

Umowa o prace budowlane zawarta w dniu

Pomiędzy:

..... zwanymi dalej Inwestorem.

a

firmą GW PROJEKT , 26- 021 Daleszyce, Podmarzysz 18H – NIP 657 024 07 15 reprezentowaną przez właściciela Grzegorza Walusa, zwaną dalej Wykonawcą,

1. Przedmiotem umowy jest kompleksowa realizacja budowy domu jednorodzinnego zlokalizowanego w na działce nr ew. , w oparciu o projekt typowy wraz z przygotowaniem dokumentacji formalnej do pozwolenia na budowę..
2. Szczegółowy zakres prac objętych umową określa projekt oraz specyfikacja techniczna stanowiąca załącznik do umowy, który po podpisaniu przez strony, stanowić będzie jej integralną część.
3. Terminy wykonania prac objętych umową:
 - a. Etap I – przygotowanie dokumentacji do pozwolenia na budowę
 - rozpoczęcie prac bezpośrednio po podpisaniu umowy
 - uzyskanie prawomocnego pozwolenia - ok. 3 miesięcy od daty przekazania wykonawcy rejestrowanej mapy do celów projektowych oraz wypisu i wrysu Miejscowego Planu Zagospodarowania dla działki . Termin uzyskania pozwolenia w znaczącej mierze uzależniony od terminów proceduralnych Starostwa Powiatowego.
 - b. Etap II – Roboty budowlane stanu deweloperskiego w zakresie specyfikacji
 - rozpoczęcie robót - – nie później niż dwa tygodnie po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na budowę,
 - zakończenie robót objętych specyfikacją

Termin może ulec przedłużeniu w przypadku znaczącego, niezależnego od wykonawcy, opóźnienia w uzyskaniu pozwolenia na budowę, wyjątkowo niesprzyjających warunków pogodowych (długotrwałe opady deszczu, upały pow. 30 st.C, mrozy itp.) uniemożliwiający technologicznie prawidłowe wykonanie robót lub w przypadku uzgodnionych wzajemnie przerw w robotach wynikających ze zdarzeń losowych lub innych wzajemnie akceptowanych przyczyn. Rozszerzenie w trakcie realizacji umowy zakresu robót ponad określony specyfikacją skutkuje stosownym przedłużeniem terminu zakończenia robót.

4. Inwestor w dniu podpisania umowy przekazuje Wykonawcy kompletną dokumentację projektową dla potrzeb jej adaptacji.
5. Wartość robót została określona jako kwota umowna ryczałtowa w wysokości 000 000 zł netto. Rozbicie ceny na zakresy technologiczne robót zawarto w specyfikacji technicznej stanowiącej integralną część umowy. Do każdej z płatności częściowych netto fakturowanych na podstawie niniejszej umowy doliczony zostanie podatek VAT w stawce obowiązującej w dacie fakturowania – aktualnie obowiązująca stawka VAT wynosi 8%. Strony ustalają że faktury za wykonane etapy robót przekazywane będą drogą elektroniczną oraz na życzenie inwestora w oryginale papierowym.
6. Wartość ryczałtowa robót została ustalona na bazie cen rynkowych materiałów i usług kwartału 20xx r. W związku z niestabilną sytuacją na rynku cen materiałów budowlanych i z uwagi na odległe terminy realizacji etapów robót - strony deklarują że w przypadku wystąpienia drastycznych zmian cen rynkowych materiałów (powyżej 10%) przystąpią do wzajemnie akceptowalnej korekty wartości wybranych etapów robót.
7. Rozliczenie wartości umowy będzie się odbywało sukcesywnie za zakończone zakresy robót wg transz określonych w punkcie 8. Wartość transz określona została wg potrzeb utrzymania

płynności finansowania robót i nie odzwierciedla wartości etapów wyspecyfikowanych w załączniku.

8. Transze rozliczeniowe dla zakresu umowy:

8.1 zaliczka – wartość netto 0 000 zł po podpisaniu umowy - związana z przystąpieniem do prac projektowych i przygotowaniem logistycznym robót

8.2 zaliczka – wartość netto 00 000 zł – po uzyskaniu pozwolenia na budowę i przed rozpoczęciem robót budowlanych - związana z obsługą przedpłat wyprzedzających dla zamówień materiałowych związanych z realizacją umowy. Termin dokonania przedpłaty ustala się na 3 dni od daty przekazania faktury VAT zaliczkowej.

- | | | |
|------|--------------------------|---|
| 8.3 | płatność netto 00 000 zł | po wykonaniu stanu „zero” |
| 8.4 | płatność netto 00 000 zł | po wykonaniu ścian konstrukcyjnych parteru |
| 8.5 | płatność netto 00 000 zł | po wykonaniu konstrukcji żelbetowych stropu |
| 8.6 | płatność netto 00 000 zł | po wykonaniu ścian kolankowych i szczytowych poddasza |
| 8.7 | płatność netto 00 000 zł | po wykonaniu więźby i łączenia dachu |
| 8.8 | płatność netto 00 000 zł | po wykonaniu pokrycia dachu bez podbitki |
| 8.9 | płatność netto 00 000 zł | po wyprowadzeniu kominów i wentylacji |
| 8.10 | płatność netto 00 000 zł | po wykonaniu ścianek działowych |
| 8.11 | płatność netto 00 000 zł | po wykonaniu wewnętrznej inst. elektrycznej |
| 8.12 | płatność netto 00 000 zł | po wykonaniu WLZ (zewnętrzne przyłącza elektryczne) |
| 8.13 | płatność netto 00 000 zł | po montażu stolarki okiennej i balkonowej |
| 8.14 | płatność netto 00 000 zł | po wykonaniu tynków wewnętrznych maszynowych |
| 8.15 | płatność netto 00 000 zł | po wykonaniu wewnętrznej instalacji wod-kan i CO |
| 8.15 | płatność netto 00 000 zł | po ociepleniu podłóg i wylewkach |
| 8.16 | płatność netto 0 000 zł | po montażu drzwi zewnętrznych |
| 8.17 | płatność netto 00 000 zł | po wykonaniu ocieplenia budynku bez struktury |
| 8.18 | płatność netto 00 000 zł | po ociepleniu dachu i wykonaniu zabudowy GK |
| 8.19 | płatność netto 9 000 zł | po ociepleniu stropu poddasza |
| 8.18 | płatność netto 00 000 zł | po wykonaniu struktury elewacji i podbitek dachu |
| 8.19 | płatność netto 0 000 zł | rozliczenie końcowe, dokumentacja odbiorowa |

9. Podstawą zapłaty transz rozliczeniowych o których mowa w pkt. 8 umowy, będzie każdorazowo faktura VAT wystawiona przez Wykonawcę, a płatności będą następowały wyłącznie przelewem, w terminie do 7 dni od daty otrzymania faktury na rachunek bankowy wykonawcy w BANK nr, Kolejność fakturowania nie jest związana z kolejnością ww. transz, lecz kolejnością wykonania robót objętych zakresami transz .

10. Odbiór poszczególnych etapów robót, następować będzie w obecności Wykonawcy (kierownika budowy) oraz Inwestora. W przypadku zgłoszenia uwag co do jakości wykonanych robót, strony wyznaczą termin na ich naprawę.
11. Inwestor przekazuje Wykonawcy plac budowy bezpośrednio po uzyskaniu pozwolenia na budowę.
12. Wykonawca w zakresie robót objętych umową zabezpiecza wszystkie materiały, robociznę oraz sprzęt niezbędne dla jej zrealizowania. Dla potrzeb realizacji umowy Wykonawca ustanawia kierownika budowy w osobie właściciela firmy mgr. inż. Grzegorza Walusa pełniącego funkcje określone wymogami Prawa Budowlanego, posiadającego stosowne uprawnienia oraz aktualną rejestrację w Izbie Inżynierów Budownictwa.
13. Inwestor oświadcza, że posiada środki na sfinansowanie robót objętych umową, a w przypadku nie wywiązywania się z płatności za wystawione faktury oświadcza, że poddaje się dobrowolnie, bez postępowania sądowego, rygorowi egzekucji wymaganych należności do wartości zrealizowanego zakresu robót oraz wartości materiałów zgromadzonych na placu budowy i zamówionych nietypowych materiałów i półproduktów związanych z realizacją umowy. W przypadkach spornych podstawą rozliczenia wykonanego zakresu robót będzie kosztorys powykonawczy sporządzony w oparciu o katalogi KNR dla średnich cen materiałów i robocizny w regionie. Brak płatności w terminach wynikających z umowy, po dwukrotnym, w odstępach tygodniowych wezwaniu do zapłaty zaległej faktury upoważnia Wykonawcę do przerywania robót i zejścia z placu budowy oraz egzekucji zaległych płatności. W przypadku takim odpowiedzialność za pozostałe na budowie mienie i zabezpieczenie wykonanych robót pozostaje w zakresie Inwestora
14. Jeżeli Wykonawca będzie wykonywał prace budowlane w sposób sprzeczny z umową lub wadliwie, Inwestor może pisemnie wezwać Wykonawcę do usunięcia wad oraz zmiany sposobu wykonywania prac i wyznaczyć ku temu odpowiedni termin. Po bezskutecznym upływie tego terminu Inwestor będzie miał prawo odstąpić od umowy.
15. W przypadku nieuzasadnionego opóźnienia terminu realizacji umowy z winy Wykonawcy, Inwestorowi przysługują kary umowne w wysokości 0,5% wartości umowy za każdy tydzień opóźnienia.
16. Wykonawca udziela Inwestorowi gwarancji i rękojmi za wykonane roboty i wbudowane materiały na okresy wynikające z przepisów ogólnych oraz zobowiązań gwarancyjnych producentów i dostawców wbudowanych materiałów i osprzętu, w tym w szczególności trzy lata na wykonane roboty ogólnobudowlane. Gwarancja i rękojmia nie obejmuje wad ukrytych materiałów i urządzeń zamawianych bezpośrednio przez Inwestora, a wbudowanie których jest koordynowane przez wykonawcę na etapie robót budowlanych. Wykonawca zobowiązuje się w terminie gwarancyjnym usunąć wszelkie powstałe usterki i niedociągnięcia. Ze zobowiązań gwarancyjnych wyłączone są te usterki i wady, które powstały na skutek normalnego użytkowania budynku.
17. Wykonawca zobowiązuje się do usunięcia zgłoszonych wad lub usterek podlegających gwarancji w terminach obustronnie uzgodnionych. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową obowiązują przepisy Kodeksu Cywilnego
18. Umowa wraz z załącznikiem w formie specyfikacji robót sporządzona zostaje w dwu egzemplarzach, po jednej dla każdej ze stron

WYKONAWCA

INWESTOR