

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE

Zawarta w dniu roku w Poznaniu,

pomiędzy:

- ▲ ul., 00-000, NIP
....., reprezentowaną przez Zarząd Wspólnoty w osobach:
-
 -

zwany dalej „**Inwestorem**”

oraz

- ▲ ul., 00-000, NIP
....., który reprezentuje:
- – zwany dalej „**Wykonawcą**”

łącznie zwanymi „**Stronami**”

o następującej treści:

§ 1 [Definicje]

1. Ilekroć w Umowie stosuje się niżej wymienione pojęcia, należy przez nie rozumieć następujące definicje:
 - 1) Termin „**Umowa**” oznacza niniejszą umowę pomiędzy Inwestorem i Wykonawcą wraz ze wszystkimi załącznikami.
 - 2) Termin „**Strony**” oznacza Inwestora i Wykonawcę, gdy występują jednocześnie.
 - 3) Termin „**Opóźnienie**” oznacza niewykonanie danej czynności w założonym terminie, chociażby nastąpiło to z powodów, za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności.
 - 4) Termin „**Zwłoka**” oznacza niewykonanie danej czynności w założonym terminie z powodu okoliczności, za które Wykonawca ponosi odpowiedzialność.
 - 5) Termin „**Siła wyższa**” oznacza wydarzenie nadzwyczajne, zewnętrzne i niemożliwe do zapobieżenia. Pojęcie siły wyższej nie obejmuje żadnych zdarzeń, które wynikają z zaniedbania Wykonawcy lub z nie dołożenia przez niego należytej staranności w rozumieniu art. 355 § 2 Kodeksu cywilnego.
2. Inwestor może być zwany w niniejszej umowie także zamiennie „**Zamawiającym**”.
3. Wszelkie inne określenia, które nie zostały zdefiniowane w niniejszej umowie, należy rozumieć zgodnie z ich powszechnym znaczeniem przyjętym w języku polskim.

§ 2 [Przedmiot Umowy]

1. Inwestor powierza, a Wykonawca podejmuje się wykonania robót budowlanych w zakresie budynku mieszkalnego przy ulicy

w, położonego na nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów nr, arkusz, obręb

2. Zakres robót przyjętych na podstawie niniejszej umowy do wykonania przez Wykonawcę przedstawia się następująco:

- zgodnie z ofertą cenową z dnia - zał. nr 1
- zgodnie z dokumentacją projektową "....." - zał. nr 2
- zgodnie z harmonogramem robót - zał. nr 3
-
-
-
-

3. Szczegółowy opis przyjętych rozwiązań technicznych, technologicznych i materiałowych został ustalony i przyjęty przez strony za obowiązujący i jest ujęty w kosztorysie ofertowym, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy.

§ 3 [Wyroby budowlane i materiały]

1. Całość wyrobów i materiałów, niezbędnych do wykonania robót zakupi i dostarczy na teren budowy Wykonawca.
2. Wykonawca zobowiązuje się zapewnić, by wszystkie wyroby i materiały, nabyte przez Inwestora od Wykonawcy, posiadały wymagane prawem dowody dopuszczenia do powszechnego stosowania w budownictwie.

§ 4 [Zobowiązania Zamawiającego]

1. Niezależnie od innych zobowiązań przyjętych w niniejszej umowie, **Zamawiający zobowiązuje się do:**
 - 1) przekazania placu budowy;
 - 2) współdziałania z Wykonawcą w zakresie w jakim działanie Zamawiającego okaże się niezbędne dla realizacji Przedmiotu Umowy;
 - 3) dokonywania terminowego odbioru Prac;
 - 4) dokonywania terminowej płatności za wykonane i odebrane prace
 - 5) zapewnienia nadzoru inwestorskiego nad Pracami.

