

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE NR/2016

Zawarta w dniu w (adres).....
pomiędzy: P..... zamieszkałym w.....
.....
legitymującym się dowodem osobistym nr
zwanym dalej Inwestorem

a

firmą BUDOMEK s.c., 15-281 Białystok, ul. Legionowa 9/1 lok. 121, NIP 966-06-65-176,
reprezentowaną przez Ireneusza Wilka, zam.....
zwaną dalej Wykonawcą

o treści następującej:

§1. PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem umowy jest budowa domu mieszkalnego w systemie szkieletu drewnianego w stanie tzw. "pod klucz" j.n.
2. Zgodnie z wybranym przez Inwestora projektem pracowni.....
o pow. podłogi (netto) oraz ewentualnymi zmianami zawartymi w Załączniku nr 1.
3. Na działce wskazanej przez Inwestora (według aktu notarialnego lub innego dokumentu potwierdzającego własność oraz położenie nieruchomości).
4. Na podstawie uzyskanego w najbliższym czasie pozwolenia na budowę , które stanie się integralną częścią niniejszej umowy, jako załącznik .

§2. WARTOŚĆ PRAC

1. Inwestor oświadcza, że gwarantuje środki finansowe na opłacenie zleconych prac i będzie finansował roboty budowlane zgodnie z harmonogramem wpłat i protokołem odbioru.
2. Umówione między stronami wynagrodzenie za przedmiot umowy
Wynosi:.....
(Słownie:) łącznie z 8%
podatkiem VAT i płatne będzie etapami w wysokościach według zaawansowania robót określonych w załączniku nr 2 do niniejszej umowy.
3. Inwestor dokona zapłaty za wykonane i odebrane roboty przelewem w terminie 7 dni od daty odebrania poszczególnych etapów na konto Kredyt Bank SA Oddział Białystok 23 15001083 1210 8000 5133 0000.

4. Wynagrodzenie to jest stałe i nie podlega waloryzacji wskaźnikiem wzrostu cen robót budowlano -montażowych oraz cen materiałów. W przypadku zmiany podatku VAT z 8% na wyższy podatek VAT, wynagrodzenie wzrośnie o połowę różnicy pomiędzy wyższym podatkiem a podatkiem 8%.

5. W przypadku zwiększenia lub zmiany zakresu robót, wartość robót dodatkowych lub zmiennych musi być ustalona przed rozpoczęciem tych robót i spisana w osobnym aneksie do umowy.

6. Aneksy zmieniające zakres robót mogą opóźnić termin zakończenia prac, co musi być określone w każdym z nich.

7. Od płatności przeterminowanych Wykonawcy przysługuje prawo naliczania ustawowych odsetek.

§3. CZAS

1. Termin rozpoczęcia prac -

2. Termin zakończenia prac –

3. Strony uzgadniają możliwość wydłużenia wszystkich terminów w osobnym aneksie do umowy, jeśli nie będzie możliwe rozpoczęcie prac ziemnych z powodu niskiej temperatury.

4. Wykonawca oświadcza, że nie będzie wykonywał prac wymienionych w Załączniku Nr 1, Etap I, jeśli temperatura w ciągu dnia spadnie poniżej minus 5 stopni C, a Inwestor oświadczenie to przyjmuje i akceptuje.

5. Inwestor wyraża zgodę na przerwy w prowadzeniu prac, o ile nie opóźni to terminu ich zakończenia.

6. Termin wykonania może ulec zmianie w wypadku zmiany zakresu robót bądź powstania przyczyn niezależnych od Wykonawcy, niemożliwych do przewidzenia w dniu podpisania umowy (ekstremalne warunki pogodowe nie spotykane w poprzednich latach np. długotrwałe deszcze, długotrwałe wysokie lub niskie temperatury), o których Wykonawca zawiadomi pisemnie Inwestora.

Strony uzgadniają wówczas nowy termin zakończenia budowy.

