**W nawiązaniu do otrzymanej Umowy prosimy o uwzględnienie następujących zapisów:**

**pkt 1** (dwa wnioski):

Zwracamy się z prośbą o wykreślenie ze wzoru umowy § 3 ust. 5 i zastąpienie go postanowieniami o poniższej treści:

1. *Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku wzrostu cen materiałów, niezbędnych do realizacji Przedmiotu Umowy, określonych w Ofercie Wykonawcy, stanowiącej załącznik nr 1 do Umowy, Strony ustalają sposób postępowania jak poniżej.*
	1. *Wzrost cen materiałów, o którym mowa w § 19 ust. 1, dotyczyć będzie sytuacji niezależnych od Wykonawcy.*
	2. *Wzrost cen do 2,5% poszczególnego materiału, wskazanego w załączniku nr 15 do Umowy, pokrywa Wykonawca (dalej:* ***wzrost podkrytyczny****).*
	3. *W przypadku wzrostu cen powyżej 2,5% (dalej:* ***wzrost krytyczny****) poszczególnego materiału, Strony postępować będą w następujący sposób:*
		1. *Wykonawca poinformuje niezwłocznie pisemnie o zaistniałej sytuacji Inwestora.*
		2. *Wykonawca udokumentuje Inwestorowi na podstawie ofert dostawców materiałów  wzrost cen danego materiału , przy czym w celu prawidłowego udokumentowania wzrostu krytycznego, Wykonawca przedstawi oferty od dostawców materiałów.*
		3. *W terminie 7 dni od poinformowania Inwestora o wzroście cen materiałów (wraz z przedstawieniem ofert, o których mowa w punkcie b powyżej), Strony wypracują wspólne porozumienie i stworzą protokół konieczności określający zakres materiałów, co do których uznają wzrosty jako krytyczne oraz finalnie zaakceptowany przez Strony wzrost cen.*
		4. *Dodatkowe wynagrodzenie Wykonawcy wynikające ze wzrostu krytycznego cen, zostanie określone w protokole konieczności i ustalone zostanie w taki sposób, że Inwestor zapłaci Wykonawcy kwotę wynikającą z różnicy wartości przyjętego i potwierdzonego wspólnie wzrostu krytycznego a wartością wzrostu podkrytycznego to jest 2,5%, co oznacza że każdorazowo rozliczeniu podlegać będzie tylko i wyłącznie różnica wartości wynikająca z przyjętego wzrostu krytycznego, oraz wzrostu podkrytycznego, o którym mowa w pierwszym zdaniu §19 ust. 4. Umowy.*
		5. *Strony zawrą stosowny aneks do Umowy zwiększający wartość wynagrodzenie Wykonawcy, określonego w § 8 ust. 1 Umowy, w wysokości wynikającej z protokołu konieczności.*

Zwracamy się z prośbą o dodanie w § 3 następujących postanowień:

1. *Strony zgodnie potwierdzają, że tocząca się na terytorium Ukrainy wojna oraz reperkusje działań wojennych powodujących niestabilności zarówno dla gospodarki Światowej jak i Polskiej w szczególności nakładane sankcje, embarga, wyjazd pracowników do Ukrainy, brak dostępności materiałów budowlanych czy też wzrosty cen materiałów stanowią przesłanki, których Wykonawca nie miał możliwości uwzględnić w warunkach zawartej Umowy, w szczególności w wysokości wynagrodzenia oraz terminach realizacji Przedmiotu Umowy. W związku z powyższym, domniemuje się, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy przez Wykonawcę powstałe w związku z ww. przesłankami nastąpiło bez winy Wykonawcy.*
2. *W przypadku, gdy wojna na terenie Ukrainy powodować będzie negatywne konsekwencje dla realizacji niniejszej Umowy wpływające w szczególności na terminy oraz koszty realizacji Inwestycji, Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie, nie później niż przed terminem zakończenia realizacji Przedmiotu Umowy poinformować Zamawiającego o wszelkich powstałych ograniczeniach, opóźnieniach oraz dodatkowych kosztach wraz ze wskazaniem przewidywanych skutków ww. okoliczności. Jeżeli okoliczności te przekładają się na warunki realizacji Umowy, Wykonawca może żądać wprowadzenia odpowiednich zmian do Umowy, w szczególności w zakresie zmiany terminów lub wynagrodzenia. W takiej sytuacji, Strony niezwłocznie przystąpią do uzgodnienia zmian warunków kontraktowych.*
3. *Jeżeli Strony w terminie 14 dni od dnia przekazania stosownych informacji przez Wykonawcę nie dojdą do porozumienia albo w tym samym terminie Zamawiający odmówi lub uchylać się będzie od podjęcia rozmów, lub dojście do porozumienia nie będzie prawdopodobne, Wykonawca jest uprawniony do wstrzymania realizacji Przedmiotu Umowy do czasu podjęcia przez Strony stosownych uzgodnień. Jeżeli w terminie 60 dni od dnia przekazania informacji przez Wykonawcę Strony nie zawrą pisemnego porozumienia, Wykonawca będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy, a odstąpienie to nastąpi bez winy którejkolwiek ze Stron. Oświadczenie o odstąpieniu może zostać złożone w terminie 1 roku od daty zawarcia Umowy.*
4. *W przypadku ustania działań wojennych lub zaniknięcia okoliczności, o których Wykonawca informował Zamawiającego, a które powstały w związku z wojną na terenie Ukrainy, Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego wznowienia realizacji Umowy. Wznowienie realizacji Przedmiotu Umowy przez Wykonawcę nastąpi w sposób, który będzie najbardziej zbliżony do zgodnego zamierzenia Stron, z uwzględnieniem technicznych i ekonomicznych możliwości jego wykonania.*