§ 5 [Zobowiązania Wykonawcy]

1. Niezależnie od innych zobowiązań przyjętych w niniejszej umowie, **Wykonawca zobowiązuje się do:**
 - 1) prowadzenia Prac w sposób uzgodniony z Zamawiającym oraz do ewentualnego uwzględniania uwag dotyczących Prac, przekazanych Wykonawcy przez Zamawiającego,
 - 2) wykonania Prac zgodnie z postanowieniami Umowy, aktualnie dostępną wiedzą techniczną i sztuką, prawem obowiązującym w tym zakresie, a w szczególności Polskimi Normami,

- 3) przestrzegania przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego,
 - 4) należytego zabezpieczenia i ochrony terenu Prac,
 - 5) zapewnienia prowadzenia Prac przez osoby posiadające stosowne kwalifikacje,
 - 6) usuwania z terenu Prac wszelkich zbędnych materiałów, odpadków, śmieci, urządzeń tymczasowych, które znalazły się na nim w związku z wykonywaniem Umowy,
 - 7) usuwania wad powstałych w związku z wykonywaniem przedmiotu Umowy, ujawnionych w trakcie realizacji Prac,
 - 8) zawiadomienia Zamawiającego na piśmie o zakończeniu Prac oraz o osiągnięciu gotowości do dokonania odbioru Prac, zgodnie z postanowieniami Umowy,
 - 9) wykonania Prac własnym sprzętem oraz zakupionymi przez siebie materiałami.
2. Wykonawca zobowiązuje się zawrzeć na swój koszt **umowy ubezpieczenia od wszystkich ryzyk związanych z Pracami na cały okres ich wykonywania oraz przez cały okres, na który udzielona została gwarancja na Prace**, obejmujące w szczególności:
- 1) odpowiedzialność za szkody materialne powstałe w wyniku prowadzenia przez Wykonawcę Prac, na sumę ubezpieczenia w wysokości nie mniejszej niż PLN (słownie: złotych),
 - 2) odpowiedzialność cywilną za szkody wyrządzone osobom trzecim w wyniku prowadzenia przez Wykonawcę Prac, na sumę ubezpieczenia w wysokości nie mniejszej niż PLN (słownie: złotych),
 - 3) ubezpieczenie sprzętu oraz materiałów budowlanych służących realizacji przedmiotu Umowy.
3. Wykonawca, w trakcie realizacji Prac, będzie odpowiedzialny wobec Zamawiającego za wszelkie swoje działania i zaniechania oraz działania i zaniechania swoich podwykonawców i osób trzecich, którymi będzie się posługiwał przy realizacji Prac, jak za własne działania i zaniechania.
4. Wykonawca zobowiązuje się dostarczyć kopię zawartej umowy ubezpieczeniowej na każde żądanie Zamawiającego

§ 6 [Termin wykonania Umowy]

1. Inwestor w terminie do dnia:
 - 1) roku wprowadzi Wykonawcę na teren budowy na podstawie **protokołu przekazania placu budowy** w celu realizacji robót.
2. Wykonawca:
 - 1) Rozpocznie roboty budowlane nie później niż w terminie trzech dni od daty wprowadzenia na teren budowy.
 - 2) Zakończy pełen zakres robót budowlanych nie później niż do dnia roku.
3. Wykonawca ma prawo wystąpić o zmianę terminów, określonych w ustępie 1 i 2, tylko w następujących przypadkach:
 - 1) wystąpienia przyczyn niezależnych dla obu stron lub z powodu działania siły wyższej.
 - 2) wprowadzenia przez Inwestora zmian w trakcie realizacji przedmiotu umowy lub zlecenia robót zamiennych lub dodatkowych, których

- wprowadzenie ze względów technicznych lub wykonawczych uniemożliwia dotrzymanie terminów umownych,
- 3) nie przekazania terenu budowy w terminie siedmiu dni od daty określonej w ust. 1 pkt. 1,
 - 4) innych, leżących po stronie Inwestora.
4. W każdym przypadku, o którym mowa w ustępie poprzedzającym, Wykonawca ma obowiązek w terminie 5 dni od powstania przyczyny zawiadomić na piśmie Inwestora o zagrożeniu terminu końcowego lub terminów pośrednich.

