



Brzeziny, ..... 2010

## UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE NR 00/00/2010

Umowa zawarta w dniu 21 lipca 2010 pomiędzy:

**Majstersztyk Sp. z o.o.** z siedzibą w Brzezinach, 39-111 Brzeziny 445A, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, Wydział XII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000337289, o kapitale zakładowym w wysokości 50.000,00 zł, posiadająca numer identyfikacji podatkowej NIP: **818-168-97-64** oraz numer REGON **180477254**, reprezentowaną przez Pana Piotra Sikorę – Prezesa zarządu, zwana w dalszej części umowy „**Wykonawcą**”,

a

....., zamieszkałymi w ..... przy ul. ...., legitymującymi się dowodami osobistymi: ....., nr Pesel ... nr NIP ..... zwanymi w dalszej części umowy „**Inwestorem**”.

### § 1. PRZEDMIOT UMOWY

1. Inwestor zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlane polegające na wykonaniu budynku mieszkalnego, zwanego w dalszej części Umowy „Domem” w miejscowości ..... wg posiadanej dokumentacji technicznej (projekt Z39) opracowanej przez Studio Z500 Piotr Zwierzyński stanowiącej **Załącznik nr 3** do niniejszej umowy wraz z wprowadzonymi zmianami oraz projektem zagospodarowania terenu. Na przedmiot umowy składa się Zakres Rzeczowy Robót i Materiałów wymieniony w **Załączniku nr 1** do niniejszej Umowy.
2. Wykonawca oświadcza, że przed podpisaniem niniejszej Umowy, zapoznał się ze wszystkimi dokumentami, warunkami, w tym projektem architektoniczno – budowlanym i pozwoleniem na budowę, które są niezbędne do wykonania przez niego przedmiotu umowy bez konieczności ponoszenia przez Inwestora jakichkolwiek dodatkowych kosztów i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń.
3. Wykonawca zobowiązany jest zbudować dom zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami techniczno-montażowymi stawianymi technologii budownictwa szkieletowego.
4. W razie konieczności wykonania na prośbę Inwestora, w toku realizacji przedmiotu umowy, robót dodatkowych, nie przewidywanych dokumentacją techniczną Inwestor zobowiązany jest do pokrycia wszelkich dodatkowych kosztów.
5. Wykonawca zapewnia odpowiedni zespół pracowników i sprzęt potrzebny do wykonania przedmiotu umowy.
6. Przedmiot niniejszej umowy musi być oddany Inwestorowi w stanie określonym umową po dokonaniu wszystkich odbiorów technicznych w obecności Inwestora i powołanego w jego imieniu Kierownika budowy w zakresie objętym Umową.
7. Inwestor zobowiązuje się do dokonania określonych w §6 Umowy czynności związanych z przygotowaniem wykonania przedmiotu Umowy, dokonania odbioru i zapłaty umówionego wynagrodzenia za jego wykonanie.
8. Wykonawca wykona przedmiot umowy siłami własnymi lub siłami podwykonawców. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za roboty, które wykona przy pomocy podwykonawców.
9. Wykonawca zobowiązuje się w trakcie wykonywania przedmiotu umowy do stosowania się do poleceń przedstawiciela Inwestora.



## § 2. TERMIN REALIZACJI

1. Przekazanie placu budowy nastąpi w dniu .....
2. Zakończenie całości robót nastąpi do dnia ..... Za datę zakończenia inwestycji rozumie się datę podpisania końcowego protokołu odbioru bezusterkowego prac.
3. Strony zgodnie ustalają, że termin wykonania Umowy obejmuje również termin przeznaczony na usunięcie stwierdzonych przy dokonywaniu odbioru technicznego przedmiotu umowy usterek i wad dotyczących etapów budowy.
4. Wytyczenie geodezyjne obiektu wykona uprawniony geodeta i prześle Wykonawcy zgodnie z protokołem przekazania placu budowy.
5. W razie stwierdzenia przez Wykonawcę braków w dokumentacji uniemożliwiających kontynuowanie robót, Wykonawca jest zobowiązany do bezzwłocznego powiadomienia Inwestora. Umowny termin zakończenia całości robót może wówczas ulec przesunięciu.
6. Termin realizacji może ulec zmianie ze względu na wystąpienie sił wyższych wg kodeksu cywilnego niezależnych od Wykonawcy.

## § 3. WARUNKI ODBIORU ROBÓT

1. Odbiór poszczególnych etapów robót będzie dokonany przez Inwestora lub upoważnioną przez niego osobą, w obecności Kierownika budowy w terminie 3 dni od daty zgłoszenia przez Wykonawcę zakończenia prac danego etapu.
2. Inwestor ma prawo zgłosić zastrzeżenia do wykonanych robót w terminie 7 dni od dokonania odbioru. Nie zgłoszenie zastrzeżeń w powyższym terminie jest traktowane przez Strony jak podpisanie protokołu odbioru bezusterkowego poszczególnych etapów robót.
3. Wykonawca zobowiązany jest w terminie 14 dni usunąć wszelkie zgłoszone przez Zamawiającego wady, jak i przyczyny ich powstania zaistniałe z winy Wykonawcy. W takim wypadku protokół bezusterkowego odbioru zostanie podpisany po usunięciu tych wad i usterek.
4. Podpisanie protokołu odbioru bezusterkowego poszczególnych etapów robót jest warunkiem wypłaty wynagrodzenia za dany etap robót.
5. W przypadku nie usunięcia wad w oznaczonym terminie, Inwestor ma prawo je usunąć w zastępstwie Wykonawcy i na jego koszt, bez wyznaczania mu dodatkowego terminu na usunięcie wad.
6. Inwestor ma prawo zgłaszać zastrzeżenia w toku wykonywania poszczególnych prac. W przypadku stwierdzenia wad, Inwestor zgłosi zastrzeżenia Wykonawcy. Do usunięcia wad stosuje się postanowienia niniejszego paragrafu.

## § 4. NADZÓR

1. Inwestor powołuje Kierownika budowy, Kierownik budowy działa w granicach umocowania określonego przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. Nr 89, poz. 414)
2. Wykonawca jest zobowiązany zapewnić Kierownikowi budowy dostęp do placu budowy i Dziennika Budowy.
3. Wykonawca jest zobowiązany stosować się do wszystkich poleceń i instrukcji Kierownika budowy ustnych i zapisanych w Dzienniku Budowy, które są zgodne z obowiązującymi normami i przepisami.



## § 5. WYNAGRODZENIE I ROZLICZENIE FINANSOWE

1. Ustala się ryczałtowe wynagrodzenie Wykonawcy w wysokości **0.000,00 PLN brutto** wraz z podatkiem VAT w wysokości 7% (słownie: ..... **złote** ) za wykonanie przedmiotu umowy określonego w § 1. niniejszej umowy. Wartość wynagrodzenia ryczałtowego jest niezmienna do końca realizacji przedmiotu niniejszej umowy. Kwota powyższa wpłacona będzie na konto WYKONAWCY w Banku Millennium S.A., nr konta: 18 1160 2202 0000 0001 5010 3130, wg następującego harmonogramu podziale:
  - a. **zaliczka**, w wysokości 30% wartości umowy, tj. 0.000,00 zł (słownie: ...) - w ciągu 3 dni od podpisania niniejszej umowy.
  - b. **I rata**, w wysokości 10% wartości umowy, tj. 0.000,00 zł (słownie: ...) - w ciągu 3 dni od daty wykonania fundamentów pod dom.
  - c. **II rata**, w wysokości 20% wartości umowy, tj. 0.000,00 zł (słownie: ...) - w dniu dostarczenia elementów domu na plac budowy.
  - d. **III rata**, w wysokości 20% wartości umowy, tj. 0.000,00 zł (słownie: ...) - w dniu zakończenia budynku w stanie surowym zamkniętym.
  - e. **IV rata**, w wysokości 20% wartości umowy, tj. 0.000,00 zł (słownie: ...) - w terminie do 7 dni od daty podpisania protokołu odbioru.
2. Zlecający oświadcza, że posiada środki finansowe na realizację przedmiotu niniejszej umowy lub pozyska je z kredytu bankowego.
3. Wykonanie robót dodatkowych nie objętych umową, może nastąpić jedynie na podstawie aneksu, sporządzonego w oparciu o zlecenie otrzymane od Inwestora. Wykonanie robót dodatkowych nie objętych zleceniem Inwestora nie stanowi podstawy do wystawienia faktury przez Wykonawcę. Koszt tych robót będzie obciążał wyłącznie Wykonawcę.
4. Inwestor zobowiązuje się sukcesywnie płać Wykonawcy wynagrodzenie za wykonywane prace, zgodnie z harmonogramem robót, w ciągu 3 dni od dnia podpisania protokołu odbioru bezusterkowego poszczególnych etapów robót i dostarczenia Inwestorowi przez Wykonawcę prawidłowo wystawionej faktury VAT za odebrany zakres robót.
5. Bez uprzedniej zgody Inwestora wykonane mogą być jedynie prace niezbędne ze względu na bezpieczeństwo lub konieczność zapobieżenia awarii.
6. Rozliczenie końcowe nastąpi w terminie 7 dni od dnia zakończenia końcowego odbioru robót i podpisania końcowego protokołu odbioru bezusterkowego prac przez Kierownika budowy oraz po dostarczeniu Inwestorowi przez Wykonawcę prawidłowo wystawionej faktury VAT.
7. Niedokonanie wpłaty zgodnie z harmonogramem określonym w § 5 pkt.1, w uzgodnionym terminie upoważnia WYKONAWCĘ do przerwania robót montażowych, w konsekwencji zmiany terminu końcowego wykonania robót. Do czasu dokonania powyższych wpłat dostarczony materiał pozostaje własnością WYKONAWCY i może być wywieziony z placu budowy w razie nieskuteczności wezwań do zapłaty.
8. Przez datę dokonania wpłaty rozumie się datę wpłacenia określonej kwoty do kasy WYKONAWCY lub wpływu środków na konto Wykonawcy.
9. Gdyby wprowadzone zostały inne podatki i świadczenia publicznoprawne o charakterze cenotwórczym oraz nastąpił wzrost cen materiałów i usług budowlanych, które są niezależne od woli stron, cena podana w § 5 niniejszej umowy, zmieni się proporcjonalnie do zmiany tych świadczeń oraz wskaźnika podawanego przez SEKOCENBUD.



## § 6 OBOWIĄZKI INWESTORA

Oprócz wymienionych w §1, do obowiązków Inwestora należy:

1. Dostarczenie Wykonawcy:
  - a) kopii pozwolenia na budowę wydanego przez odpowiedni urząd – **Załącznik nr 2**,
  - b) projektu technicznego wraz z wprowadzonymi zmianami, z wykazem rysunków i pisemnym oświadczeniem o jego kompletności - **Załącznik numer 3**,
  - c) planu zagospodarowania działki – **Załącznik nr 4**.
2. Wprowadzenie Wykonawcy na plac budowy na podstawie protokołu przekazania.
3. Przekazanie Wykonawcy Dziennika Budowy.
4. Zapewnienie Nadzoru Inwestorskiego.
5. Dostarczenie Wykonawcy niezbędnych zezwoleń, atestów, mediów (prąd, woda) itp. i pokrycie kosztów z tym związanych.
6. Zapłata umówionego wynagrodzenia.
7. Odebranie wykonanych robót w terminie 3 dni od momentu powiadomienia o ich wykonaniu przez Wykonawcę.
8. Wywóz śmieci i odpadów z placu budowy.
9. Podawania aktualnego adresu do korespondencji. Adres do korespondencji aktualny na dzień podpisania niniejszej umowy .....

## § 7. OBOWIĄZKI WYKONAWCY

Do obowiązków Wykonawcy należy:

1. Wykonanie przedmiotu umowy, określonego w § 1 niniejszej umowy zgodnie z projektem technicznym; stanowiącym załącznik do umowy, zgodnie z obowiązującymi normami, zasadami wiedzy i sztuki budowlanej, wytycznymi i zaleceniami uzgodnionymi do wykonania w czasie budowy, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi oraz w terminie, o którym mowa w §2 niniejszej Umowy.
2. Pisemne informowanie Inwestora o potrzebnych materiałach budowlanych w terminie 5 dni od dnia rozpoczęcia prac wymagających ich użycia.
3. Odbiór dostarczonych na teren budowy materiałów budowlanych, w obecności Inwestora lub/i Kierownika oraz rozładunek w/w materiałów.
4. Składowanie materiałów budowlanych na placu budowy w sposób zapewniający ich bezpieczeństwo przed zniszczeniem i kradzieżą. Wykonawca po-nosi odpowiedzialność materialną za zniszczenie lub kradzież powierzonych mu materiałów budowlanych w czasie, kiedy ekipa budowlana powinna przebywać na budowie.
5. Skuteczne informowanie Inwestora i Kierownika budowy o terminach zakrywania robót podlegających zakryciu oraz wykonania robót zanikowych. Jeżeli Wykonawca nie poinformował o tych faktach Inwestora i Kierownika budowy, zobowiązany jest odkryć roboty, a po ich odbiorze przywrócić do stanu pierwotnego na własny koszt.
6. Wykonanie przedmiotu umowy przy pomocy osób posiadających odpowiednie kwalifikacje, przeszkolonych w zakresie przepisów BHP i Ppoż. oraz wyposażonych w odpowiedni sprzęt, narzędzia i odzież.
7. Zapewnienie nadzoru technicznego nad realizowanym zadaniem inwestycyjnym, nadzór nad personelem w zakresie porządku i dyscypliny pracy oraz koordynowanie działań podwykonawców.



8. Zabezpieczenie we własnym zakresie warunków socjalnych i innych przypisanych prawem warunków i świadczeń dla swoich pracowników. Wykonawca zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu wobec Inwestora.
9. Utrzymanie ogólnego porządku na budowie poprzez:
  - a) ochronę mienia w okresie prowadzenia prac,
  - b) oznakowanie terenu budowy,
  - c) nadzór nad bezpieczeństwem i higieną pracy,
  - d) zapewnienie zabezpieczenia przeciwpożarowego,
  - e) usuwanie awarii związanych z wykonywaną pracą budowlaną,
10. Informowanie Inwestora o problemach lub okolicznościach mogących
1. wpłynąć na jakość robót lub opóźnienia terminu zakończenia wykonania niniejszej Umowy.
11. Po zakończeniu robót Wykonawca zobowiązany jest uporządkować teren budowy i przekazać go Inwestorowi w terminie ustalonym na odbiór robót.
12. Dla potrzeb odbioru końcowego Wykonawca przedłoży Dziennik Budowy dowodzący dokładności i prawidłowości wykonania przedmiotu odbioru.
13. Wykonawca dokona przeglądu gwarancyjnego domu na własny koszt po upływie 6 – 12 miesięcy od przekazania domu Inwestorowi, w terminie uzgodnionym z Inwestorem.

#### § 8. KARY UMOWNE

1. Strony postanawiają, że obowiązującą je formą odszkodowania będą kary umowne.
2. Kary umowne będą naliczane w następujących sytuacjach i wysokościach:
  - a) Inwestor płaci Wykonawcy kary umowne:
    - i. Za zwłokę w przeprowadzeniu odbioru w wysokości 0,5% wynagrodzenia ustalonego w Umowie na dany etap robót za każdy dzień zwłoki, licząc od dnia następnego po terminie, w którym odbiór miał być zakończony.
    - ii. Z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn niezależnych od Wykonawcy w wysokości 20% wynagrodzenia przysługującego Wykonawcy za prace wykonane do dnia odstąpienia od umowy.
    - iii. Za zwłokę w zapłacie faktury w wysokości 0,1% wynagrodzenia określonego tą fakturą za każdy dzień zwłoki
  - b) Wykonawca płaci Inwestorowi kary umowne:
    - iv. Za opóźnienie w wykonaniu określonych w umowie i załącznikach przedmiotów odbioru w wysokości 0,5% wynagrodzenia ustalonego w Umowie na dany etap robót za każdy dzień zwłoki.
    - v. Za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi – w wysokości 1% wynagrodzenia umownego za wykonany przedmiot odbioru za każdy dzień zwłoki liczonej od dnia wyznaczonego na usunięcie wady.
    - vi. Za odstąpienie od Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 20% całości wynagrodzenia umownego.
3. Inwestor zastrzega sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.



## § 9. USTALENIA DODATKOWE

1. Zmiany postanowień niniejszej Umowy mogą nastąpić za zgodą obu stron i muszą zostać wyrażone na piśmie pod rygorem nieważności takiej zmiany.
2. Oprócz wypadków wymienionych w Kodeksie Cywilnym stronom, przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w następujących przypadkach:
4. Inwestor może odstąpić od umowy, gdy:
  - a) Wykonawca nie rozpoczął robót w terminie 14 dni od dnia wskazanego w § 2 ust. 1 oraz nie uczyni tego w terminie 5 dni od daty otrzymania od Inwestora pisemnego wezwania do rozpoczęcia robót.
  - b) Wykonawca przerwał realizację robót i przerwa ta (nie wynikająca z przyczyn technologicznych) trwa dłużej niż 14 dni.
  - c) Roboty nie są wykonywane zgodnie z Harmonogramem robót i istnieje duże prawdopodobieństwo, iż Wykonawca nie zrealizuje umowy w terminie przewidzianym w umowie.
5. Wykonawca może odstąpić od umowy, gdy:
  - c) Inwestor nie wywiązuje się z zapłaty faktur mimo dodatkowego pisemnego wezwania w terminie powyżej 7 dni od terminu określonego w niniejszej umowie.
  - d) Inwestor odmawia bez uzasadnionej przyczyny odbioru robót lub podpisania protokołu odbioru.
  - e) Inwestor zawiadomi Wykonawcę, że nie będzie mógł spełnić swoich zobowiązań umownych wobec Wykonawcy.
3. Odstąpienie od Umowy musi mieć formę pisemną i zawierać uzasadnienie pod rygorem nieważności.
4. W wypadku odstąpienia od Umowy:
  - a) w terminie 7 dni od daty odstąpienia od Umowy Wykonawca w obecności Inwestora sporządzi szczegółowy protokół inwentaryzacji robót wg stanu na dzień odstąpienia.
  - b) Wykonawca zabezpieczy wykonane roboty w zakresie obu-stronnie uzgodnionym na koszt strony odstępującej od Umowy.
  - c) Wykonawca w terminie do 14 dni usunie z terenu budowy urządzenia zaplecza przez niego dostarczone lub wyniesione.
6. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

## § 10. GWARANCJA I REKLAMACJE

1. Wykonawca udziela Inwestorowi 36 miesięczną gwarancję na wykonane przez siebie roboty. Okres gwarancji liczony jest od dnia podpisania końcowego protokołu odbioru bezusterkowego prac.
2. Gwarancja udzielana przez Wykonawcę nie dotyczy tych elementów wyposażenia, na które bezpośrednio gwarancji udzielił ich producent. W takim przypadku Wykonawca dostarczy Inwestorom dokument gwarancyjny wystawiony przez producenta, a Inwestorzy przejmą wynikające z niego prawa.
3. W razie powstania sporu na tle wykonania niniejszej Umowy – Wykonawca jest zobowiązany do wyczerpania postępowania reklamacyjnego. Okres gwarancji zostaje przedłużony o czas rozpoznawania reklamacji przez Wykonawcę liczony od dnia skierowania reklamacji, nie dłużej jednak niż o 1 miesiąc.
4. Reklamację wykonuje się poprzez skierowanie konkretnego roszczenia do Wykonawcy na piśmie.
5. Wykonawca ma obowiązek do pisemnego ustosunkowania się do roszczeń Inwestora w terminie 14 dni od daty zgłoszenia roszczenia.



6. Wykonawca ze swej strony zobowiązuje się, że wady stwierdzone w okresie gwarancji, w przypadku uznania ich w postępowaniu reklamacyjnym, usunie nieodpłatnie na swój koszt w terminie nie dłuższym niż dwa tygodnie, chyba, że będzie to niemożliwe ze względów technicznych niezależnych od Wykonawcy. W takim przypadku strony ustalą inny termin usunięcia wad.
7. Wykonawca jest odpowiedzialny względem Inwestora za wady fizyczne i prawne wykonanych prac zmniejszające ich wartość lub użyteczność.
8. W okresie trwania gwarancji wymienionych w § 11 pkt.1 dokonywanie wszelkich zmian i przeróbek mogących naruszyć konstrukcję budynku oraz instalacjach bez uzgodnienia z Inspektorem i Wykonawcą obiektu powoduje utratę tych gwarancji.
9. Właściwym do rozpoznania sporów wynikłych na tle niniejszej umowy jest Sąd Rejonowy właściwy miejscu zamieszkania Inwestora.

#### § 11. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

1. **Zakres rzeczowy robót i materiałów.**
2. **Kopia pozwolenia na budowę.**
3. **Projekt architektoniczno – budowlany z wprowadzonymi zmianami, rysunkami, z pisemnym zaświadczeniem jego kompletności.**
4. **Plan zagospodarowania działki.**
5. **Wymagania techniczno-montażowe dla lekkiego, drewnianego budownictwa szkieletowego**

Wymienione w treści załączniki stanowią integralną część Umowy.

#### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

##### § 12.

Wykonawca ma obowiązek przestrzegania Podstawowych wymagań techniczno-montażowych dla lekkiego, drewnianego budownictwa szkieletowego które stanowiąc będą **Załącznik nr 5** do niniejszej umowy.

##### § 13.

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

##### § 14.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....  
Za Inwestora

.....  
za Wykonawcę