**pkt 2**

Zwracamy się z prośbą o poprzedzenie w § 12 ust. 3 wzoru umowy skorzystania z prawa do przerwania wykonywania Przedmiotu Umowy i odstąpienia od Umowy dodatkowym wezwaniem Wykonawcy do nadrobienia powstałego opóźnienia. Postanowienie po wnioskowanej zmianie brzmiałoby w następujący sposób:

*„Jeżeli, w stosunku do terminów wskazanych w Harmonogramie, z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy nastąpi opóźnienie ponad 14 dni w wykonaniu jakiegokolwiek elementu Przedmiotu Umowy i/lub Przedmiotu Umowy, Zamawiający może przerwać wykonywanie Przedmiotu Umowy i odstąpić od Umowy po uprzednim, dodatkowym wezwaniu Wykonawcy do nadrobienia opóźnień z terminem nie dłuższym niż 14 dni.”*

**pkt 3**

Zgodnie z art. 647 k.c. podstawowym obowiązkiem Inwestora w ramach umowy o wykonanie robót budowlanych jest dokonanie odbioru zleconych do wykonania robót. Skuteczne uchylenie się od tego obowiązku może nastąpić tylko i wyłącznie wówczas, gdy wystąpiły istotne wady przedmiotu umowy, albowiem tylko w takim przypadku można mówić o niewykonaniu zobowiązania. W pozostałych przypadkach, tj. wystąpienia wad nieistotnych, inwestor zobowiązany jest dokonać odbioru robót, a do protokołu odbioru może zostać załączony wykaz stwierdzonych wad nieistotnych z określeniem terminów ich usunięcia. Należy zatem stwierdzić, że przyznanie Zamawiającemu prawa odmowy dokonania odbioru robót w przypadku wystąpienia wad nadających się do usunięcia i umożliwiających korzystanie z przedmiotu umowy stanowi naruszenie art. 647 k.c. Przesłanka ta nie stanowi o tym, że przedmiot umowy został wykonany niezgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej lub że wykazuje wady istotne.

Wobec powyższego, zwracamy się z prośbą o wyjaśnienie, dlaczego Zamawiający w § 16 ust. 6 wzoru umowy przewidział prawo odmowy dokonania odbioru robót na podstawie przesłanek naruszających art. 647 k.c.

**pkt 4**

Zwracamy się z prośbą o zmianę § 16 ust. 6 pkt 1 lit. c wzoru umowy poprzez pozbawienie Zamawiającego prawa do odstąpienia od umowy oraz prawa do żądania wykonania Przedmiotu Umowy po raz drugi w przypadku wystąpienia wad uniemożliwiających użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem i przyznanie mu prawa do odpowiedniego obniżenia wynagrodzenia Wykonawcy z zachowaniem uprawnienia do naliczania kar umownych oraz możliwości dochodzenia naprawienia szkód powstałych wskutek opóźnienia.

Przedmiotowe postanowienie po wnioskowanej zmianie brzmiałyby w następujący sposób:

1. *„jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem Zamawiający może odmówić odbioru robót, których dotyczy wada z zachowaniem prawa do kar umownych i odszkodowania na zasadach określonych w § 20 oraz domagania się od Wykonawcy naprawienia szkód powstałych na skutek opóźnienia, z jednoczesnym wyznaczeniem Wykonawcy terminu i sposobu usunięcia wad bądź też dokonać odbioru z jednoczesnym potrąceniem części wynagrodzenia z tytułu wystąpienia tych wad.”*

Zaproponowana treść w zupełności zabezpiecza interes Zamawiającego i gwarantuje minimalną równowagę Stron.

**pkt 5**

Zwracamy się z prośbą o zmianę § 19 ust. 4 poprzez przyjęcie, że faktury częściowe, o których mowa w § 19 ust. 2 wzoru umowy mogą objąć 100% Wynagrodzenia Wykonawcy. Przedmiotowe postanowienie po wnioskowanej zmianie brzmiałyby w następujący sposób:

*„Zamawiający zastrzega, że łącza wartość faktur częściowych, o których mowa w ust. 2, może objąć 100% Wynagrodzenia Wykonawcy.”*

**pkt 6**

Zwracamy się z prośbą o poprzedzenie w § 19 ust. 8 wzoru umowy skorzystania z prawa do wstrzymania płatności Wynagrodzenia ujętego w fakturach częściowych w przypadku, gdy na skutek działań/zaniechań Wykonawcy prace przy realizacji uległy opóźnieniu dodatkowym wezwaniem Wykonawcy do nadrobienia powstałego opóźnienia. Postanowienie po wnioskowanej zmianie brzmiałoby w następujący sposób:

*„Zamawiający zastrzega sobie prawo wstrzymania płatności Wynagrodzenia ujętego w fakturach częściowych, w przypadku, gdy na skutek działań bądź zaniechań Wykonawcy, prace przy realizacji Inwestycji uległy opóźnieniu, tj. o co najmniej 7 dni w stosunku do terminów wskazanych w § 2 ust. 2 Umowy oraz w Harmonogramie w zakresie uzgodnionym przez strony, a Wykonawca, mimo dodatkowego wezwania z terminem nie dłuższym niż 14 dni nie nadrobił powstałych opóźnień.”*

**pkt 7**

Zwracamy się z prośbą o zmianę § 20 ust. 7 wzoru umowy i zmniejszenie limitu kar umownych do 10%. Postanowienie po wnioskowanej zmianie brzmiałoby w następujący sposób:

*„Wszystkie kary umowne określone w § 20 podlegają kumulacji, a ich suma nie może przekroczyć 10% Wynagrodzenia określonego w § 3 ust. 1 pkt. 1).”*

**pkt 8**

Zwracamy się z prośbą o zmianę § 23 ust. 2 pkt 1 lit. a), b) oraz pkt 2 poprzez poprzedzenie skorzystania przez Zamawiającego z uprawnienia do odstąpienia od Umowy dodatkowym wezwaniem Wykonawcy do usunięcia zaistniałych nieprawidłowości. Przedmiotowe postanowienia po wnioskowanej zmianie brzmiałyby w następujący sposób:

*„2. Zamawiający może odstąpić od Umowy w następujących przypadkach po uprzednim, dodatkowym wezwaniu Wykonawcy z terminem nie dłuższym niż 21 dni.”:*

*1) w przypadku wynoszącego ponad 14 dni kalendarzowych;*

*a) opóźnienia rozpoczęcia Robót w stosunku do daty przekazania Terenu budowy,*

*b) opóźnienia wykonania ~~jakiegokolwiek~~ zakresu Robót w stosunku do terminów określonych w Harmonogramie;*

*c) zwłoki w podjęciu na nowo realizacji Robót po wezwaniu do ich wznowienia w przypadku wcześniejszego wstrzymania Robót przez Zamawiającego;*

*2) Wykonawca wykonuje Roboty wadliwe i niezgodnie z Umową oraz nie reaguje na polecenia Zamawiającego i/lub Inspektora Nadzoru, dotyczące poprawek i zmian sposobu wykonania w wyznaczonym przez Inspektora Nadzoru terminie;”*

**pkt 9**

Zwracamy się z prośbą o wykreślenie § 24 ze wzoru umowy. Odpowiedzialność solidarna Inwestora z art. 6471 § 3 k.c. nie obejmuje wpłaconych przez podwykonawców kaucji, w związku z czym, nie ma podstawy dla pobierania przez Inwestora dodatkowej kaucji od Wykonawcy.

Karta Gwarancyjna:

Zwracamy się z prośbą o wykreślenie pkt 5.5 Karty Gwarancyjnej. Postanowienie to wprowadza po stronie Wykonawcy obowiązek konserwacji/przeglądu zainstalowanych urządzeń, podczas gdy gwarancji w zakresie tych urządzeń udzielają ich producenci.