§ 7 [Wynagrodzenie]

1. Wynagrodzenie Wykonawcy za całość wykonanych prac określa się jako ryczałtowe w kwocie:

00 000,00 zł netto

(słownie: złoty i .../100)

2. Wynagrodzenie Wykonawcy obejmuje także pracę sprzętu oraz wszelkie narzuty na robociznę, stosowane w budownictwie.
3. Wprowadzenie robót zamiennych nie powoduje zmiany wynagrodzenia, jeżeli wartość robót zamiennych nie różni się więcej in plus in minus 5% w stosunku do wartości robót pierwotnie projektowanych.
4. Wynagrodzenie za roboty dodatkowe, nie przewidziane w umowie ustalone zostanie jako kosztorysowe, przy czym składniki cenotwórcze do kosztorysowania stanowiąc będą ceny średnie ORGBUD za I kwartał roku.
5. Wynagrodzenie, o którym mowa w niniejszym paragrafie, **zostanie powiększone o podatek VAT wg stawki obowiązującej w dniu wystawienia przez Wykonawcę stosownej faktury.**

§ 8 [Warunki płatności]

1. Rozliczenie wykonanych robót nastąpi na podstawie **odbioru końcowego**.
2. Zgłoszenie robót do odbioru następować będzie poprzez pisemne zawiadomienie Inwestora z wyprzedzeniem, co najmniej 3 dni roboczych.
3. Warunkiem dokonania płatności jest **dokonanie odbioru robót przez Inspektora nadzoru i zaakceptowanie przez niego zapłaty za te roboty.**
4. Wszelkie płatności dokonywane będą przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Wykonawcę w wystawionej fakturze. Zapłata będzie występować w terminie 14 dni od daty doręczenia faktury, przy czym Wykonawca jest zobowiązany do doręczenia Inwestorowi faktury niezwłocznie po dokonaniu odbioru i zaakceptowaniu zapłaty, o których mowa w ustępie poprzedzającym.
5. Za datę dokonania płatności Strony przyjmują dzień złożenia przez Zamawiającego polecenia przelewu w banku Zamawiającego.
6. Zamawiający ma prawo ograniczyć zakres Prac lub wyłączyć określone przez siebie rodzaje prac oraz dostaw w sposób umożliwiający Wykonawcy wywiązanie się ze zobowiązań określonych w Umowie. W przypadku ograniczenia zakresu, o którym mowa powyżej, Zamawiający zwróci Wykonawcy poniesione przez niego odpowiednio udokumentowane koszty.

7. Z każdej płatności Inwestor zatrzyma 5% wynagrodzenia netto Wykonawcy, tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy. 70% kaucji zostanie zwolnione po upływie 6 m-c od daty odbioru końcowego, natomiast pozostałe 30% zostanie zwolnione w terminie do 15 dni od daty upływu terminu gwarancji. Wykonawcy nie będzie z tego tytułu przysługiwało wobec Inwestora roszczenie o zapłatę odsetek od sumy stanowiącej równowartość kaucji. Wykonawcy nie będzie przysługiwało wobec Inwestora roszczenie o zapłatę odsetek od zatrzymanej sumy kaucji.
8. Z kaucji, o której mowa w ustępie poprzedzającym, Inwestor może potrącić wszelkie kary umowne i inne roszczenia odszkodowawcze, w tym związane z wykonaniem uprawnień z tytułu rękojmi.

§ 9 [Gwarancja i rękojmia]

1. Wykonawca udziela Inwestorowi rękojmi za wady fizyczne na wykonane roboty **na okres 5 lat** licząc od daty odbioru końcowego.
2. Wykonawca przeniesie na Inwestora wszelkie uprawnienia gwarancyjne do nabytych wyrobów i materiałów budowlanych.
3. Wykonawca zobowiązany jest dokonać naprawy gwarancyjnej w terminie 10 dni roboczych od dnia otrzymania od Inwestora pisemnego zgłoszenia usterki. W przypadku braku dokonania bądź podjęcia się naprawy w/w terminie, **Inwestor ma prawo zlecić wykonanie Prac osobie trzeciej i obciążyć Wykonawcę związanymi z tym kosztami, na co Wykonawca wyraża zgodę.**
4. Dokonanie naprawy zostanie potwierdzone przez Wykonawcę i Zamawiającego na piśmie.

