

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE

Zawarta w dniu pomiędzy.....
.....
.....
.....
zwanym dalej Zamawiającym, a
.....
..... zwanym w dalszej części umowy
Wykonawcą.

§ 1

- Wykonawca zobowiązuje się do wykonania robót budowlano-wykończeniowych.
Polegających na wykonaniu następujących prac:
.....
.....
.....
.....
.....
- Szczegółowy zakres robót jest sprecyzowany w dokumentacji projektowo- technicznej
przedłożonej Wykonawcy przez Inwestora.
- Wykonawca oświadcza, że posiada niezbędne środki, maszyny, urządzenia oraz
doświadczenie konieczne do wykonania wyżej wymienionego zlecenia.
- Wykonawca oświadcza, że nie posiada uprawnień czeladniczych ani mistrzowskich które by
pozwoliły na pełen profesjonalizm wykonania dzieła, więc zobowiązuje inwestora do
zapewnienia kierownika budowy, któryby nadzorował jakość i zgodność z projektem prac
budowlanych i sztuką budowlaną, np. murowanie więźby dachowej, tynków, elewacji,
glazury, instalacji elektrycznej i hydraulicznej itp.

Ustanowienie kierownika budowy wynika zgodnie z odnośnymi przepisami, w szczególności
ustawą z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz.U z 2023.682 t.j. z dnia 2023.04.12).

W załączniku nr. 1 załączam prawa i obowiązki kierownika budowy.

- Jakiegokolwiek zmiany, co do przedmiotu oraz sposobu realizacji umowy mogą być do niej
wprowadzane do czasu jej podpisania wyłącznie przez strony umowy.

- Strony dopuszczają wprowadzenie zmian, co do przedmiotu oraz sposobu realizacji umowy także po jej podpisaniu, lecz wyłącznie w przypadku, gdy konieczność taka wynika ze względów technicznych, mających przyczynę w konstrukcji obiektu lub warunkach bezpieczeństwa użytkowania.
- Jeżeli zmiany o których mowa w umowie mają wpływ na wartość przedmiotu lub czas realizacji umowy, strony zobowiązują się do odpowiedniego, wzajemnie uzgodnionego, zwiększenia bądź zmniejszenia wynagrodzenia Wykonawcy wynikającego z umowy oraz wydłużenia terminu dokonania zobowiązania.

§ 2

- Strony postanawiają, że sposobem porozumiewania się we wszelkich sprawach związanych z realizacją przedmiotu zawartej umowy jest forma pisemna listem poleconym za potwierdzeniem odbioru albo równoważnie korespondencja elektroniczna e-mail.
- Zamawiający wskazuje jako właściwy adres do przesyłania korespondencji pisemnej adres:
.....
.....
oraz adres e-mail:
jako właściwy do przesyłania korespondencji elektronicznej.
- Wykonawca wskazuje jako właściwy do przesyłania korespondencji pisemnej adres:.....
.....
.....
oraz adres e-mail:
jako właściwy do przesyłania korespondencji elektronicznej.
- W sprawach nagłych i niecierpiących zwłoki ujawniających się w trakcie realizacji umowy, na przykład, wniosku Wykonawcy lub decyzji Zamawiającego o wstrzymaniu robót ze względu na warunki atmosferyczne, strony dopuszczają możliwość dokonywania uzgodnień telefonicznych, których treść powinna zostać niezwłocznie potwierdzona na piśmie albo drogą korespondencji elektronicznej e-mail.
- Zmiany treści umowy lub treści załączników stanowiących integralną część umowy wymagają formy pisemnej lub formy elektronicznej e-mail pod rygorem nieważności.

