

**REGULAMIN**

**w sprawie ogólnych warunków umów o wykonanie inwestycji, robót i remontów budowlanych**

**§ 1**

1. Regulamin określa ogólne warunki umowy o wykonanie inwestycji, robót i remontów budowlanych w zakresie szczegółowym wyszczególnionym w umowie, stanowi załącznik do umowy i jest integralną częścią tej umowy.
2. Ustalenia niniejszego regulaminu wiążą strony umowy po wyrażeniu zgody na ich stosowanie przez obu partnerów, po spełnieniu dyspozycji Art. 385 § 1 Kc. oraz warunków Art. 353 Kc.
3. Postanowienia niniejszego regulaminu sprzeczne z przepisami prawa lub też naruszające zasady współżycia społecznego są nieważne a w ich miejsce stosuje się przepisy prawa.

**§ 2**

Strony umowy o wykonanie inwestycji, robót i remontów budowlanych odpowiadają całym swoim majątkiem za zobowiązania wynikające z treści umowy o wykonanie inwestycji, robót i remontów budowlanych.

**§ 3**

1. Jeżeli strony nie ustalą w umowie praw i obowiązków, których treść może być swobodnie kształtowana, to w zakresie tych praw i obowiązków stosuje się ustalenia regulaminu.
2. Ustalenia niniejszego regulaminu obowiązują strony bez potrzeby zamieszczenia ich w treści umowy.
3. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym regulaminie stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.
4. W razie sprzeczności umowy z regulaminem, strony są związane umową.

**§ 4**

Ileokroć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

- a) Wykonawcy - rozumie się przez to przyjmującego zamówienie na wykonanie inwestycji, robót i remontu budowlanego w formie generalnego Wykonawcy, koordynatora robót.
- b) Zamawiającym - rozumie się przez udzielającego zamówienie.
- c) Inwestycjach, robotach i remontach budowlanych - rozumie się przez to także roboty polegające na rozbiórce obiektu budowlanego lub jego części.

**§ 5**

1. Do obowiązków Wykonawcy należy:
  - a) przyjąć plac budowy i przygotować do realizacji przedmiotu umowy w tym w szczególności:
    - i. wyposażyć zaplecze budowy we wszelkie przedmioty jakiegokolwiek natury, które są niezbędne dla lub podczas wykonywania robót,
    - ii. wykonać roboty tymczasowe, które mogą być potrzebne podczas wykonywania robót podstawowych,
    - iii. oznaczyć teren budowy lub inne miejsca, na których, pod którymi lub przez które mają być prowadzone roboty podstawowe lub tymczasowe, oraz wszelkie inne miejsca udostępnione przez Zamawiającego jako miejsca pracy, które mogą być wymienione jako stanowiące część placu budowy,
    - iv. wykonać ogrodzenie placu budowy i ustalenie jego dozoru,
  - b) uprzedzić pisemnie Zamawiającego o każdej groźbie opóźnienia robót spowodowanej nie wykonaniem lub nienależytym wykonaniem obowiązków Zamawiającego,
  - c) 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 w charakterze tymczasowym jak i finalnym, niezbędne dla wykonania i utrzymania robót w stopniu, w jakim wymaga tego jakość robót,
  - d) opracować program realizacji robót i uzgodnić z Zamawiającym,
  - e) zapewnić na czas trwania robót niezbędne kierownictwo robót, które winno być utrzymane tak długo jak tego wymaga zachowanie jakości robót,