§ 10 [Kierownictwo robót i nadzór nad robotami]

1. Jako pierwszego kierownika budowy (osobę do reprezentowania), Wykonawca wyznacza
2. Nadzór ze strony Inwestora wykonywać będzie Inspektor Działu Technicznego

§ 11 [Odstąpienie od Umowy]

1. Wykonawca może odstąpić od umowy wyłącznie z przyczyn określonych w Kodeksie cywilnym.
2. Inwestor, oprócz przyczyn określonych w Kodeksie cywilnym, może skutecznie od umowy odstąpić w terminie do dnia roku **w następujących przypadkach:**
 - 1) Wykonawca dokona cesji praw lub zobowiązań wynikających z Umowy bez zgody Zamawiającego,
 - 2) zostanie wniosek o ogłoszenie upadłości likwidacyjnej bądź układowej przedsiębiorstwa Wykonawcy,
 - 3) Wykonawca, bez uzasadnionego powodu, nie przystąpi w ciągu 7 dni do Prac lub je wstrzyma i nie podejmie ich w terminie do 3 dni po otrzymaniu od Zamawiającego pisemnego wezwania do ich rozpoczęcia lub kontynuowania,

- 4) wykonanie jakiegokolwiek części Prac lub usunięcie wad, jak również wykonanie nagłych napraw będzie opóźnione o więcej niż 10 dni w stosunku do terminów określonych w Umowie,
- 5) Wykonawca odmówi wykonania poleceń Inspektora Nadzoru.
3. Oświadczenie o odstąpieniu od Umowy powinno być złożone na piśmie pod rygorem nieważności i wskazywać przyczyny odstąpienia.
4. W przypadku odstąpienia od Umowy przed zakończeniem Prac, Wykonawcę i Zamawiającego obciążają następujące obowiązki:
 - 1) w terminie 7 dni od daty odstąpienia od Umowy, Wykonawca przy udziale Zamawiającego sporządzi szczegółowy **protokół inwentaryzacji prac w toku**, według stanu na dzień odstąpienia, przy czym w przypadku nie stawienia się którejś ze Stron (pomimo prawidłowego zawiadomienia), protokół inwentaryzacji sporządza jednostronnie Strona, która stawiała się na teren Prac,
 - 2) Wykonawca zabezpieczy wykonane Prace na koszt Strony, z której przyczyny nastąpiło odstąpienie od Umowy.
5. W razie odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze Stron, Wykonawcy będzie należało się wynagrodzenie **tylko za prace faktycznie wykonane w sposób prawidłowy, a także zgodny z przedmiotem i celem niniejszej Umowy**.

§ 12 [Sankcje za naruszenie warunków Umowy]

1. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za prawidłowe i terminowe wykonanie zobowiązań stanowiących przedmiot niniejszej Umowy.
2. Wykonawca jest zobowiązany do naprawienia wszelkich szkód z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy.
3. W przypadkach określonych w § 11 ust. 2 Wykonawca zapłaci Inwestorowi karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenia netto, określonego w § 7.
4. W przypadku zwłoki Wykonawcy w wykonaniu przedmiotu umowy Wykonawca zapłaci Inwestorowi karę umowną w wysokości 0.2% wynagrodzenia określonego w § 7 umowy za każdy dzień zwłoki.
5. Stosowanie kar umownych przewidzianych w ust. 3-4 nie wyklucza dochodzenia odszkodowania, przewyższającego wysokość kary, na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym.
6. Opóźnienia wykonania Prac wynikłe z działania siły wyższej nie podlegają karom umownym.

§ 13 [Zachowanie poufności]

1. Wszelkie informacje związane z Umową ujawnione na piśmie, ustnie lub wizualnie, należy uznawać za poufne i zastrzeżone, o ile nie są specjalnie oznaczone przez Stronę jako jawne w chwili ujawnienia lub zostały podane do publicznej wiadomości poprzez oficjalne wypowiedzi oraz publikacje rzeczników prasowych Stron lub ujawnione w inny sposób za zgodą Stron ("**Informacje poufne**").
2. Strona uzyskująca Informacje poufne nie będzie ich ujawniać bezpośrednio ani pośrednio żadnej innej osobie trzeciej, w jakimkolwiek celu, a także będzie wykorzystywać i powielać Informacje poufne wyłącznie w celu wykonania Umowy.

3. Zobowiązanie do poufności określone w niniejszym paragrafie trwa nadal pomimo rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy.

§ 14 [Kontakt Stron]

1. Strony niniejszym wyznaczają następujące osoby do wzajemnych kontaktów związanych z wykonaniem przedmiotu umowy:
 - 1) Przedstawiciel Inwestora:, nr tel., e-mail:, adres do korespondencji - wskazany przy oznaczeniu Strony umowy;
 - 2) Przedstawiciel Wykonawcy:, nr tel., e-mail: adres do korespondencji - wskazany przy oznaczeniu Strony umowy,
przy czym zmiana osób lub danych wskazanych w niniejszym ustępie nie stanowi zmiany niniejszej umowy i następuje w formie pisemnej.
2. Przedstawiciele Stron, wyszczególnieni w ust. 1 niniejszego paragrafu, posiadać będą należyte umocowania pozwalające im na skuteczne dokonanie czynności określonych w niniejszej umowie.
3. Wszelka korespondencja pisemna kierowana będzie na adresy wskazane przy oznaczeniu Stron umowy listem poleconym.
4. Strony zobowiązują się do bezzwłocznego informowania o zmianie w/w danych adresowych. W przypadku niepodjęcia korespondencji, pomimo przesłania jej na powyższy adres, korespondencję uznaje się za skutecznie doręczoną.
5. Wszędzie, gdzie niniejsza umowa dla porozumiewania się Stron przewiduje formę pisemną, forma ta jest zastrzeżona pod rygorem nieważności. **W pozostałych przypadkach, Strony będą porozumiewać się za pomocą formy elektronicznej (wiadomość e-mailowa).**

§ 15 [Nagłówki]

Nagłówki zostały umieszczone w niniejszej umowie tylko ze względu na wygodę Stron i nie wpływają one na treść umowy ani na sposób jej interpretacji.

§ 16 [Klauzula salwatoryjna]

W przypadku, gdy poszczególne postanowienia niniejszej umowy okażą się bezskuteczne lub niewykonalne, pozostałe postanowienia umowy pozostają w mocy. Strony zobowiązują się w wyżej opisanym wypadku zastąpić postanowienia bezskuteczne lub niewykonalne – innymi, w taki sposób, aby jak najpełniej wypełniały one cel gospodarczy postanowień zastąpionych.

§ 17 [Postanowienia końcowe]

1. Przedmiot umowy będzie realizowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zwłaszcza Prawem budowlanym, Polskimi Normami i zasadami wiedzy technicznej, oraz przepisami Bezpieczeństwa i Higieny Pracy.
2. Za powyższe przepisy odpowiada wyłącznie Wykonawca.

3. Integralną część umowy stanowią wszystkie jej załączniki.
4. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej.
5. W sprawach nieregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
6. Wszelkie spory wynikłe między Stronami związane z zawarciem lub wykonaniem niniejszej umowy Strony zobowiązują się rozstrzygać w drodze negocjacji. W przypadku braku porozumienia, Strony zgodnie poddają ewentualne spory pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego według siedziby Inwestora.
7. Umowę sporządzono w **dwóch** jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

INWESTOR

.....

WYKONAWCA

.....

Załączniki: