

UMOWA O DZIEŁO NR

Zawarta w dniu w

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

oraz

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

zwanym dalej Inwestorem, reprezentowanym 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 wykonanie i odebranie roboty przelewem w terminie 7 dni od daty odebrania poszczególnych etapów na konto
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 spisania w osobnym aneksie 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 niż 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 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 przyjmie i zaakceptuje.
5. Inwestor wyraża zgodę na przerwy w prowadzeniu prac, o ile nie opóźni to terminu ich zakończenia.
6. Termin wykonania może ulec zmianie w przypadku 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 Załącznikiem Nr 1 do umowy.
2. Przygotowanie i umieszczenie tablicy informacyjnej na budowie.
3. Wyznaczenie na gruncie obiektów przez służby geodezyjne.
4. Wykonanie prób technologicznych, ciśnieniowych, szczelności instalacji wewnętrznych.

§5. PRAWA I OBOWIĄZKI INWESORA

Inwestor zobowiązuje się do:

1. Przekazania Wykonawcy kopii aktu notarialnego nabycia nieruchomości lub innego dokumentu potwierdzającego prawo dysponowania nieruchomością.
2. Wypłacenia 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. 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. Terminowego dostarczania bądź wskazywania 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 założonymi instrukcjami użytkowania.

§6. NADZÓR I WYKONANIE PRAC

1. Nadzór nad robotami objętymi umową z ramienia Wykonawcy pełnić będzie p. **Mazurek Andrzej**
2. Wykonawca wykonuje roboty z materiałów własnych.
3. Wszystkie materiały powinny spełniać warunki określone w stosownych przepisach oraz odpowiadać wymaganiom norm.
4. Wszystkie użyte materiały winny posiadać wymagane atesty.
5. Wykonawca wykonuje i utrzymuje na swój koszt oświetlenie i niezbędne zabezpieczenie placu budowy i robót oraz warunki bezpieczeństwa.
6. Pobór energii i wody będzie się odbywał na koszt Inwestora.
7. 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 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 pełny ich zakres oraz gdy występują wady przedmiotu umowy zmniejszające jego jakość 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 uzasadniając powód pisemnie w przypadku gdy:
 - Inwestor nie uzyskał pozytywnej decyzji o pozwoleniu na budowę
 - Inwestor nie realizuje płatności zgodnie z Załącznikiem nr 2

§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 z sztuką budowlaną jest niezależna ekspertyza wykonana przez osobę posiadającą uprawnienia wymagane prawem.

§11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Integralną część umowy stanowią:
 - Załącznik Nr 1 zakres robót
 - 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
- 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.