- f) zatrudnić na budowie przy budowie i utrzymaniu robót:
    - i. taki nadzór techniczny, który jest kompletny do zapewnienia nadzoru wykonywanych robót,
    - ii. wykwalifikowanych, przyuczonych i niewykwalifikowanych robotników, jacy są niezbędni do odpowiedniego i terminowego wykonania i utrzymania robót,
  - g) prawidłowo i właściwie usytuować roboty w stosunku do punktów linii i poziomów odniesienia wynikających z dokumentacji lub wskazówek przedstawiciela Zamawiającego,
  - h) ubezpieczyć budowę przeciw wszelkim stratom lub szkodom spowodowanym przez jakiegokolwiek przyczyny; wartość obiektów (robót) objętych ubezpieczeniem winna uwzględnić:
    - i. roboty - do wartości szacunkowej określonej przez Wykonawcę wraz z materiałami niezbędnymi do ich wykonania,
    - ii. urządzenia budowy oraz inne rzeczy (sprzęt, transport) sprowadzane na plac budowy - do wartości niezbędnej dla wykonania przedmiotu umowy;
  - i) utrzymać teren budowy w stanie wolnym od zbędnych przeszkód oraz usuwać i składować wszelkie urządzenia pomocnicze i zbędne materiały, odpadki, śmieci, urządzenia prowizoryczne, które nie są potrzebne, lub ich się pozbywać,
  - j) 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,
  - k) udzielać Zamawiającemu informacji o personelu nadzorującym budowę oraz zestawień ilości zatrudnionych robotników oraz informacji o sprzęcie,
  - l) informować Zamawiającego o sposobie prowadzenia przez Wykonawcę jakościowych prób materiałów, konstrukcji, maszyn i urządzeń używanych na budowie,
  - m) zawiadamiać Zamawiającego o wykonaniu robót zanikających lub ulegających zakryciu,
  - n) na żądanie Zamawiającego przerwać roboty na budowie, a jeżeli zgłoszona zostanie taka potrzeba - zabezpieczyć wykonane roboty przed ich zniszczeniem,
  - o) zgłaszać konieczność wykonania robót dodatkowych,
  - p) realizować roboty w kolejności i terminach wynikających z harmonogramu robót,
  - q) zawiadamiać Zamawiającego o wadach dokumentacji projektowej i wadach jakościowych materiałów, konstrukcji, maszyn i urządzeń stanowiących przedmiot dostaw inwestorskich,
  - r) przekazać Zamawiającemu przedmiot umowy po uprzednim sprawdzeniu przez Wykonawcę poprawności ich wykonania.
2. Wykonawca nie ma prawa podzlecać całości robót, jeżeli w umowie nie postanowiono inaczej.

## **§ 6**

1. Zamawiający i Wykonawca są zobowiązani współdziałać przy zawieraniu i wykonywaniu umowy w celu terminowego, najlepszego i najoszczędniejszego wykonania robót budowlanych objętych umową.
2. Wykonawca jest zobowiązany współdziałać z Zamawiającym w sprawach związanych z wykonaniem czynności wymaganych prawem budowlanym niezbędnych do oddania do użytku obiektu budowlanego.
3. W razie powstania przeszkód w wykonaniu robót każda ze stron w ramach swoich obowiązków, jest obowiązana do usunięcia tych przeszkód pod rygorem wynagrodzenia szkód poniesionych z tego tytułu przez drugą stronę.

## **§ 7**

1. Inspektor nadzoru inwestorskiego, kierownik budowy i kierownik robót w granicach posiadanego umocowania są odpowiednio przedstawicielami: Zamawiającego, Wykonawcy oraz podwykonawcy.
2. Dla samodzielnego podejmowania zobowiązań majątkowych przez przedstawiciela wymagana jest forma pisemnego pełnomocnictwa.

## **§ 8**

1. Wykonawca jest obowiązany zawiadomić na piśmie Zamawiającego o konieczności wykonania robót budowlanych nie objętych dokumentacją projektową, jak również o wadach i brakach tej dokumentacji zauważonych po jej otrzymaniu oraz stwierdzonych w czasie wykonywania robót.
2. Roboty budowlane nie objęte dokumentacją projektową oraz roboty dodatkowe i zamiennie mogą być wykonane tylko na podstawie pisemnego zamówienia, przyjętego przez Wykonawcę w formie aneksu do umowy.

