

UMOWA O WYKONANIE ROBÓT BUDOWLANYCH

zawarta w w dniu pomiędzy:

1. zamieszkałym(łą) w przy ul.
PESEL: legitymującym się dowodem osobistym serii:
..... wydanym przez:
zwaną(nym) dalej **Zamawiającym**,

a

2. z siedzibą w przy ul.
zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Wydział
Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS
..... z kapitałem zakładowym PLN, NIP:
..... , zwanym dalej **Wykonawcą**.

§ 1

Strony zawierając niniejszą umowę stwierdzają, że celem niniejszej umowy jest terminowe i fachowe wykonanie przez Wykonawcę robót budowlanych określonych w par. 2 umowy.

§2

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest:
 -
 -
 -
 - Roboty zostaną wykonane na podstawie dostarczonego Wykonawcy projektu i wskazówek Zamawiającego.
2. W razie wątpliwości przyjmuje się, że zakres prac objętych umową stanowi wszystko - poza pracami wyraźnie w tej umowie wyłączonymi - co jest niezbędne do odbioru robót jako ukończonych zgodnie z przepisami prawa budowlanego i zasadami sztuki budowlanej.
3. Roboty powinny być tak wykonane, aby można było je uznać za zakończone i w oparciu o zasady estetyki, jakie przyjmuje się do w/w robót w pełni wykończone.

§ 3

Miejscem wykonania robót jest a w

.....

przy ul.

§ 4

1. Zamawiający zakupi i dostarczy na własny koszt wszystkie konieczne materiały do zrealizowania przedmiotu umowy po wcześniejszym zamówieniu przez Wykonawcę z 7 dniowym wyprzedzeniem, wyłączając materiały opisane w pkt 2 lit. c poniżej.
2. Wykonawca zobowiązuje się do:
 - dokonania rozładunku wszystkich koniecznych materiałów zakupionych i dostarczonych przez Zamawiającego, a także do ich odpowiedniego składowania i zabezpieczenia przed utratą, zniszczeniem, bądź obniżeniem wartości;
 - ponoszenia odpowiedzialności za powierzony materiał począwszy od momentu dokonania rozładunku;
 - zakupu i dostarczenia na własny koszt na plac budowy wszystkich koniecznych materiałów pomocniczych (eksploatacyjnych), takich jak: itp.;
 - wykonania wszelkich robót objętych niniejszą umową za pomocą własnych narzędzi (w szczególności takich jak:).
3. W wypadku, jeżeli dostarczony przez Zamawiającego materiał nie będzie – w ocenie Wykonawcy – pod względem jakości lub ilości odpowiedni dla wykonania robót, Wykonawca niezwłocznie pisemnie zawiadomi o tym fakcie Zamawiającego. W wypadku braku zawiadomienia Wykonawca nie będzie mógł w przyszłości podnosić zarzutów odnośnie cech dostarczonego materiału.

§ 5

1. Wykonawca oświadcza, że przed podpisaniem niniejszej umowy zapoznał się z:
 - a/ szczegółowym zakresem robót;
 - b/ zaleceniami Zamawiającego;
 - c/ miejscem robót;
 - d/ ze zgromadzonymi przez Zamawiającego materiałami;
 - e/ warunkami harmonogramu prac wyznaczonymi Zamawiającemu

przez właściciela nieruchomości
i względem nich nie zgłasza żadnych zastrzeżeń.

2. Wykonawca zobowiązuje się do:

- wykonania wszystkich robót z należytą starannością, zgodnie z przedłożoną mu dokumentacją projektową, zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami i normami;
- wykonania robót własnym fachowym i wykwalifikowanym zespołem ludzi, w ilości osób gwarantującej prawidłową i terminową realizację inwestycji;
- utrzymywania placu budowy w trakcie realizacji robót objętych niniejszą umową w czystości i porządku oraz usuwania z placu budowy wszelkich śmieci, odpadów i innych niepotrzebnych przedmiotów, a po zakończeniu robót do uprzątnięcia placu budowy;
- zapewnienia koniecznej ilości i jakości narzędzi oraz innego rodzaju sprzętu dla wykonania całości robót;
- zachowania szczególnej ostrożności oraz dbałości o budynek, w którym prowadzone będą roboty ze względu na ich zabytkowy charakter;
- podjęcia wszelkich środków ostrożności w celu zapewnienia ochrony zdrowia i bezpieczeństwa zatrudnionych na placu budowy oraz zapewnienia stosowania i przestrzegania przepisów prawa dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy;
- zapewnienia i utrzymania obiektów socjalnych i sanitarnych dla potrzeb osób zaangażowanych przy wykonywaniu robót.

1. Wykonawca po rozpoczęciu robót gwarantuje minimalny stan załogi w ilości osób, który będzie utrzymywał się w czasie trwania realizacji całego zadania wynikającego z umowy. W przypadku, gdy kierujący robotami ze strony Zamawiającego stwierdzi, że ten stan nie jest utrzymany, Zamawiający ma prawo do przesunięcia terminu wypłaty zadatku opisanego w § 5 ust. 4 lit. a poniżej, o tyle dni przez ile trwa stan nie odpowiadający powyższemu. Przesunięcie terminu płatności zadatku nie wpływa na termin realizacji niniejszej umowy.

2. Jeżeli Wykonawca nie uzupełni stanu mimo wezwania i stan ten będzie się utrzymywał przez ponad 14 dni Zamawiający ma prawo

do odstąpienia od umowy z uwagi na podejrzenie, że stan robót nie gwarantuje ich terminowego wykonania.

§ 5

- Ustalona cena ryczałtowa za wykonanie wynosi zł netto + VAT za 1 m2 (słownie: zł netto + VAT za 1 m2).
- Poza cenami ryczałtowymi określoną w pkt 1 Zamawiający nie będzie zobowiązany do świadczenia na rzecz Wykonawcy żadnych innych kwot, ani też nie ponosi żadnych innych kosztów związanych z umową.
- Umowa nie dopuszcza renegotjacji wysokości cen ryczałtowych, ani terminarza płatności.

§ 6

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo zmiany zakresu robót objętych umową (roboty zamienne lub dodatkowe) w formie jednostronnej dyspozycji Zamawiającego. Zmiana zakresu robót powodująca wzrost lub spadek kosztów ich wykonania łącznie o kwotę nie większą niż 5 % końcowej wynagrodzenia ryczałtowego (ceny ryczałtowej) określonego w § 5 pkt 1, nie będzie miała wpływu na wysokość tego wynagrodzenia.
2. W wypadku konieczności wykonania robót dodatkowych o wartości przekraczającej 5 % końcowej ceny ryczałtowej, Wykonawca przed ich wykonaniem uprzedzi Zamawiającego o możliwości przekroczenia tej wartości. W takiej sytuacji strony dokonają stosownych zmian niniejszej umowy w drodze aneksu.

§ 7

1. Wykonanie całości robót Wykonawca zgłosi pisemnie Zamawiającemu celem umożliwienia mu dokonania odbioru robót.
2. Protokół odbioru sporządza Inspektor Nadzoru. Protokół odbioru zawierać będzie stwierdzenie wykonania całości robót objętych niniejszą umową, a w przypadku stwierdzenia wad lub usterek zawierać ich wyliczenie, natomiast w razie stwierdzenia opóźnienia -

określać to opóźnienie.

3. Podstawą do dokonania rozliczeń z tytułu wykonania całości robót stanowić będzie protokół bezusterkowego odbioru robót wykonany przez Inspektora Nadzoru oraz faktura VAT.
4. Gdy wady i usterki nadają się do usunięcia, Zamawiający może odmówić odbioru do czasu ich usunięcia przez Wykonawcę. Zamawiający wyznaczy termin ich usunięcia w uzgodnieniu z Wykonawcą, a w przypadku niedotrzymania tego terminu przez Wykonawcę, Zamawiający może je bez dodatkowego wezwania usunąć w zastępstwie Wykonawcy, obciążając go kosztami.
5. Gdy wady i usterki nie nadają się do usunięcia (naprawienia), Zamawiający może :
 - jeżeli wady nie uniemożliwiają użytkowania przedmiotu odbioru zgodnie z jego przeznaczeniem, obniżyć wynagrodzenie za przedmiot odbioru odpowiednio do utraconej wartości handlowej, użytkowej, estetycznej i technicznej;
 - jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie przedmiotu odbioru zgodnie z jego przeznaczeniem, odstąpić od umowy lub zażądać wykonania całego przedmiotu odbioru ponownie.

W każdym z tych przypadków Zamawiający może domagać się od Wykonawcy naprawienia szkody wynikłej z wadliwego wykonania przedmiotu umowy.

§ 8

- Termin rozpoczęcia robót ustala się na dzień r.
- Powyższy termin może zostać przez Zamawiającego przesunięty /wydłużony/ do 60 dni nie powodując rozwiązania umowy. Przy czym Zamawiający może przekazać część placu budowy w terminie późniejszym, o ile nie wpłynie to na właściwe i terminowe przeprowadzenie robót. Wykonawca obowiązany jest poświadczyć przejęcie placu budowy lub jego części w pisemnym protokole przejęcia.
- Nieprzekraczalny termin zakończenia robót Wykonawca ustala na dzień r.
- Powyższy termin zostanie automatycznie przedłużony o ilość dni

wynikających z ewentualnego opóźnienia rozpoczęcia robót zgodnie z ust. 2 powyżej.

- Wykonawca niezwłocznie zawiadomi na piśmie Zamawiającego w każdym przypadku, gdy wystąpi prawdopodobieństwo wystąpienia opóźnienia lub przerw w realizacji robót. Zawiadomienie będzie określać przyczyny wystąpienia takich opóźnień lub przerw oraz przypuszczalny czas ich trwania, a także środki zaradcze w celu ograniczenia takich przerw lub opóźnień.

§ 9

1. Wykonawca udziela gwarancji poprawnego wykonania robót na okres trzech lat, licząc od daty końcowego odbioru robót.
2. Wykonawca zobowiązuje się w ramach gwarancji:
 - w okresie gwarancji usuwać na pierwsze żądanie wszelkie wady, usterki i nieprawidłowości wykonanych robót, jak i użytych przy nich materiałów, niezwłocznie w okresie nie dłuższym aniżeli 5 dni od daty wezwania przez Zamawiającego do wykonania tych prac;
 - pokryć koszty wszelkich prac wykonywanych w ramach gwarancji, jak i ponieść koszt nabycia materiałów koniecznych do ich wykonania;
3. W wypadku nie rozpoczęcia przez Wykonawcę wykonywania prac gwarancyjnych w terminie 3 dni od daty wezwania do ich wykonania, Zamawiający uprawniony będzie do zaangażowania w tym celu innego wykonawcy na koszt i ryzyko Wykonawcy.

§ 10

- Wykonawca oraz Zamawiający ponoszą odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy poprzez zapłatę kar umownych. Zapłata kar umownych nastąpi w następujących przypadkach i wysokościach:
- Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną :
 - w razie zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy w wysokości 200,00 zł za każdy dzień zwłoki,
 - w razie zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych w toku

odbioru lub w okresie gwarancji lub rękojmi – w wysokości 200,00 zł za każdy dzień zwłoki.

§ 11

- Zamawiający ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Wykonawca, a to w następujących przypadkach:
 - W związku z nieprzystąpieniem przez Wykonawcę do realizacji niniejszej umowy w ciągu 14 dni od terminu jej rozpoczęcia,
 - Przerwy, dłuższej niż 14 dni, w wykonywaniu przez Wykonawcę robót objętych niniejszą umową,
 - Dopuszczenia się przez Wykonawcę odstępstw od warunków umowy bez uzgodnienia z Zamawiającym.
- Wykonawca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w wypadku przekroczenia o 60 dni terminu do rozpoczęcia robót wynikającego z nie przekazania placu budowy przez Zamawiającego i nie zaproponowaniu Wykonawcy innych robót o zbliżonym zakresie i wartościach na czas wydłużenia terminu rozpoczęcia robót.
- Za przyczyny leżące po stronie Wykonawcy strony uznają również przyczyny leżące po stronie zaangażowanych przez Wykonawcę osób.

§ 12

1. Korespondencja pomiędzy stronami odbywać się będzie w formie pisemnej, zaś oświadczenia i powiadomienia dokonane w formie ustnej nie będą wywoływać żadnych skutków prawnych. Pisma przekazywane będą bezpośrednio do rąk drugiej strony z jednoczesnym potwierdzeniem otrzymania takiego powiadomienia, lub wysyłane będą listem poleconym na wskazany poniżej adres drugiej strony lub na inny adres, o którym strony mogą się wzajemnie poinformować w trakcie trwania najmu.
2. Za skutecznie doręczone uznawane będzie również oświadczenie przesłane listem poleconym, który będzie dwukrotnie awizowany pod ostatnim wskazanym przez daną stronę adresem do odbioru korespondencji.

§ 13

- W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
- Ewentualne spory mogące powstać na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Zamawiającego.
- Wszelkie zmiany do umowy wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej.
- Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
- Wykonawca oświadcza, iż zapoznał się z niniejszą umową, oraz nie zgłasza zastrzeżeń co do zapisów w niej zawartych.

Zamawiający

.....

.....

Wykonawca