

UMOWA O DZIEŁO NR

Zawarta w dniu w Woli Mrokowskiej pomiędzy:

p., PESEL, NIP, legitymującym się dowodem osobistym nr, zamieszkałym w

oraz

p., PESEL, NIP, legitymującym się dowodem osobistym nr, zamieszkałym w
zwanymi dalej Inwestorem, reprezentowanymi przez p.

o treści następującej:

§1. PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem umowy jest budowa domu mieszkalnego w systemie szkieletu drewnianego j.n.
2. Zgodnie z wybranym przez Inwestora projektem 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 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.
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 najpóźniej do dnia..... , ale nie wcześniej 7 dni po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na budowę.
2. Termin zakończenia prac -, o ile nie wystąpią trudności obiektywne związane z działalnością urzędów.
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 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, 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

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania 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. Przygotowanie i umieszczenie tablicy informacyjnej na budowie.
3. Wyznaczenie na gruncie obiektów przez służby geodezyjne.
4. Rozruch kotłowni i instalacji centralnego ogrzewania.
5. Wykonanie prób technologicznych, ciśnieniowych, szczelności instalacji wewnętrznych.
6. Przekazanie Inwestorowi wymaganych instrukcji i kart gwarancyjnych.
7. Wstępne przeszkolenie w zakresie obsługi i eksploatacji zainstalowanych urządzeń

§5. PRAWA I OBOWIĄZKI INWESTORA

Inwestor zobowiązuje się do:

1. Przekazanie Wykonawcy kopii aktu notarialnego nabycia nieruchomości lub innego dokumentu potwierdzającego prawo dysponowania nieruchomością.
2. Wpłacenia zaliczki w wysokości % wartości niniejszej umowy w terminie 7 dni od podpisania niniejszej umowy.

a. umowa nabiera statusu ważności dopiero po wpłaceniu zaliczki
b. Inwestorowi przysługuje zwrot zaliczki jedynie w przypadku, gdy Wykonawca nie rozpocznie robót w ciągu 14 dni od planowanego dnia rozpoczęcia prac bez podania uzasadnionej przyczyny.

3. Przekazanie 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. Terminowego dostarczania bądź wskazywania (Warszawa) uzgodnionych w Załączniku Nr 1 materiałów wykończeniowych. Wykonawca informuje Inwestora 7 dni przed terminem wykorzystywania materiałów o potrzebie podjęcia wymienionej decyzji.

6. Odebrania przedmiotu umowy i zapłaty umówionego wynagrodzenia brutto.

7. 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 Wykonawcy pełnić będzie p. Ireneusz Wilk.

2. Inwestor wyraża zgodę na umocowanie p. Ireneusza Wilka jako kierownika budowy.

3. Wykonawca wykonuje roboty z materiałów własnych.

4. Wszystkie materiały powinny spełniać warunki określone w stosownych przepisach, a jako wykonawstwa winna odpowiadać wymaganiom norm.

5. Wszystkie użyte materiały winny posiadać wymagane atesty.

6. Wykonawca wykonuje i utrzymuje na swój koszt oświetlenie i 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 2 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 zmniejszające jego jako i wartość.

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 15 lat w stosunku do konstrukcji budynku
 - Po upływie 12 miesięcy w stosunku do pozostałych elementów budynku
2. Gwarancja na wszystkie użyte materiały wynika z warunków oferowanych przez producentów.
 3. Wykonawca zawrze odpowiednie umowy ubezpieczeniowe w wybranej przez siebie instytucji ubezpieczeniowej z cesją na Inwestora.
 4. Ubezpieczeniu podlegają w szczególności: roboty, obiekty, budowle - od ognia, huraganu, powodzi i innych zdarzeń losowych oraz odpowiedzialność cywilna za szkody i następstwa nieszczęśliwych wypadków dotyczące pracowników i osób trzecich powstałe w związku z prowadzonymi robotami, w tym także z ruchem pojazdów mechanicznych.
 5. Koszty ubezpieczenia ponosi Wykonawca.

§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 14 dni 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 odstąpić 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 wiadome 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 dopuszczonym sposobem na określenie czy prace wykonane są niezgodnie ze sztuką budowlaną jest niezależna ekspertyza wykonana przez osobę posiadającą uprawnienia wymagane prawem.

§11. POSTANOWIENIA KOCOWE

1. Integralną część umowy stanowią
 - Załącznik Nr 1 zakres prac

- Załącznik Nr 2 - harmonogram płatności
 - Protokół odbioru wykonanych prac
 - Dokumentacja projektowa wraz z projektem zagospodarowania
 - Pozwolenie na budowę
2. Wszystkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej.
 3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
 4. 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.
 5. nierozstrzygnięte spory będą rozpatrywane na drodze postępowania sądowego, w sądzie właściwym dla siedziby Wykonawcy.
 6. Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, po 2 dla Wykonawcy i 1 dla Inwestora.

Wykonawca

Inwestor

Załączniki:

- Kopia dowodu osobistego Inwestora (w wypadku cudzoziemców - kopia karty stałego pobytu oraz paszportu)
- Załącznik nr 1 - zakres robót
- Załącznik nr 2 - harmonogram płatności
- Załącznik nr 3 - protokół odbioru
- Załącznik Nr 4 - formularz z danymi osobowymi
- Projekt architektoniczny budynku wraz z projektem zagospodarowania.