## **§ 9**

Wykonawca nie może żądać od Zamawiającego podwyższenia wynagrodzenia jeżeli wykonał prace dodatkowe bez uzyskania jego zgody na wykonanie tych robót.

### **§ 10**

Bez uprzedniej zgody Zamawiającego mogą być wykonane tylko te roboty których natychmiastowe wykonanie jest niezbędne ze względu na bezpieczeństwo lub konieczność zapobieżenia awarii. Podstawą podjęcia robót jest sporządzony przez Wykonawcę protokół konieczności przedstawiony Zamawiającemu po dokonaniu odpowiedniego wpisu do dziennika budowy. Zamawiający pokrywa wartość tych robót, jeżeli konieczność ich wykonania nie powstała z przyczyn, za które odpowiada Wykonawca.

### **§ 11**

Jeżeli umowa zawarta z Wykonawcą robót obejmuje montaż skomplikowanych maszyn i urządzeń, a warunki dostaw tych maszyn i urządzeń przewidują dla nich specjalne kierownictwo montażu (szef-montaż), strona która w myśl umowy ma dostarczyć te maszyny i urządzenia, zapewnia kierownictwo montażu.

### **§ 12**

W razie powołania na budowie specjalnego kierownictwa montażu maszyn i urządzeń umowa o powołanie takiego kierownictwa powinna być uzgodniona z Wykonawcą, który może zażądać skoordynowania jej postanowień z postanowieniami obowiązującej go umowy.

### **§ 13**

1. Jeżeli przedmiotem umowy jest wykonanie zadania inwestycyjnego (umowa o generalne wykonawstwo) Wykonawca jest gospodarzem na terenie budowy od daty jego przejęcia do czasu oddania obiektów i robót wykonywanych na tym terenie, a w szczególności jest on obowiązany do koordynowania:
  - a) robót podwykonawców,
  - b) ochrony mienia i zabezpieczenia przeciwpożarowego,
  - c) nadzoru nad bezpieczeństwem i higieną pracy,
  - d) ustalenia i utrzymania ogólnego porządku,
  - e) organizacji świadczenia usług przez poszczególnych uczestników procesu inwestycyjnego.
3. Strony współdziałające na terenie budowy w realizacji inwestycji (robót) za odrębnym wynagrodzeniem mogą świadczyć sobie usługi niezbędne dla sprawnego ich przebiegu.
4. Jeżeli inwestycja (roboty budowlane lub remont) jest realizowana na podstawie umów zawartych przez Zamawiającego z kilkoma Wykonawcami (częściowymi) Zamawiający koordynuje działania tych Wykonawców, pełni on również czynności o których mowa w ust.1.

### **§ 14**

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.
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 (międzyoperacyjny)

### **§ 15**

Jeżeli umowa lub przepisy szczególne nie stanowią inaczej:

1. Zamawiający powinien na żądanie przeprowadzającego rozruch przekazać mu nieodpłatnie odpowiednie surowce i materiały niezbędne do przeprowadzenia prób rozruchowych pod obciążeniem; obowiązek wyliczenia się z zużycia tych surowców i materiałów ciąży na przeprowadzającym rozruch,
2. koszty zużycia energii w czasie rozruchu obciążają Zamawiającego,
3. wyroby produkowane w czasie rozruchu są przekazywane nieodpłatnie Zamawiającemu.

### **§ 16**

1. Odbiór ma na celu ostateczne przekazanie Zamawiającemu przedmiotu ustalonego w umowie, po sprawdzeniu jego należytego wykonania.
2. Oddający i odbierający są obowiązani dołożyć należytej staranności przy odbiorze przedmiotu umowy.
3. Odbioru dokonuje przedstawiciel Zamawiającego wyposażony w odpowiednie pełnomocnictwa. Oddający i odbierający mogą korzystać z opinii rzeczoznawców.

4. W czynnościach odbioru powinni uczestniczyć kierownicy budowy i robót oraz inspektorzy nadzoru inwestorskiego i autorskiego, a także przedstawiciele użytkownika oraz jednostek, których udział nakazują odrębne przepisy.
5. Odbiór może być połączony z przekazaniem użytkownikowi przez Zamawiającego przedmiotu odbioru do eksploatacji (użytkowania).

#### **§ 17**

1. Wykonawca przeprowadza próby i sprawdzenia przed odbiorem przewidzianym w przepisach lub umowie. O terminach ich przeprowadzania Wykonawca zawiadamia Zamawiającego wpisem do dziennika budowy nie później niż na 5 dni przed terminem wyznaczonym do dokonania prób i sprawdzeń.
2. Do obowiązków Wykonawcy należy skompletowanie i przedstawienie Zamawiającemu dokumentów pozwalających na ocenę prawidłowego wykonania przedmiotu odbioru, a w szczególności dziennika budowy zaświadczeń właściwych jednostek i organów, protokołów technicznych odbiorów międzyoperacyjnych, niezbędnych świadectw jakości oraz dokumentacji powykonawczej ze wszystkimi zmianami dokonanymi w toku budowy.
3. Jeżeli w toku czynności odbiorowych wystąpi konieczność wykonania robót dodatkowych w przedmiocie odbioru, warunkujących jego użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem, Wykonawca wykona te roboty na zlecenie Zamawiającego, za dodatkowym wynagrodzeniem.
4. Jeżeli zakres robót dodatkowych uniemożliwia ich wykonanie w terminie wyznaczonym do odbioru, Zamawiający dokonuje odbioru wykonanych robót, a strony uzgodnią odrębny termin na wykonanie robót dodatkowych.

#### **§ 18**

1. Przedmiotem odbioru jest przedmiot umowy lub jego część określona w umowie, która może być przekazana do użytku.
2. Za część przedmiotu umowy uważa się taką część inwestycji, robót i remontu budowlanego, która po wykonaniu podlega odbiorowi (ostatecznemu) a po odbiorze nadaje się do eksploatacji lub użytkowania niezależnie od innych części (samoistnie).

#### **§ 19**

Wykonawca najpóźniej w dniu zakończenia czynności odbioru jest obowiązany dostarczyć odbierającemu instrukcje użytkowania i konserwacji maszyn i urządzeń dostarczonych przez Wykonawcę, jeżeli ich producent jest obowiązany do dostarczenia takiej instrukcji w razie wprowadzenia przez Wykonawcę zamiennych rozwiązań lub wyposażenia w trakcie realizacji obiektów, Wykonawca jest obowiązany również doręczyć odbierającemu instrukcje użytkowania i konserwacji zamiennych materiałów i urządzeń. Jeżeli Wykonawca nie dostarczył instrukcji odpowiada za szkody wynikłe w następstwie użytkowania i konserwacji obiektu lub maszyn i urządzeń.

#### **§ 20**

1. Zakończenie wszystkich robót i przeprowadzenie z wynikiem pozytywnym prób i sprawdzeń kierownik budowy stwierdza wpisem do dziennika budowy. Potwierdzenie zgodności wpisu ze stanem faktycznym przez inspektora nadzoru lub brak ustosunkowania się do wpisu w ciągu 5 dni oznacza osiągnięcie gotowości do odbioru z dniem wpisu do dziennika budowy. O osiągnięciu gotowości do odbioru jest obowiązany zawiadomić na piśmie Zamawiającego.
2. Jeżeli umowa nie określa innych terminów, Zamawiający powinien rozpocząć czynności odbiorowe najpóźniej:
  - a) w siódmym dniu roboczym, jeśli chodzi o obiekty budownictwa ogólnego i zakończyć w czternastym dniu roboczym,
  - b) w dziesiątym dniu roboczym, jeśli chodzi o pozostałe obiekty i zakończyć w siedemnastym dniu roboczym.
3. Wykonawca jest obowiązany zawiadomić podwykonawców, przy których pomocy wykonał przedmiot odbioru, o terminie jego odbioru.
4. Jeżeli w toku czynności odbioru zostanie stwierdzone, że przedmiot nie osiągnął gotowości do odbioru z powodu nie skończenia robót lub nie przeprowadzenia wszystkich prób, Zamawiający może odmówić odbioru.
5. Jeżeli przedmiot odbioru z przyczyn, za które odpowiada Zamawiający, nie osiągnął gotowości do odbioru w terminie ustalonym przez strony, Wykonawca powinien zawiadomić o tym Zamawiającego, a Zamawiający dokonać odbioru w uzgodnionym terminie. Wykonawca po ustaniu przyczyn, za które odpowiada Zamawiający, wykona pozostałe roboty na warunkach obustronnie uzgodnionych.

6. Jeżeli w toku czynności odbioru zostaną stwierdzone wady:
  - a) nadające się do usunięcia - Zamawiający może odmówić odbioru do czasu usunięcia wad,
  - b) nie nadających się do usunięcia - Zamawiający wykonuje uprawnienia określone w § 26 ust. 1.
7. W razie odmowy odbioru z przyczyn, o których mowa w ust. 4 i 6, nowy termin osiągnięcia gotowości przedmiotu do odbioru ustala się zgodnie z ust. 1.
8. Jeżeli odbiór został dokonany, Wykonawca nie pozostaje w zwłoce ze spełnieniem zobowiązania wynikającego z umowy od daty gotowości do odbioru.

## **§ 21**

1. Z czynności odbioru sporządza się protokół, który powinien zawierać ustalenia poczynione w toku odbioru, a w szczególności:
  - a) oznaczenie miejsca sporządzenia protokołu,
  - b) datę rozpoczęcia i zakończenia czynności odbioru,
  - c) oznaczenie osób uczestniczących w odbiorze i charakteru w jakim uczestniczą w tej czynności,
  - d) wymienienie dokumentów przygotowanych przez Wykonawcę i dokumentów przekazanych Zamawiającemu przy odbiorze,
  - e) wynik dokonanego sprawdzenia ilości i jakości robót podlegających odbiorowi, a w szczególności zgodności ich wykonania z umową, dokumentacją projektową, zasadami wiedzy technicznej i przepisami techniczno-budowlanymi,
  - f) wymienienie ujawnionych wad,
  - g) decyzje Zamawiającego co do przyjęcia lub odmowy przyjęcia oddanego przez Wykonawcę przedmiotu umowy, co do terminu usunięcia ujawnionych wad, co do obniżenia wynagrodzenia Wykonawcy za wady które Zamawiający uznał jako nie nadające się do usunięcia lub co do powtórnego wykonania robót,
  - h) oświadczenia i wyjaśnienia Wykonawcy i osób uczestniczących w odbiorze,
  - i) podpisy przedstawicieli Zamawiającego, Wykonawcy i osób uczestniczących.
2. Protokół odbioru podpisany przez strony inwestor (Zamawiający dostarczy Wykonawcy w dniu zakończenia czynności odbioru. Dzień ten stanowi datę odbioru.
3. Wykonawca jest obowiązany przekazać podwykonawcy w ciągu 7 dni od daty dokonania odbioru wyciągu z protokołu w zakresie ustaleń odnoszących się do podwykonawcy.

## **§ 22**

1. Jeżeli Zamawiający, mimo osiągnięcia gotowości przedmiotu do odbioru w trybie § 20 ust. 1, nie dokona odbioru w terminie przewidzianym w § 20 ust. 2, Wykonawca może ustalić protokolarnie stan przedmiotu odbioru przez powołaną do tego komisję, zawiadamiając o tym Zamawiającego. Protokół taki stanowi podstawę do wystawienia faktury i żądanie zapłaty wynagrodzenia.
2. W wypadku, o którym mowa w ust. 1, Wykonawca nie pozostaje w zwłoce ze spełnieniem zobowiązania wynikającego z umowy od daty gotowości do odbioru.
3. Zamawiający, który dopuścił się zwłoki w dokonaniu odbioru w terminie, o którym mowa w § 20 ust. 2, jest zobowiązany zwrócić Wykonawcy wszystkie koszty związane z przedmiotem odbioru, poniesione przez Wykonawcę od dnia gotowości do odbioru.

## **§ 23**

1. Przyjęcie przez Wykonawcę od podwykonawców robót wykonanych w obiektach (lub obiekcie), które będą w terminie późniejszym przedmiotem odbioru między inwestorem i wykonawcą, nie stanowi odbioru w rozumieniu § 18. Odbiór robót wykonanych przez podwykonawcę w obiekcie następuje z chwilą odbioru tego obiektu przez inwestora od Wykonawcy.
2. Protokół dotyczący zakresu robót oddanych przez podwykonawców i przyjętych przez Wykonawcę stanowi dla podwykonawców podstawę do wystawienia faktury za te roboty i żądania zapłaty wynagrodzenia.
3. Do czynności wydania i przyjęcia robót w stosunkach między wykonawcą i podwykonawcami stosuje się odpowiednio przepisy o odbiorze.

## **§ 24**

1. Na zlecenie Zamawiającego Wykonawca może czasowo utrzymywać i strzec odpłatnie odebrany obiekt lub roboty poza obiektem.
2. Obowiązek strzeżenia obiektu lub robót wykonanych przez podwykonawców obciąża Wykonawcę od chwili przejęcia robót od podwykonawcy lub od chwili przekazania ich pod nadzór Wykonawcy.

## **§ 25**

1. Wykonawca jest odpowiedzialny względem Zamawiającego, jeżeli wykonany przedmiot umowy ma wady zmniejszające jego wartość lub użyteczność ze względu na cel określony w umowie.
2. Wykonawca jest odpowiedzialny z tytułu rękojmi i gwarancji za wady fizyczne przedmiotu umowy istniejące w czasie dokonywania czynności odbioru (chyba że Zamawiający odmówi odbioru na podstawie § 30 ust. 6) oraz za wady powstałe po odbiorze, lecz z przyczyn tkwiących w przedmiocie odbioru.
3. Wykonawca może uwolnić się od odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne, które powstały wskutek wad dostarczonych przez Zamawiającego maszyn, urządzeń, konstrukcji lub materiałów albo wskutek wykonania inwestycji według wskazówek Zamawiającego, a w szczególności dostarczonej przez niego dokumentacji projektowej. Uwolnienie się od odpowiedzialności następuje, jeżeli Wykonawca uprzedził Zamawiającego o grożącym niebezpieczeństwie z tytułu wad, albo jeżeli mimo dołożenia należytej staranności nie mógł stwierdzić niewłaściwości otrzymanych wskazówek, a także wad dostarczonych przez Zamawiającego 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.

## **§ 26**

1. W razie stwierdzenia w toku czynności odbioru lub w okresie rękojmi i gwarancji wad nie nadających się do usunięcia, Zamawiający może:
  - a) jeżeli wady nie uniemożliwiają użytkowania przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem - obniżyć wynagrodzenie za ten przedmiot odpowiednio do utraconej wartości użytkowej, estetycznej i technicznej,
  - b) jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem:
    - i. odstąpić od umowy, zawiadamiając o tym właściwy organ nadzoru i inspekcji,
    - ii. żądać 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 i gwarancji, Zamawiający może:
  - a) żądać usunięcia wad, wyznaczając Wykonawcy odpowiedni termin;
  - b) obniżyć wynagrodzenie Wykonawcy za ten przedmiot odpowiednio do utraconej wartości użytkowej, estetycznej i technicznej.

## **§ 27**

1. O wykryciu wady Zamawiający jest obowiązany zawiadomić na piśmie Wykonawcę w terminie 7 dni od daty jej ujawnienia.
2. Jeżeli Zamawiający nie wywiąże się z obowiązku zawiadomienia o ujawnieniu wad w terminie 7 dni, a zwłoka spowodowała zwiększenie uszkodzenia obiektu, koszty związane z usunięciem zwiększonego uszkodzenia obciążają Zamawiającego.

## **§ 28**

1. Istnienie wady powinno być stwierdzone protokolarnie. O dacie i miejscu oględzin mających na celu jej stwierdzenie należy zawiadomić Wykonawcę na piśmie na 7 dni przed dokonaniem oględzin, chyba że strony umówią się inaczej. Zamawiający wyznacza termin na usunięcie wad, uwzględniając możliwości techniczno-organizacyjne Wykonawcy.
2. Strony mogą uzgodnić, że wady usunie Zamawiający w zastępstwie Wykonawcy i na jego koszt.
3. Usunięcie wad powinno być stwierdzone protokolarnie.

## **§ 29**

1. 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, poczytuje się, że wady nie nadają się do usunięcia. W takim wypadku stosuje się przepis § 26 ust. 1 pkt 1.
2. Zamawiający może usunąć w zastępstwie Wykonawcy i na jego koszt wady nie usunięte w wyznaczonym terminie.

### **§ 30**

1. Uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają:
  - a) po upływie 3 lat, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. i. – vii. w stosunku do obiektów budowlanych, a jeżeli normatywny okres zużycia obiektu lub jego części trwa krócej niż 3 lata - po upływie połowy tego okresu;
  - b) po upływie roku - w stosunku do remontów, a jeżeli remont polega na wymianie elementów konstrukcji nośnej - po upływie 3 lat w stosunku do całego remontu z zastrzeżeniem pkt 3 lit. i. do vii,
  - c) po upływie roku, chyba że udzielona przez dostawcę gwarancja przewiduje dłuższy okres - w stosunku do:
    - i. urządzeń (przyborów) w instalacjach sanitarnych, gazowych i elektrycznych w pomieszczeniach (wannы, zlewozmywaki, umywalki, miski i płuczki klozetowe, wpusty podłogowe, kuchnie, piece, podgrzewacze wody),
    - ii. sprzętu (uzbrojenia) instalacji sanitarnych, gazowych i elektrycznych (zawory, zasuwy, kurki, baterie wannowe, umywalkowe, zlewozmywakowe, wyłączniki, gniazda wtykowe, oprawki), instalacji zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych,
    - iii. szaf wnękowych, mebli kuchennych,
    - iv. malowania zewnętrznego i wewnętrznego ścian, stropów i słupów, stolarki, elementów metalowych,
    - v. grzejników, pokryć dachowych i podłóg,
    - vi. zieleni przyobiektovej, krzewów, trawników,
    - vii. instalacji i osprzętu sygnalizacji,
    - viii. maszyn, urządzeń i instalacji przemysłowych,
    - ix. urządzeń terenowych zieleni użytku publicznego,
    - x. zagospodarowania pomelioracyjnego użytków zielonych.
2. Jeżeli termin remontu planowo-zapobiegawczego obiektu lub jego części jest krótszy niż okres rękojmi za wady, uprawnienia z tytułu rękojmi wygasają z dniem, w którym powinien być rozpoczęty.
3. Bieg terminu, po upływie którego wygasają uprawnienia z tytułu rękojmi, rozpoczyna się w stosunku do Wykonawcy i podwykonawców w dniu zakończenia przez inwestora (Zamawiającego) czynności odbioru inwestycji lub jej części stanowiącej przedmiot odbioru lub robót. Jeżeli inwestor przed odbiorem przejął przedmiot umowy do eksploatacji (użytkowania), bieg terminu, po upływie którego wygasają uprawnienia z tytułu rękojmi, rozpoczyna się w dniu przejęcia do eksploatacji (użytkowania).
4. Jeżeli Zamawiający 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. Wykonawca może żądać od podwykonawców usunięcia wad stwierdzonych także po przyjęciu robót od podwykonawcy.
5. Zamawiający 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. W tym wypadku roszczenia Zamawiającego wygasają w ciągu roku od dnia ujawnienia wady.

### **§ 31**

1. Roszczenie o zapłatę kar umownych z tytułu zwłoki, ustalonych za każdy rozpoczęty dzień zwłoki, staje się wymagalne:
  - a) za pierwszy rozpoczęty dzień zwłoki - w tym dniu,
  - b) za każdy następny rozpoczęty dzień zwłoki - odpowiednio w każdym z tych dni.

### **§ 32**

1. Sprawdzenie poprawności sporządzenia rozliczenia przejściowego wynosi 14 dni, licząc od daty dostarczenia dokumentów rozliczeniowych.
2. Sprawdzenie poprawności sporządzenia rozliczenia częściowego wynosi do 20 dni, licząc od daty dostarczenia dokumentów rozliczeniowych.

Sprawdzenie poprawności sporządzenia rozliczenia końcowego wynosi do 40 dni, licząc od daty dostarczenia.

### **§ 33**

1. Zmiana umowy następuje za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie.

2. Zamawiający, który opóźni się z wykonaniem swoich zobowiązań jest obowiązany ponieść koszty przyspieszenia umownego czasu wykonania, a jeżeli przyspieszenie jest niemożliwe - na żądanie Wykonawcy odpowiednio przedłużyć termin wykonania inwestycji (robót) oraz ponieść koszty z tego tytułu.
3. Wykonawca, który domaga się przedłużenia terminu wykonania przedmiotu odbioru z przyczyn, o których mowa w ust. 2, przesyła Zamawiającemu projekt zmiany umowy. Jeżeli Wykonawca nie otrzyma w ciągu 14 dni zgody Zamawiającego na zmianę umowy, może wystąpić do sądu o zmianę treści umowy lub jej rozwiązanie.

### **§ 34**

1. Odstępujący od umowy Wykonawca 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 Zamawiającego, protokołu inwentaryzacji robót w toku na dzień odstąpienia, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada,
  - b) zabezpieczenia przerwanych robót w zakresie uzgodnionym na koszt strony, która spowodowała odstąpienie od umowy,
  - c) sporządzenia wykazu materiałów, urządzeń i konstrukcji, które nie mogą być wykorzystane przez Wykonawcę, jeżeli odstąpienie od umowy spowodował Zamawiający,
  - d) sporządzenia wykazu materiałów, urządzeń i konstrukcji, które mogą być wykorzystane przez Wykonawcę, jeżeli odstąpienie od umowy spowodował Zamawiający,
  - e) wezwania Zamawiającego do dokonania odbioru wykonanych robót w toku i robót zabezpieczających, jeżeli odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada.
3. W razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada, Zamawiający jest obowiązany do:
  - a) dokonania odbioru robót, o których mowa w ust. 2 pkt e), oraz zapłaty wynagrodzenia,
  - b) odkupienia materiałów, konstrukcji i urządzeń określonych w ust. 2 pkt c),
  - c) zwrócenia Wykonawcy nie rozliczonych kosztów budowy obiektów i urządzeń związanych zagospodarowaniem i uzbrojeniem placu budowy, chyba że Wykonawca wyrazi zgodę na przyjęcie tych urządzeń,
  - d) przejęcia placu budowy.
4. Do odbioru robót określonych w ust. 2 pkt e) stosuje się odpowiednio przepisy o odbiorze.
5. Fakturę za materiały, konstrukcje i urządzenia wystawia Wykonawca po cenach zakupu, z doliczeniem kosztów ich transportu na plac budowy.

---

*Zamawiający*

---

*Oferent*