§ 3

- Zamawiający wskazuje Wykonawcy jako plac budowy budynek mieszkalny, jednorodzinny, usytuowany na nieruchomości położonej w której jest właścicielem
.....
- Zamawiający oświadcza, że roboty budowlane na jego nieruchomości prowadzone są na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę nr
w dniu

- Zamawiający oświadcza, że wskazany przez niego obiekt budowlany, w którym wykonane zostaną roboty budowlane – wykończeniowe jest objęty społecznym programem mieszkaniowym stosownie do dyspozycji art. 41 ust. 12a ustawy z dnia 11 marca 2004 r. O podatku od towarów i usług (Dz. U. 2004 Nr 54 poz. 535)

§ 4

- Strony postanawiają, że przedmiot umowy określony zostanie zrealizowane w terminie pomiędzy
- W przypadku braku możliwości przystąpienia przez Wykonawcę do realizacji przedmiotu umowy w terminie określonym w ust. 1 z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, a w szczególności w przypadku, gdy Zamawiający w tym terminie nie wywiązał się z lub wywiązał się nienależycie z przyjętych na siebie zobowiązań określonej umowy, strony wyznaczają inny termin do wykonania zobowiązania przez Zamawiającego, a po należytych wykonaniu zobowiązania, wyznaczają nowy termin przystąpienia przez Wykonawcę do realizacji przedmiotu umowy.
- Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za zwłokę i opóźnienia w realizacji przedmiotu umowy wynikające z działania siły wyższej, wszelkich zdarzeń niezależnych od woli stron, w szczególności takich jak katastrofy, strajki, pożary, powodzie i złe warunki atmosferyczne, które utrudniają pełne lub częściowe wykonania postanowień umowy i których nie da się przewidzieć w chwili zawarcia umowy, które zaszły po jej zawarciu i których nie da się uniknąć nawet przypadku maksymalnej staranności obu stron, jak również w wypadku wydania z przyczyn, za które strona nie ponosi odpowiedzialności, przez organ administracji publicznej, wyroków bądź innych rozstrzygnięć uniemożliwiających dalszą realizację umowy.
- Strony postanawiają, że okresy przestoju w realizacji przedmiotu umowy wynikające z przyczyn wymienionych w ust. 3 stanowią okoliczność, za którą żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności i nie będą traktowane jako opóźnienie albo zwłoka Wykonawcy w wykonaniu zobowiązania, a termin wykonania zobowiązania wskazany w ust.1 automatycznie wydłuża się odpowiednio o liczbę dni przestoju i czasu niezbędnego do ponownego podjęcia czynności przez Wykonawcę.

§ 5

- Za zrealizowanie przedmiotu umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie w kwocie słownie:
- Wynagrodzenie zostanie rozłożone na etapy poszczególnych prac budowlanych i ich etapów.
- Zapłaty wynagrodzenia oraz wszelkich innych płatności związanych z realizacją niniejszej umowy Zamawiający dokona przelewem bankowym na rachunek Wykonawcy w banku

albo gotówką w kasie przedsiębiorstwa Wykonawcy.

- Strony postanawiają, że brak wpłaty zaliczki/kwoty całkowitej w terminie określonym w umowie a, traktować będą jako równoznaczne ze złożeniem przez Zamawiającego oświadczenia o odstąpieniu od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego.

§ 6

- Wykonawca zobowiązuje się do realizacji przedmiotu umowy z materiałów zamawiającego.
- W przypadku określonym w ust. 1 strony przyjmują, że ryzyko przypadkowej utraty lub zniszczenia rzeczy przechodzi na Zamawiającego z chwilą dostawy na plac budowy i wydania rzeczy Zamawiającemu.
- W przypadku braku żądania jednorazowej dostawy rzeczy niezbędnych do należytego zrealizowania przedmiotu umowy zamawiający zobowiązany jest dostarczyć rzeczy na plac budowy zgodnie z potrzebami wykonawcy, w miarę postępu robót budowlano-wykończeniowych ryzyko przypadkowej utraty lub zniszczenia rzeczy przechodzi na Zamawiającego z chwilą połączenia tych rzeczy z konstrukcją budynku.
- Jeżeli z przyczyn niezależnych od Wykonawcy część rzeczy niezbędnych do należytego zrealizowania przedmiotu umowy nie zostanie wykorzystana trakcie realizacji umowy albo nie zostanie trwale połączone z konstrukcją budynku w trakcie wykonywania robót budowlano-wykończeniowych, zostaną one wydane Zamawiającemu w dniu zakończenia robót związanych z realizacją umowy, a niebezpieczeństwo przypadkowej utraty albo zniszczenia tych rzeczy przechodzi na Zamawiającego z dniem ich wydania.

§ 7

- Ze względu na sposób wykonania robót budowlano-wykończeniowych wynikający z treści niniejszej umowy i znaczący udział robót zanikających oraz ulegających zakryciu, strony postanawiają, że w trakcie realizacji przedmiotu umowy dokonywane będą następujące odbiory ilościowe i jakościowe:
 1. Odbiór pełny wyrobów i materiałów - odbywające się przy jednorazowej dostawie rzeczy na plac budowy, dokonywany przez strony lub ich upoważnionych przedstawicieli przeddzień dostawy w siedzibie wykonawcy albo w dniu dostawy bezpośrednio na placu budowy, w trakcie którego kierownik budowy stwierdzi zgodność z umową liczby rzeczy, ich jakość oraz kompletność.
 2. Odbiór dzienny dokonywany na placu budowy przez strony, lub ich upoważnionych przedstawicieli codziennie po zakończeniu robót budowlano-wykończeniowych, potwierdzający należyłą jakość wykonanych prac i użytych materiałów na danym etapie realizacji umowy.

3. Odbiór końcowy dokonany na placu budowy przez strony lub ich upoważnionych przedstawicieli, potwierdzający należyte wykonanie zobowiązań umownych przez Wykonawcę, zakończenie realizacji przedmiotu umowy oraz należyłą jakość wszystkich dostarczonych rzeczy i wykonanych robót budowlano- wykończeniowych związanych z prawidłowym wykonaniem prac budowlano- wykończeniowych.
- Strony postanawiają, że i udział w czynnościach odbioru traktować będą jako istotny element współdziałania stron w wykonywaniu zobowiązania.
 - Zapewnienia dojazdu do placu budowy odpowiednie dla samochodów dostawczych i ciężarowych.
 - Zapewnienia wjazdu na plac budowy dla samochodów dostawczych i ciężarowych wraz z możliwością ich rozładunku w odległości nie większej niż 5 m od budynku lub miejsca przeznaczonego dla Wykonawcy na tymczasowe składowanie rzeczy niezbędnych do realizacji przedmiotu umowy.
 - Niezakłóconego przez wykopy ziemne albo składowanie materiałów budowlanych lub ziemi dostępu do wszystkich ścian budynku zarówno od strony pomieszczeń, jak i zewnętrznej elewacji budynku.
 - Zapewnienia budynku komunikacji wewnętrznej zgodnie z wymaganiami przepisów BHP umożliwiającą Wykonawcy bezpieczne przenoszenie przemieszczanie rzeczy, a także innych wyrobów budowlanych, materiałów lub akcesoriów niezbędnych do zrealizowania przedmiotu umowy.
 - Niezakłóconego udostępnienia Wykonawcy placu budowy w godzinach od 6:00 do 22:00 w terminie określonym w umowie, aż do czasu zrealizowania przedmiotu umowy przez Wykonawcę, a także po zrealizowaniu zobowiązań umownych w przypadku wykonywania przez Wykonawcę zobowiązań wynikających z rękojmi za wady lub udzielonych gwarancji jakości.
 - Terminowego wywiązania się z płatności określonych w umowie.
 - Nieodpłatnego udostępnienia Wykonawcy źródeł energii elektrycznej, wody oraz WC na placu budowy w całym okresie realizacji przedmiotu umowy, a także w okresie wykonywania przez niego zobowiązań wynikających z rękojmi udzielonej gwarancji jakości. *
 - Niezwłocznego udzielania Wykonawcy informacji i wyjaśnień niezbędnych do należytej i terminowej realizacji przedmiotu umowy.
 - Przystępowania i dokonywania odbiorów dostaw i robót zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszej umowie.
 - Samodzielnego zabezpieczenia powierzchni zewnętrznych wodoszczelnych folii paroprzepuszczalnych przed wpływem warunków atmosferycznych, a w szczególności promieniowania UV o ile przewidywany przez Zamawiającego termin wykonania ocieplenia

budynku, będzie dłuższy niż 12 miesięcy od daty zakończenia i wydania robót budowlano-wykończeniowych przez Wykonawcę o ile czynności te nie zostały powierzone wcześniej Wykonawcy.

- Uprzątnięcia placu budowy z nieczystości pochodzących z materiałów stanowiących własność Zamawiającego powstałych podczas demontażu, rozbiórek, przeróbek związanych z realizacją umowy.
- Czynności odbioru dokonywane przez kierownika budowy lub ich upoważnionych przedstawicieli potwierdzone zostaną pisemnym protokołem odbioru.
- W protokole odbioru kierownik budowy zgłasza uwagi co do jakości dostarczanych rzeczy i wykonanych robót budowlano- wykończeniowych. Wyznaczając Wykonawcy termin do usunięcia ewentualnych usterek.
- Przystępowania i dokonywania odbioru w dostaw i robót zgodnie z zasadami opisanymi niniejszej umowy do czego jest zobowiązany kierownik budowy z nowym prawem budowlanym.
- Wykonawca zobowiązuje się do :
 1. Terminowego wykonania przedmiotu umowy z zachowaniem należytej staranności, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, dokumentacją projektową oraz umownymi uzgodnieniami z Zamawiającym lub jego upoważnionym przedstawicielem.
 2. Czynności odbioru określone w umowie nie wymagają odrębnego zgłoszenia dokonywanego Zamawiającemu lub jego upoważnionemu przedstawicielowi przez Wykonawcę.
 3. Do czasu usunięcia usterek Zamawiający ma prawo wstrzymać się z zapłatą za tę część rzeczy wykonanych robót budowlano-wykończeniowych w protokole uznano za wadliwe o ile stwierdzone wady są istotne.
 4. Strony przyjmują, że za istotne uważa się te wady, które czynią dzieło nie zdatnym do zwykłego użytku, pozostałe - za wady nieistotne.
 5. Niezależnie od przyczyny, w przypadku nieprzystąpienia przez którąkolwiek ze stron albo przez jej upoważnionego przedstawiciela do czynności odbioru w terminach określonych umową, strony dopuszczają możliwość dokonywania odbiorów jednostronnych przez tę stronę lub jej przedstawiciela, który do odbioru przystępuje zgodnie z postanowieniami umowy.
 6. Strony stanowią, że odbiór jednostronny dokonany w sposób i w terminie wynikającym z niniejszej umowy ma dla stron taką samą moc i znaczenie, jak dokonany w terminie umownym odbiór dwustronny.

§ 8

- Strony stanowią, że ocena jakości materiałów użytych do realizacji przedmiotu umowy oraz jakość i sposób wykonania robót budowlano-wykończeniowych dokonywana będzie w trakcie czynności odbioru w oparciu o następujące powszechnie obowiązujące przepisy oraz dokumenty odniesienia będące źródłami aktualnej wiedzy technicznej i zawarte w nich procedury do czego jest zobowiązany kierownik budowy zgodnie z prawem budowlanym.

§ 9

- Strony postanawiają współdziałać przy realizacji przedmiotu umowy przyjmując na siebie określone umową obowiązki.
- W okresie obowiązywania umowy Zamawiający zobowiązuje się do:
 1. Przygotowania placu budowy do dostawy rzeczy i wykonywania robót budowlano-wykończeniowych w terminie rozpoczęcia dostaw i robót budowlanych.
 2. Prowadzenia robót zgodnie z przepisami, w szczególności techniczno-budowlanymi, BHP i przeciwpożarowymi.
 3. Uprzątnięcia placu budowy z nieczystości powstałych podczas prac związanych z realizacją niniejszej umowy, a w szczególności odpadów w postaci folii, puszek, opakowań po rzeczach użytych podczas wykonywania robót budowlano-wykończeniowych stanowiących własność Wykonawcy.
- Na żądanie Zamawiającego i za dodatkowym wynagrodzeniem Wykonawca może również przyjąć na siebie obowiązek uprzątnięcia placu budowy z nieczystości powstałych podczas demontażu, rozbiórek, przeróbek związanych z realizacją przedmiotu umowy stanowiących po zakończeniu robót własność Zamawiającego, do których utylizacji oraz wywozu jest on zobowiązany osobiście.