7. Za każdy dzień opóźnienia z winy Wykonawcy, Inwestorowi przysługują odsetki w wysokości ustawowej, naliczane od wartości pozostałych do wykonania prac.

§4. PRAWA I OBOWIĄZKI WYKONAWCY

Wykonawca zobowiązuje się do wykonania:

1. Zadania określonego w §1 zgodnie z dokumentacją projektów, zasadami wiedzy technicznej i obowiązującymi przepisami, w szczególności techniczno-budowlanymi oraz zgodnie z załącznikiem nr 1 do umowy.
2. Przygotowania i umieszczenie tablicy informacyjnej na budowie.
3. Wyznaczenia na gruncie budynku przez służby geodezyjne.
4. Rozruchu kotłowni i instalacji centralnego ogrzewania.
5. Wykonania prób technologicznych, ciśnieniowych, szczelności instalacji wewnętrznych.
6. Przekazania Inwestorowi wymaganych instrukcji i kart gwarancyjnych.
7. Wstępnego przeszkolenia Inwestora w zakresie obsługi i eksploatacji zainstalowanych urządzeń.

§5. PRAWA I OBOWIĄZKI INWESTORA

Inwestor zobowiązuje się do:

1. Przekazania Wykonawcy kopii aktu notarialnego nabycia nieruchomości lub innego dokumentu potwierdzającego prawo dysponowania nieruchomością .
2. Wpłacenia zaliczki 3% wartości umowy , w ciągu 7 dni od podpisania umowy.
 - a. umowa nabiera statusu ważności dopiero po wpłaceniu zaliczki.
 - b. Inwestorowi przysługuje zwrot zaliczki w przypadku, gdy:
 - Wykonawca nie rozpoczął robót w ciągu 14 dni od planowanego dnia rozpoczęcia prac bez podania uzasadnionej przyczyny.Na 2-miesiące przed planowanym rozpoczęciem budowy powiadomi pisemnie Wykonawcę że:
 - nie otrzymał pozytywnej decyzji pozwolenia na budowę
 - nie otrzymał pozytywnej decyzji kredytowej
3. Przekazania wypełnionego formularza z danymi osobowymi Inwestora, których prawdziwość potwierdza swoim podpisem.

4. Przekazania placu budowy wraz ze wskazaniem miejsca poboru wody i energii elektrycznej najpóźniej w dniu rozpoczęcia budowy.
5. Odebrania przedmiotu umowy i zapłaty umówionego wynagrodzenia brutto.
6. Użytkowania wszystkich zainstalowanych urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem oraz załączonymi instrukcjami użytkowania.

§6. NADZÓR I WYKONANIE PRAC

1. Nadzór nad robotami objętymi umową z ramienia Inwestora pełni będzie p.....
2. Inwestor wyraża zgodę na umocowanie p..... jako kierownika budowy.
3. Wykonawca wykonuje roboty z materiałów własnych.
4. Wszystkie materiały powinny spełnia warunki określone w stosownych przepisach, a jakość wykonawstwa winna odpowiada wymaganiom norm.
5. Wszystkie użyte materiały winny posiada wymagane atesty.
6. Wykonawca wykonuje i utrzymuje na swój koszt niezbędne zabezpieczenie placu budowy i robót oraz warunki bezpieczeństwa.
7. Pobór energii i wody będzie się odbywał na koszt Inwestora.
8. Po zakończeniu robót Wykonawca w ciągu 14 dni winien usunąć z terenu budowy wszystkie urządzenia, tymczasowe zaplecze, resztki materiałów i śmieci na swój koszt, doprowadzając nieruchomość do stanu jak przed rozpoczęciem budowy.

§7. ODBIÓR PRAC

1. Zgłoszenie zakończenia każdego etapu prac nie wymaga formy pisemnej.
2. Inwestor dokona odbioru robót w terminie 7 dni od daty zgłoszenia.
3. Inwestor może odmówić przyjęcia robót na każdym etapie prac, gdy nie jest wykonany ich pełny zakres oraz gdy występują wady przedmiotu umowy.
4. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad stwierdzonych podczas odbioru końcowego lub ujawnionych w okresie rękojmi, bez względu na wartość związanych z tym kosztów.

§8. GWARANCJA I UBEZPIECZENIE

1. Uprawnienia z tytułu rękojmi za wykonane prace wygasają :
 - Po upływie 30 lat w stosunku do konstrukcji budynku.
 - Po upływie 36 miesięcy w stosunku do pozostałych elementów budynku.
2. Gwarancja na wszystkie użyte materiały wynika z warunków oferowanych przez producentów.
3. Inwestor zawrze odpowiednie umowy ubezpieczeniowe w wybranej przez siebie instytucji ubezpieczeniowej .
4. Ubezpieczeniu podlegają w szczególności: dom w budowie - od ognia, huraganu, powodzi i innych zdarzeń losowych .
5. Koszty ubezpieczenia ponosi Inwestor.

§9. ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Inwestor ma prawo odstąpienia od umowy w przypadku gdy:
 - Nie uzyskał pozytywnej decyzji o pozwoleniu na budowę.
 - Wykonawca nie rozpocznie prac w ciągu 14dni od wyznaczonego terminu bez uzasadnionej przyczyny przekazanej w formie pisemnej.
 - Wykonawca zaniechał realizacji umowy, tj. nie realizuje jej przez okres dłuższy niż 14 dni bez pisemnego powiadomienia Inwestora
 - Przy dwukrotnym upomnieniu na piśmie ze strony Inwestora nie wykonuje robót zgodnie z umową.
2. Wykonawca może odstąpi od umowy w przypadku gdy:
 - Inwestor nie uzyskał pozytywnej decyzji o pozwoleniu na budowę.
 - Inwestor nie realizuje płatności zgodnie z Załącznikiem Nr 2.
3. Odstąpienie od umowy należy uzasadnić pisemnie.

§10. KARY

1. Inwestor zapłaci Wykonawcy karę umowną w wysokości 20% wartości inwestycji w przypadku odstąpienia od umowy z winy Inwestora. Za odstąpienie od umowy rozumie się także świadome opóźnianie płatności oraz brak odbioru z nieuzasadnionych przyczyn.
2. Kwoty należne za wykonane prace podlegają wypłacie Wykonawcy zgodnie z podpisaną umową niezależnie od wypłacenia kary umownej.
3. Wykonawca zapłaci Inwestorowi karę umowną w wysokości 20% wartości inwestycji w przypadku odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy.
4. Wszystkie rozwiązania techniczne zgodne z polskimi normami niezależnie od

prywatnej opinii Inwestora nie mogą być podstawą rozwiązania umowy. Jedynym dopuszczalnym sposobem na określenie czy prace wykonane są niezgodnie ze sztuką budowlaną, jest niezależna ekspertyza wykonana przez osobę posiadającą uprawnienia wymagane prawem.

§11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Integralną część umowy stanowi

- Załącznik Nr 1 - zakres prac
- Załącznik Nr 2 - harmonogram płatności
- Załącznik Nr 3 - protokół odbioru wykonanych prac
- Załącznik Nr 4 - dokumentacja projektowa wraz z projektem zagospodarowania
- Załącznik Nr 5 - pozwolenie na budowę

Wszystkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

Wykonawca i Inwestor deklarują, że podejmą wysiłki w dobrej wierze, aby spory mogące powstać

w trakcie realizacji niniejszej umowy zostały rozwiązane polubownie w drodze bezpośrednich negocjacji.

Nierozstrzygnięte spory bądź rozpatrywane na drodze postępowania sądowego, będą rozpatrywane w sądzie właściwym dla siedziby Wykonawcy.

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla Wykonawcy i 1 dla Inwestora.

Wykonawca

Inwestor