

Umowa

Zawarta w dniu roku w, pomiędzy:

..... zamieszkały/ła/li w przy ul.

NIPPESEL

Zwanym dalej **Inwestorem**

a;

Nazwa firmy:.....

Adres:.....

NIP:.....

Reprezentowanym przez:

.....

zwany w dalszej treści umowy „**Wykonawcą**”,

o następującej treści:

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

Inwestor zamawia, a Wykonawca zobowiązuje się wybudować dom jednorodzinny wg projektu _____ sporządzonego przez _____ w zakresie rzeczowym określonym w załączniku nr 1 „Zestawienie zakresu rzeczowego robót” na nieruchomości położonej w _____, dla której Sąd Rejonowy w prowadzi księgę wieczystą numer _____ stanowiącej własność Inwestora.

§ 2

- 1) Przedmiot umowy określony w § 1, Wykonawca zobowiązuje się wykonać zgodnie ze sztuką budowlaną, normami budowlanymi oraz przepisami techniczno – budowlanymi obowiązującymi w tym zakresie oraz dołożyć wszelkiej staranności przy realizacji przedmiotu umowy wymaganej od profesjonalisty.
- 2) Przedmiot umowy, określony w § 1, zostanie wybudowany zgodnie z projektem architektoniczno – konstrukcyjnym, przedłożonym Wykonawcy przez Inwestora.
- 3) Wykonawca oświadcza, iż przed podpisaniem umowy zapoznał się z dokumentacją projektową, z terenem budowy i jego otoczeniem. Dokumentacja projektowa stanowi załącznik nr 2 do umowy.
- 4) Inwestor oświadcza, iż przed podpisaniem umowy zapoznał się z „Zestawieniem zakresu rzeczowego robót”, przedstawionym przez Wykonawcę i zaakceptował go.

- 5) Wykonawca oświadcza, że zapoznał się z Raportem badań geotechnicznych gruntu działki, na której realizowany będzie Przedmiot Umowy określony w §1. Dokumentacja badań, geodetechicznych stanowi załącznik nr do niniejszej umowy.

§ 3

- 1) **Wykonawca może posługiwać się przy wykonywaniu umowy Podwykonawcami i dostawcami według własnego wyboru, jednak po pisemnym poinformowaniu Inwestora o takim zamiarze, przed wprowadzeniem Podwykonawcy na budowę. W przypadku nie poinformowania Inwestora o tym fakcie wszelkiego rodzaju roszczenia Podwykonawców względem Wykonawcy nie mogą dotyczyć Inwestora. Oznacza to, iż zgodnie z Kodeksem Cywilnym Inwestor nie ponosi solidarnie zobowiązań wobec Podwykonawców, gdy nie zostanie poinformowany pisemnie o ich pracy na budowie.**
- 2) Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za roboty lub szkody wyrządzone przez Podwykonawców, jak za roboty/szkody własne,
- 3) W celu usprawnienia wykonywania umowy, Strony ustalają, że za bieżące kontakty między nimi odpowiedzialni są:
1. ze strony Inwestora - Pan _____ - Inspektor Nadzoru/ Kierownik Budowy
 2. ze strony Wykonawcy -

OBOWIĄZKI INWESTORA

§ 4

- 1) Inwestor zobowiązany jest do:
- a) przekazania Wykonawcy placu budowy w stanie umożliwiającym przygotowanie i rozpoczęcie budowy,
 - b) przekazania Wykonawcy kopii pozwolenia na budowę, oraz dokumentacji projektowej,
 - c) zapewnienia nadzoru inwestorskiego oraz wskazanie osoby i adresu inspektora nadzoru/kierownika budowy,
 - d) **dostarczenia dla celów budowy: energii elektrycznej i wody, której koszt na podstawie odczytów licznikowych zostanie pokryty przez Wykonawcę. Rozliczenie odbędzie się poprzez umniejszenie faktury w danym okresie rozliczeniowym.**
 - e) dokonywania odbioru robót w terminach i trybie ustalonym w umowie,
 - f) **zapłaty wynagrodzenia w terminach ustalonych w umowie.**

OBOWIĄZKI WYKONAWCY

§ 5

- 1) Wykonawca zobowiązany jest do:
 - a) terminowego i zgodnego z przedłożonym projektem wykonania przedmiotu umowy,
 - b) prowadzenia prac zgodnie ze sztuką budowlaną, przepisami BHP, normami budowlanymi oraz przepisami techniczno - budowlanymi oraz należyta starannością wymaganą od profesjonalisty,
 - c) informowania Inwestora o przeszkodach w wykonaniu przedmiotu umowy,
 - d) stosowania materiałów i rozwiązań technicznych określonych w projekcie budowlanym oraz kosztorysie ofertowym. Wykonawca może zastosować materiały zamienne, gdy zmiana ta nie pogorszy substancji budynku, tylko i wyłącznie po uprzedniej konsultacji i wyrażeniu zgody przez Inwestora i Kierownika Budowy w formie pisemnej.
 - e) przedstawienia po zakończeniu robót budowlanych inwestorowi zestawienia aprobat i certyfikatów na użyte podczas budowy materiały.
 - f) przedstawienia inwestorowi badań i sprawdzeń , w szczególności instalacji elektrycznej, gazowe, co, wod-kan i wentylacji.
 - g) zamawiania materiałów, magazynowania ich na placu budowy z zachowaniem przepisów BHP.
 - h) koordynowania robót na budowie.
 - i) używania właściwego do danego rodzaju robót sprzętu.
 - j) zwrotu przekazanej mu, w związku z wykonywaniem umowy, dokumentacji oraz niewykorzystanych materiałów budowlanych, w przypadku gdyby materiały te przekazał Inwestor.
 - k) zapewnienia porządku na placu budowy, zabezpieczenia wykonanych robót i materiałów zgromadzonych na terenie budowy przez okres wykonywania robót w zgodzie z obowiązującymi normami bezpieczeństwa BHP i p.poż.
 - l) uporządkowania terenu po zakończeniu budowy.
 - m) utrzymywaniu porządku na budowie w trakcie prowadzenia robót.
 - n) obowiązkiem Wykonawcy jest posiadanie ubezpieczenia OC od prowadzonej działalności o wartości min, 200.000,00zł przez czas trwania budowy.

TERMINY

§ 6

- 1) Termin rozpoczęcia budowy strony ustalają najpóźniej na **siedem** dni od spełnienia się ostatniego z obowiązków określonych w § 4 ust. 1 pkt. 1) – 4) umowy. Wykonawca może podjąć pewne prace już od dnia podpisania umowy, jeżeli nie jest to sprzeczne z prawem budowlanym.
- 2) Termin wykonania umowy Strony ustalają na dzień:
- 3) **Termin wykonania umowy określone w § 6 ust 2 ulega przedłużeniu, o określoną liczbę dni, w których w godzinach od 7.00 – 18.00 wystąpią niesprzyjające warunki atmosferyczne lub inne zdarzenia faktyczne lub prawne utrudniające prace, w szczególności: intensywne opady deszczu, śniegu, gradu ; wiatr o prędkości ponad 60 km/h; temperatura powietrza poniżej 2 st.C. W zakresie robót, które te warunki dotyczą.**
- 4) **Termin wykonania umowy może ulec zmianie wyłącznie po pisemnym poinformowaniu Inwestora o wystąpieniu okoliczności opisanych w § 7 pkt 1. Ponadto fakt ten musi zostać potwierdzony wpisem do Dziennika Budowy przez Kierownika Budowy.**

ROBOTY DODATKOWE

§ 7

- 1) Wykonawca nie może wykonywać innych robót, niż te które są wskazane w załączniku nr 1 do umowy, chyba że obowiązek wykonania robót dodatkowych nie objętych zakresem robót określonym w załącznikach do umowy wyniknie z odrębnej umowy, w której strony określą zakres robót oraz potrzebne materiały i wynagrodzenie należne z tego tytułu Wykonawcy. W przypadku, gdy strony nie ustalą okresu wydłużenia terminu określonego w § 6 ust. 2 w związku wykonywaniem prac dodatkowych, termin będzie wydłużony o czas wykonywania tych prac przez Wykonawcę.
- 2) **W przypadku zwiększenia lub zmniejszenia ilości robót, niż przewidziano w projekcie(na życzenie Inwestora), rozliczenie za dane prace nastąpi w formie obmiaru powykonawczego zgodnie z ustalonymi cenami jednostkowymi w ofercie.**
- 3) W przypadku wystąpienia innych robót dodatkowych, których ceny jednostkowe nie znajdują się w ofercie zostaną rozliczone na podstawie oddzielnej oferty na te prace. Oferta powinna być sporządzona przy założeniu tej samej wartości robocizny, materiału i sprzętu. Jeżeli Inwestor nie zaakceptuje nowej oferty, ma prawo zlecić roboty dodatkowe innej firmie.
- 4) Termin, o którym mowa w § 6 ust. 2 ulega przedłużeniu o okres od dnia odbioru robót, do dnia zapłaty kwoty określonej w fakturze wystawionej w związku z zakończeniem etapu, którego odbiór dotyczył.

WYNAGRODZENIE

§ 8

- 1) Za wykonanie przedmiotu umowy opisanego w załączniku nr 1, Strony uzgodniły wynagrodzenie umowne na kwotę _____ (słownie: _____ i __/100) netto złotych.
- 2) Kwota opisana w ust. 1 zostanie powiększona o podatek od towarów i usług VAT, w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia przez Wykonawcę poszczególnych faktur częściowych oraz faktury końcowej.
- 3) Za dzień zapłaty strony uznają dzień wpływu określonej kwoty na rachunek bankowy lub dzień zapłaty gotówką.

§ 9

- 1) Wynagrodzenie za przedmiot umowy płatne jest w częściach, na podstawie faktur częściowych, wystawianych po odbiorach dokonywanych zgodnie z ust. 2 i 5 poniżej faktury końcowej wystawionej po dokonaniu końcowego odbioru robót.
- 2) Od każdej faktury zostanie potrącone 10% wartości faktury netto na czas realizacji zadania, które zostanie zwolnione z dniem podpisania protokołu końcowego robót.
- 3) Warunkiem wystawienia faktury jest dokonanie przez Strony protokolarnego odbioru danego etapu robót. Załącznik nr 3 do umowy stanowi Wzór protokołu odbioru. Podpisane przez strony protokoły odbioru stanowią integralną część niniejszej umowy oraz dowód prawidłowego wykonania umowy.
- 4) Wynagrodzenie częściowe oraz końcowe na rzecz Wykonawcy płatne jest każdorazowo, w terminie 7 dni od daty wystawienia faktury.
- 5) Ewentualne potrącenia możliwe są na podstawie pisemnego porozumienia.
- 6) W przypadku, gdy dany etap budowy zawiera usterki, strony podczas odbioru etapu ujawnią usterki w protokole oraz ustalą termin ich usunięcia. Termin usunięcia usterek nie może przekraczać 7 dni, Do czasu usunięcia usterek płatność za dany etap nie będzie realizowana. Wystąpienie usterek nie zwalnia Wykonawcy od prowadzenia dalszych prac, oraz nie wydłuża terminu umowy.
- 7) Na podstawie odrębnego porozumienia strony mogą ustalić, iż niektóre materiały budowlane dostarczone będą przez Inwestora.
- 8) Wykonawca może zmieniać kolejność wykonywanych etapów, jeśli nie jest to sprzeczne ze sztuką budowlaną oraz w rażący i bezpośredni sposób nie zagraża terminowości wykonania prac na dalszym etapie i ostatecznego terminu wykonania umowy określonego w §, a także zamiar taki został zgłoszony Inwestorowi z wyprzedzeniem w rozsądnym terminie i zostało to zaakceptowane.
- 9) Wykonawca oświadcza, że jest płatnikiem VAT o nr NIP
- 10) Inwestor oświadcza, że posiada nr NIP _____.