§ 10

- Zamawiający zobowiązany jest zapłacić Wykonawcy kary umowne za opóźnienie w płatnościach określonych w umowie Wykonawcy należą się odsetki maksymalne za każdy dzień zwłoki.
- Strony zastrzegają prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych, do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody na zasadach ogólnych K. c.

§ 11

- Podanie danych osobowych jest konieczne do wykonania niniejszej umowy. W przypadku odmowy podania danych osobowych lub skierowania do administratora żądania usunięcia

danych osobowych przed wykonaniem umowy przez Wykonawcę, spełnienie obowiązków umownych przez Wykonawcę może okazać się niemożliwe.

- Zamawiający wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych przez Wykonawcę na potrzeby realizacji niniejszej umowy.
- Zamawiający wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych przez Wykonawcę zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz. U. z 2002r., Nr 101, poz. 926 z późniejszymi zmianami), w celach promocyjnych i marketingowych tylko i wyłącznie na potrzeby Wykonawcy.

§ 12

W okresie obowiązywania niniejszej umowy, Zamawiający wyraża zgodę na wykonywanie przez Wykonawcę albo osoby trzecie przez niego wskazane badań technicznych związanych z oceną jakości wykonywanych robót budowlano- wykończeniowych bądź stosowanych przy ich wykonywaniu wyrobów budowlanych, a także wykonywanie pomiarów, zdjęć i filmowanie całości lub części obiektu oraz nieodpłatne wykorzystanie tych materiałów w dowolnym czasie, na wszystkich polach eksploatacji przez Wykonawcę albo osobie trzeciej przez niego wskazane. Wykonawca zobowiązuje się do zachowania tajemnicy i nie przekazywania lokalizacji placu budowy.

§ 13

- Wykonawca nie udziela zamawiającemu odrębnych gwarancji na wyroby budowlane, materiały i rzeczy, które wykorzystał do zrealizowania przedmiotu umowy.
- Wyroby budowlane, materiały i rzeczy wykorzystane przez Wykonawcę przy realizacji przedmiotu umowy objęte są gwarancją producentów o ile ich producenci złożyli odpowiednie oświadczenia gwarancyjne.
- Warunki gwarancji dla poszczególnych wyrobów, materiałów i rzeczy określają oświadczenia gwarancyjne producentów, które kierownik budowy wyda Zamawiającemu wraz z tymi rzeczami.
- Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na wykonanie roboty budowlano- wykończeniowe na okres 24 miesięcy.

§14

- Niezależnie od gwarancji jakości udzielonych Zamawiającemu przez producentów, wyrobów budowlanych, materiałów i rzeczy wykorzystanych przy realizacji przedmiotu umowy, kierownik budowy odpowiada za jakość rzeczy i usług z tytułu ustawowej rękojmi za wady co wynika z prawa budowlanego.
- Zamawiający może wykonywać uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy niezależnie od uprawnień wynikających z gwarancji.

- Wykonanie uprawnień z gwarancji nie wpływa na odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi.

§15

W przypadku sporu pomiędzy stronami umowy wynikłymi w związku z jej realizacją, strony postanawiają, że dążyć będą do rozwiązania polubownego, a gdy którakolwiek ze stron uzna, że polubowne rozstrzygnięcia sporu jest niemożliwe, odpowiednim do rozstrzygnięcia wszelkich kwestii spornych wynikłych na tle realizacji postanowień niniejszej umowy jest właściwy sąd powszechny miejsca siedziby Wykonawcy.

§16

- W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową znajdują zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§17

- Umowa sporządzona dostaje w języku polskim, w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY