą ponosiły odpowiedzialności za częściowe lub całkowite nie wywiązywanie się z kontraktu spowodowane przypadkami siły wyższej. Strona poszkodowana przez siłę wyższą jest zobowiązana do poinformowania na piśmie drugiej strony o jej wystąpieniu niezwłocznie, jednak nie później niż w ciągu 7 dni od jej zaistnienia pod rygorem utraty prawa do powoływania się na zaistnienie siły wyższej. Po zakończeniu trwania przeszkody spowodowanej siłą wyższą, strona poszkodowana niezwłocznie informuje na piśmie drugą stronę o podjęciu realizacji kontraktu.
6. Roszczenie o zapłatę kar umownych z tytułu zwłoki, ustalonych za każdy rozpoczęty dzień zwłoki, staje się wymagalne:
 - za pierwszy rozpoczęty dzień zwłoki - w tym dniu,
 - za każdy następny rozpoczęty dzień zwłoki - odpowiednio w każdym z tych dni.

§ 37

Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

1. Inwestor żąda od Wykonawcy zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

§ 38

Wynagrodzenie

1. Wynagrodzenie Wykonawcy obejmuje zapłatę za wykonanie wszystkich obowiązków Wykonawcy określonych kontraktem, chyba że z umowy wynika co innego. Forma i wysokość wynagrodzenia określona jest umową.
2. Wykonawca ma prawo do wynagrodzenia z tytułu kosztów dodatkowych, powstałych z przyczyn zależnych od Inwestora, które nie zostały uwzględnione w uzgodnionym wynagrodzeniu.
3. Wynagrodzenie Wykonawcy ustala się za cały przedmiot umowy lub za każdą jego część, określoną w umowie, stanowiącą odrębny przedmiot umowy.

§ 39

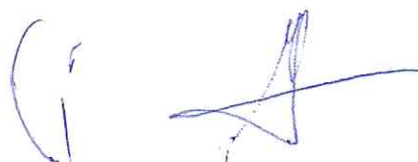
Zmiana wynagrodzenia

1. Jeżeli konkretna umowa to przewiduje, wynagrodzenie może ulec zmianie, jeśli w toku wykonania robót:
 - a) uległy zmianie ceny czynników produkcji, na których zmianę strony nie miały wpływu,
 - b) strony uzgodniły, że roboty będą przeprowadzone w inny sposób lub przy użyciu innych materiałów, niż to przewidziano w odpowiedniej dokumentacji.
2. Wykonawca nie może domagać się podwyższenia wynagrodzenia, z przyczyn określonych w § 40 ust. 1 a), jeżeli popadł w zwłokę w wykonaniu robót, a zmiana cen czynników produkcji nastąpiła po upływie umownego terminu ich wykonania.
3. Roboty dodatkowe oraz zamiennie, wykonywane na podstawie zamówienia, rozlicza się odrębnie.

§ 40

Faktury

1. Rozliczenie Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy lub jego części, stanowiącej umówiony przedmiot odbioru, następuje odpowiednio na podstawie faktur częściowych lub faktury końcowej.
2. Wykonawca wystawia faktury:
 - a) nie później niż w ciągu 14 dni od daty odbioru częściowego,
 - b) nie później niż w ciągu 20 dni od daty odbioru końcowego.
3. O ile strony ustalą w umowie, że za wykonanie robót Wykonawca będzie wystawiał faktury przejściowe, podstawą do nich będzie protokół określający stopień zaawansowania robót. Protokół ten, zatwierdzony przez Inspektora Nadzoru, stanowi załącznik do faktury.
4. Inwestor dokonuje sprawdzenia poprawności sporządzonego przez Wykonawcę rozliczenia:
 - a) przejściowego - w terminie 7 dni, licząc od daty dostarczenia dokumentów rozliczeniowych.



- b) częściowego - w terminie 14 dni, licząc od daty dostarczenia dokumentów rozliczeniowych.,
- c) końcowego: - w terminie 40 dni dla zamówień powyżej 60.000 EURO,
 - w terminie 14 dni dla zamówień poniżej 60.000 EURO, licząc od daty dostarczenia dokumentów rozliczeniowych.
- 5. Terminy, o których mowa powyżej, zwiększone o 2 dni robocze, są jednocześnie terminami płatności należności.
- 6. Za datę dokonania zapłaty uważa się datę obciążenia rachunku Inwestora.

§ 41

Zaliczki

1. W wyjątkowych sytuacjach strony mogą umówić się, że Inwestor udzieli Wykonawcy zaliczki na poczet wynagrodzenia.
2. Dokonując zaliczkowania robót, strony każdorazowo określają przeznaczenie zaliczki. W przypadku użycia zaliczki na inne cele niż uzgodnione, będzie ona traktowana jako pożyczka, od której Wykonawca zapłaci Inwestorowi równowartość oprocentowania, ustalonego przez Narodowy Bank Polski dla kredytu refinansowego.
3. Wykonawca nie może uzależnić wykonania robót od udzielenia zaliczki, czy też wysokości zaliczki. Nieudzielenie przyrzeczonej zaliczki nie może stanowić podstawy do żądania przez Wykonawcę wydłużenia terminu wykonania robót.

§ 42

Potrącenia

1. Z wynagrodzenia Wykonawcy potrąca się:
 - 1) wartość udzielonych zaliczek,
 - 2) wszelkie koszty poniesione przez Inwestora na rzecz Wykonawcy.
2. Postanowienia ust. 1 nie wyłączają dokonywania innych potrąceń - zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego.

§ 43

Wykonanie robót odmiennie niż w projekcie

1. Wykonawca może z własnej inicjatywy wykonać objęte umową roboty inaczej, niż to przewiduje projekt dostarczony przez Inwestora, albo zastosować inne materiały lub konstrukcje, niż określone w projekcie, jeżeli zmiany te nie wpłyną na trwałość, wartość użytkową, estetyczną techniczną, itp. obiektu oraz na przedłużenie wykonania umowy, jak też na zwiększenie wynagrodzenia Wykonawcy i kosztów eksploatacji obiektu. Zmiany te nie mogą naruszać przepisów techniczno - budowlanych, a w szczególności przepisów bezpieczeństwa. Zmiany te będą pożądane zwłaszcza w przypadku zastosowania surowców i materiałów przyjaznych dla środowiska.
2. O zamierzonych zmianach Wykonawca jest zobowiązany zawiadomić Inwestora i Jednostkę Projektowania. O braku zgody na proponowane zmiany, Inwestor zawiadamia Wykonawcę, nie później niż w ciągu, 14 dni od otrzymania proponowanych zmian.
3. W przypadku wprowadzenia zmian, proponowanych przez Wykonawcę, otrzymuje on wynagrodzenie w wysokości 40% zysku, stanowiącego różnicę pomiędzy kosztem robót

wykonanych w sposób przewidziany w projekcie, a kosztem robót wykonanych przy uwzględnieniu zmian.

4. Jeżeli zamierzone zmiany powodują potrzebę zmiany projektu, Wykonawca dokonuje ich na własny koszt.

§ 44

Zmiana umowy

1. Zmiana umowy może nastąpić w każdym czasie, za zgodą stron, wyrażoną na piśmie.
2. Nieważne są zmiany postanowień umowy oraz wprowadzane nowe postanowienia, jeżeli są niekorzystne dla Inwestora, a dla ich uwzględnienia niezbędnym jest zmiana treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy i zawarcia umowy, chyba że konieczność takich zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w umowie.

§ 45

Odstąpienie od umowy

1. Każda ze stron może odstąpić od umowy w przypadkach określonych w przepisach kodeksu cywilnego.
2. Inwestor może tak że odstąpić od umowy w następujących przypadkach:
 - a) w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy. Inwestor w tym przypadku może od umowy odstąpić w terminie 30 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach. W takim przypadku Wykonawca może żądać jedynie wynagrodzenia należnego mu z tytułu wykonania części umowy;
 - b) w razie wystąpienia okoliczności przewidzianych w § 15 ust. 6 OWRB,
 - c) w razie wystąpienia okoliczności przewidzianych w § 11 ust. 2 OWRB,
 - d) takiego opóźnienia się przez Wykonawcę z rozpoczęciem robót, które powoduje niemożność ukończenia robót w określonym terminie,
 - e) wykonywania przez Wykonawcę robót z naruszeniem OWRB lub umowy;
 - f) ogłoszenia upadłości Wykonawcy lub likwidacji jego firmy;
 - g) wydania nakazu zajęcia majątku Wykonawcy, a w szczególności zajęcia wierzytelności z tytułu wykonania umowy.
3. Wykonawca może odstąpić od umowy:
 - a) jeżeli z powodu opóźnienia świadczenia Inwestora, w tym zapłaty za wykonane roboty, nie może realizować inwestycji przez okres co najmniej 3 miesięcy,
 - b) jeżeli ze względu na zaniechanie produkcji materiałów przewidzianych w projekcie, nastąpiła konieczność zastosowania materiałów zamiennych, na które Inwestor nie wyraża zgody.
4. Odstąpienie od umowy, określone w ust 2a), 2b) i 3 niniejszego paragrafu, nie jest zawinionym odstąpieniem od umowy i nie rodzi skutków w postaci zobowiązania do kary umownej.

§ 46

Obowiązki odstępującego od umowy

1. Odstępujący od umowy, z wyjątkiem przypadków określonych w § 46 ust. 4, jest obowiązany naprawić drugiej stronie, spowodowaną tym szkodę, chyba że odstąpienie nastąpiło z przyczyn, za które odpowiada druga strona.
2. W razie odstąpienia od umowy, Wykonawca jest zobowiązany do:
 - a) sporządzenia przy udziale Inwestora protokołu inwentaryzacji robót w toku, na dzień odstąpienia,
 - b) zabezpieczenia przerwanych robót na koszt strony, która spowodowała odstąpienie od umowy,
 - c) sporządzenia wykazu materiałów, urządzeń i konstrukcji, których pozostawienie na placu budowy jest niezbędne,
 - d) wezwania Inwestora do dokonania odbioru wykonanych robót w toku i robót zabezpieczających.
3. W razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, Inwestor jest zobowiązany do:
 - a) dokonania odbioru robót w toku i robót zabezpieczających oraz zapłaty wynagrodzenia,
 - b) zwrócenia Wykonawcy nierozliczonych kosztów budowy obiektów i urządzeń związanych z zagospodarowaniem i uzbrojeniem placu budowy,
 - c) przejęcia terenu budowy.
4. Do odbioru robót w toku i robót zabezpieczających, stosuje się odpowiednie przepisy o odbiorze.
5. W przypadkach określonych w OWRB lub umowie Inwestor odkupi materiały, konstrukcje i urządzenia po cenach zakupu z doliczeniem kosztów ich transportu na plac budowy.

§ 47

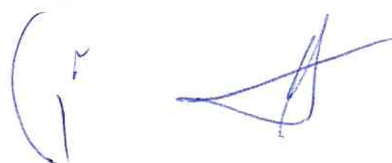
Rozstrzyganie sporów

1. W razie powstania sporu związanego z wykonaniem umowy w sprawie zamówienia publicznego, Wykonawca zobowiązany jest wyczerpać drogę postępowania reklamacyjnego, kierując swoje roszczenia do Inwestora.
2. Inwestor obowiązany jest do pisemnego ustosunkowania się do roszczeń Wykonawcy w ciągu 21 dni od chwili zgłoszenia roszczeń.
3. Jeżeli Inwestor odmówi uznania roszczenia lub nie udzieli odpowiedzi w terminie, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, Wykonawca może zwrócić się do Sądu Powszechnego w Krakowie.
4. W razie powstania innych sporów niż wyżej określone, strony poddadzą je właściwemu Sądowi w Krakowie.

§ 48

Zakaz zmian w osobie Wykonawcy

1. Wykonawca nie może bez pisemnej zgody Inwestora scedować Kontraktu lub jakiegokolwiek jego części lub udziału w nim na rzecz osób trzecich.
2. Jeżeli Wykonawca jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółką cywilną, skład lub forma prawna tej spółki nie mogą być w trakcie realizacji Kontraktu zmienione



bez uprzedniej zgody Inwestora, pod rygorem odstąpienia od umowy przez Inwestora z winy Wykonawcy.

§ 49

Klauzula poufności

Wykonawca winien traktować szczegóły kontraktu jako poufne, z wyjątkiem tego, co może być niezbędne dla celów jego realizacji i nie będzie publikował, ani ujawniał go, ani żadnych jego szczegółów, w żadnej publikacji zawodowej lub technicznej, ani nigdzie indziej, bez uprzedniej, pisemnej zgody Inwestora. Jeżeli powstanie jakikolwiek spór co do konieczności publikacji lub ujawnienia dla potrzeba kontraktu, sprawa ma być przedłożona Inwestorowi, którego postanowienie w tej kwestii będzie ostateczne.

Instrukcja „OGÓLNE WARUNKI REALIZACJI UMÓW O ROBOTY BUDOWLANE (OWRB)” została zatwierdzona uchwałą Zarządu nr . 02/04/2019 .. z dnia . 03.07.2019 r. . i wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia.

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANOWA
„Piaski Nowe”
ZARZĄD**

Z-ca Prezesa
ds Technicznych
Bogusław Putaj

Prezes Zarządu
Dyrektor S.M. „Piaski Nowe”
mgr inż. Krzysztof Włazło