ODBIORY ROBÓT

§ 10

- 1) Inwestor dokona protokolarnego odbioru poszczególnych etapów budowy opisanych w załączniku nr 1 do umowy w terminie 3 dni od daty zgłoszenia gotowości przez Wykonawcę. Zgłoszenie następuje pisemnie, telefonicznie lub wiadomością sms na nr _____ Odbiór następuje poprzez uzupełnienie i podpisanie przez Wykonawcę oraz Inwestora protokołu zgodnie ze Wzorem stanowiącym załącznik nr 3 do umowy. Odbioru dokonać może także Inspektor Nadzoru lub Kierownik budowy, gdy ustanowi ich Inwestor. Odbiór oznacza akceptację sposobu wykonania danego zakresu prac.
- 2) W przypadku nie przystąpienia do odbioru poszczególnych etapów lub odbioru końcowego, ciągu 7 dni po zgłoszeniu we właściwej formie przez Wykonawcę gotowości do odbioru, Wykonawca uprawniony jest do dokonania jednostronnego odbioru zgodnie z załącznikiem nr 3 do umowy.
- 3) Jednostronny odbiór wywołuje skutki równoznaczne z dokonaniem odbioru przez Inwestora.
- 4) Dokonanie przez Inwestora odbioru robót, które zostały błędnie wykonane (nie zgodnie z Polskimi Normami, Warunkami Technicznymi, Dokumentacją) nie skutkuje brakiem możliwości dochodzenia od Wykonawcy, poprawienia odebranych robót w dalszych etapach robót. W szczególności tyczy się to wad ukrytych, o których Inwestor nie mógł wiedzieć w dniu odbioru.
- 5) Jeżeli podczas trwania czynności odbiorowych zostaną ujawnione wady, które strony opiszą w protokole odbioru, Wykonawca jest zobowiązany do ich usunięcia w ciągu najpóźniej 7 dni od daty ich ujawnienia.
- 6) Po całkowitym zakończeniu realizacji przedmiotu umowy będzie dokonany odbiór końcowy tj. odbiór ostatniego etapu zgodnie z załącznikiem nr 1.

ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 11

- 1) Inwestor może rozwiązać ze skutkiem natychmiastowym niniejszą umowę, z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w przypadku, gdy:
 - a) Wykonawca opóźnia się z rozpoczęciem robót ponad 14 dni, od daty, w której nastąpić winno ich rozpoczęcie,
 - b) Wykonawca pomimo uprzednich pisemnych zastrzeżeń Inspektora Nadzoru/Kierownika Budowy uporczywie nie wykonuje robót zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi, Polskimi Normami budowlanymi, dokumentacją i przepisami BHP
 - c) Wykonawca zaniechał realizacji umowy bez uzasadnionej przyczyny na okres dłuższy niż 14 dni,
 - d) nastąpiło inne zdarzenie po stronie Wykonawcy, mające bezpośredni, istotny wpływ na prawidłowe wykonywanie przez Wykonawcę niniejszej umowy.

§ 12

- 1) Wykonawca może rozwiązać ze skutkiem natychmiastowym niniejszą umowę w szczególności gdy:
 - a) Inwestor nie wykonuje obowiązków określonych w § 4 ust. 1 pkt. 1-6,
 - b) Inwestor nie zapłacił na rzecz Wykonawcy (pomimo wcześniejszego odbioru etapu) całości kwoty wskazanej w odpowiedniej fakturze częściowej przez okres co najmniej 30 dni,
 - c) Inwestor uniemożliwia lub utrudnia Wykonawcy prowadzenie prac na budowie, a także prowadzi we własnym zakresie na placu budowy prace poza zakresem niniejszej umowy bez pisemnej zgody kierownika budowy.

RĘKOJMIA I GWARANCJA

§ 13

- 1) Wykonawca jest odpowiedzialny względem Inwestora z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy, jeżeli wady te zmniejszają jego wartość lub użyteczność albo roboty wykonane zostały niezgodnie z dokumentacją projektową.
- 2) Uprawnienia z tytułu rękojmi trwają przez okres 3 lat licząc od dnia odbioru końcowego przedmiotu umowy dokonanego pomiędzy Inwestorem, a Wykonawcą.
- 3) Termin usunięcia wad stwierdzonych po wykonaniu umowy wynosi 7 dni od ich zgłoszenia Wykonawcy.
- 4) Wykonawca udziela Inwestorowi miesięcznej gwarancji, na przedmiot umowy i zobowiązuje się bezpłatnie usuwać wady ujawnione, w tym okresie, wynikające z wykonania przedmiotu umowy i to w realnym z punktu widzenia technologicznego i technicznego terminie, wyznaczonym przez Inwestora.
- 5) W przypadku braku usunięcia usterki w ustalonym terminie, Inwestor ma prawo usunąć usterkę w własnym zakresie, a kosztem jej usunięcia obciążyć Wykonawcę.
- 6) Inwestor może według swego wyboru wykonywać swoje uprawnienia z tytułu rękojmi lub gwarancji, a jeżeli wyraźnie tego nie określi strony uważać będą, iż korzysta z gwarancji.

KARY UMOWNE

§ 14

- 1) Wykonawca zapłaci kary umowne na rzecz Inwestora w następujących przypadkach:
 - a. za opóźnienia w zakończeniu budowy (jeżeli opóźnienie nastąpiło z winy Wykonawcy), - w wysokości 0,1% wynagrodzenia określonego w załączniku nr 1 do umowy za wykonanie etapów nieukończonych w terminie, za każdy dzień opóźnienia - maksymalnie 10% wynagrodzenia umownego,
 - b. za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze - w wysokości 0,1% wynagrodzenia określonego w załączniku nr 1 do umowy za wykonanie danego etapu

- budowy, za każdy dzień opóźnienia - maksymalnie 10% wynagrodzenia umownego,
- c. za rozwiązanie umowy bez podstawy określonej w §12.1.a)-c) - w wysokości stanowiącej równowartość 10% wartości wynagrodzenia netto określonego w załączniku nr 1 do umowy za etapy budowy, które w wyniku rozwiązania umowy nie zostały wykonane.
 - 2) W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po którejkolwiek ze stron, strona która umowę zasadnie rozwiąże może żądać od drugiej strony kary umownej w wysokości stanowiącej równowartość 10% wartości wynagrodzenia netto określonego w załączniku nr 1 do umowy za etapy budowy, które w wyniku rozwiązania umowy nie zostały wykonane.
 - 3) Strony mogą odstąpić od naliczania kar umownych na zasadach określonych w osobnym porozumieniu, w szczególności na zasadzie wzajemności.
 - 4) Jeżeli nastąpi rozwiązanie umowy, niezależnie od jego przyczyny, Inwestor zapłaci na rzecz Wykonawcy wynagrodzenie za prace wykonane na rzecz Inwestora, które nie zostały objęte wcześniejszymi odbiorami - według ich wartości określonej w kosztorysie. Jednakże po stwierdzeniu prawidłowości wykonania tych robót.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

- 1) Jako adresy dla doręczeń strony podają adresy wynikające z niniejszej umowy. Zwrot przez pocztę listu poleconego wysłanego przez jedną ze stron, na adres drugiej strony, wskazany w niniejszej umowie, z adnotacją na kopercie „zwrot, nie podjęto w terminie” lub innej o nieodebraniu listu, ma skutki równoznaczne z doręczeniem, przy czym za datę doręczenia uważa się wtedy datę nadania listu w placówce pocztowej.
- 2) Wszelkie oświadczenia stron związane z niniejszą umową następują w formie pisemnej pod rygorem nieważności oraz doręczane są drugiej stronie listem poleconym lub w inny sposób za pisemnym potwierdzeniem odbioru, chyba że z treści umowy wynika co innego.

§ 16

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy, wymagają dla swej ważności formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 17

Wszelkie spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem niniejszej umowy Strony będą rozwiązywać polubownie w drodze negocjacji.

W przypadku niemożliwości polubownego rozwiązania sporu, Strony poddadzą jego rozstrzygnięcie właściwemu rzeczowo sądowi powszechnemu w Poznaniu.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie znajdują zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz prawa budowlanego, dotyczy to także użytych w umowie pojęć.

§ 18

Inwestor wyraża zgodę na posługiwanie się przez Wykonawcę wizerunkiem inwestycji w celach marketingowych.

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

INWESTOR

WYKONAWCA

W przypadku, gdy Inwestor pozostaje w związku małżeńskim do umowy załącza się zgodę małżonki (małżonka) Inwestora na zawarcie niniejszej umowy.