

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE

Zawarta w dniu r. pomiędzy:

....., zamieszkałym,
PESEL identyfikującym się dowodem osobistym nr.,
zwanym dalej Inwestorem

a firmą

..... z siedzibą w przy ul., REGON
....., NIP reprezentowaną przez, zamieszkałego pod adresem
....., PESEL identyfikującym się dowodem osobistym nr.,
zwaną dalej Wykonawcą.

§ 1 Definicje

1. Dla potrzeb interpretacji postanowień Umowy Strony ustalają znaczenia pojęć użytych w umowie. Znaczenia te znajdują się w załączniku nr. 1
2. Dla celów interpretacji będą miały pierwszeństwo dokumenty zgodnie z następującą kolejnością:
 - o Umowa,
 - o Specyfikacja materiałów (załącznik nr. 2)
 - o Założenia inwestorskie (załącznik nr. 7)
 - o Projekt Techniczny, Projekt Budowlany, Pozwolenie na Budowę
 - o Harmonogram (załącznik nr. 6),

§ 2 Przedmiot umowy

1. Inwestor zleca, a Wykonawca zobowiązuje się do wykonania zgodnie z zapisami umowy, przekazaną przez Inwestora Dokumentacją Projektową i zasadami wiedzy technicznej budynku mieszkalnego-jednorodzinnego w stanie surowym otwartym z więźba dachową i pełnym deskowaniem razem z pokryciem papą na Terenie Budowy. Teren Budowy to działka nr **leżącej w obrębie** **w gminie** **w**
2. Wykonawca oświadcza, że posiada niezbędne środki, maszyny, urządzenia oraz doświadczenie konieczne do wykonania ww. obiektu.
3. Szczegółowy zakres wykonania znajduje się w Harmonogramie (załącznik nr. 6) oraz Założeniach inwestorskich (załącznik nr. 7)

§ 3 Dokumentacja projektowa

1. Inwestor przekazuje wykonawcy dokumentację projektową, która stanowi podstawę zleconych robót w dniu podpisania umowy. Na dokumentację składają się: projekt zagospodarowania terenu sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych (załącznik nr. 3), projekt architektoniczno - budowlany (załącznik nr. 4), projekt techniczny (załącznik nr. 5).
2. W przypadku gdyby dostarczona przez Inwestora dokumentacja nie nadawała się do prawidłowego wykonania prac bądź była w jakikolwiek sposób sprzeczna z specyfikacją materiałów (załącznik nr. 2) lub założeniami inwestorskimi (załącznik nr. 7), Wykonawca zobowiązuje się niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie Inwestora i kierownika budowy.

§ 4 Plac budowy

1. Inwestorzy przekazują Teren Budowy przynajmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem robót.
 - a. Na placu znajduje się prowizoryczne ujęcie wody.
 - b. Inwestor dołoży starań aby zapewnić na działce energię elektryczną. W przypadku jej braku Wykonawca zapewni agregat prądu. Koszty paliwa pokrywa Inwestor.
2. Wykonawca zapoznał się z placem budowy, dokumentacją projektową budynku i nie wnosi żadnych uwag.

§ 5 Etapy i wynagrodzenie

1. Bazowe wynagrodzenie Wykonawcy za wykonanie Przedmiotu Umowy jest wynagrodzeniem nie ulegającym zmianie do końca realizacji Przedmiotu Umowy i wynosi
 - a. Netto zł
 - b. Należny podatek VAT (8%) zł
 - c. Brutto z należnym podatkiem VAT zł
2. Prace budowlane odbywać się będą etapowo wraz z podziałem wynagrodzenia netto do każdego z etapów jak niżej.

Etap 1	zebranie humusu oraz robienie podbudowy pod płytę fundamentową oraz pod podjazd tys. zł
Etap 2	płyta fundamentowa tys. zł
Etap 3	ściany nośne parteru + kominy systemowe do wysokości stropu nad parterem tys. zł
Etap 4	strop nad parterem tys. zł
Etap 5	ścianka kolankowa + wieńce tys. zł
Etap 6	wieżba dachowa oraz pełne deskowanie + kominy do pełnej wysokości tys. zł
Etap 7	ścianki działowe parteru oraz przygotowanie otworów pod ciepły montaż okien i drzwi zewnętrznych tys. zł
3. Wynagrodzenie określone w ust. 1 obejmuje wszelkie zobowiązania (bez materiałów budowlanych) Inwestora w stosunku do Wykonawcy. W wynagrodzeniu tym zawarte są również wszelkie koszty robót nie wyspecyfikowanych w dokumentacji projektowej a niezbędnych do wykonania całości Przedmiotu Umowy zgodnie z wymogami sztuki budowlanej i przepisów obowiązującego Prawa Budowlanego.
4. Powyższe wynagrodzenie bazowe dotyczy sytuacji w której cały materiał jest dostarczony przez Inwestora.
5. Dla każdego z etapów Wykonawca przynajmniej dwa miesiące przed rozpoczęciem etapu (lub tydzień po podpisaniu umowy jeżeli niektóre etapy są odległe o mniej niż dwa miesiące) przedstawi wycenę za kompleksowe roboty budowlane z materiałem po stronie Wykonawcy. W przeciągu tygodnia po przedstawieniu wyceny Inwestor ma prawo zaakceptować propozycję wykonawcy lub pozostać przy opcji bazowej w której sam zapewnia materiały.
6. Inwestor zobowiązuje się do wypłaty wskazanych kwot (bazowej lub kompleksowej) za poszczególne etapy w terminie trzech dni po wykonaniu danego etapu robót i przyjęciu go przez kierownika budowy i Inwestora. Przyjęcie przez kierownika budowy uzależnione jest także od stanu uporządkowania placu budowy który powinien być uporządkowany zgodnie z § 12 ust. 1. pkt. b).
7. Dokumentami stwierdzającymi dokonanie odbioru są protokoły zdawczo odbiorcze, podpisane przez strony uczestniczące w odbiorze. Protokoły te stanowią podstawę do wypłacenia kwot za poszczególne etapy za wykonane roboty, o których mowa w pkt.2.
8. Przelewy wynagrodzenia realizowane będą na numer konta:

§ 6 Terminy realizacji

1. Termin realizacji przedmiotu umowy ustala się na:
 - a. Przekazanie placu budowy:
 - b. Rozpoczęcie realizacji:
 - c. Zakończenie robót:
2. W przypadku złych warunków pogodowych które uniemożliwią dotrzymanie terminu zakończenia robót ostateczny termin zakończenia robót za porozumieniem z Inwestorem może być przedłużony. Podstawą do przedłużenia jest uzasadnienie ze strony Wykonawcy ze wskazaniem okresów i opisu przyczyny dla których roboty nie mogły być realizowane.
3. Harmonogram budowy opracowany w ujęciu miesięcznym określa zakres przedmiotu Umowy oraz

terminy pośrednie wykonania przedmiotu Umowy. Harmonogram budowy stanowi załącznik nr 6 do niniejszej Umowy i jest jej integralną częścią.

4. Harmonogram może ulec zmianie za zgodą Inwestora oraz Wykonawcy. W przypadku wydłużenia okresów przerw technologicznych na podstawie zaleceń kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego harmonogram może się wydłużyć (a terminy przesunąć) o czas przerw technologicznych bez potrzeby zgody Wykonawcy, a jedynie za jego wiedzą.
5. Wykonawca może przystąpić do prac wcześniej niż określono to w harmonogramie.

§ 7 Kierowanie i nadzór nad Robotami Budowlanymi

1. Inwestor ustanawia inspektora nadzoru w osobie:, wpisany na listę członków Mazowieckiej Izby Inżynierów Budownictwa o numerze ewid.
2. Inspektor nadzoru działa w imieniu i na koszt Inwestora.
3. Inwestor ustanawia kierownikiem budowy w osobie:, wpisany na listę członków Mazowieckiej Izby Inżynierów Budownictwa o numerze ewid.
4. Inwestor zastrzega sobie prawo zmiany inspektora nadzoru lub kierownika budowy i zobowiązuje się do niezwłocznego powiadomienia o tym Wykonawcy. Ewentualnie zmiany na stanowisku inspektora nadzoru, będą potwierdzone odpowiednim wpisem do dziennika budowy i zgłoszeniem na stosownym druku do właściwego Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.
5. Wykonawca ma obowiązek stosowania się do poleceń i wytycznych kierownika budowy oraz inspektora nadzoru inwestorskiego.

§ 8 Sposób wykonywania prac

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonywać prace zgodnie ze sztuką i prawami budowlanymi.
2. Wykonawca zobowiązuje się stosować do przerw technologicznych zaleconych przez Kierownika Budowy bądź Inspektora Nadzoru Inwestorskiego a w przypadku ich braku do przerw technologicznych zaleconych przez producenta lub dostawcę materiału.
3. Wykonawca zobowiązuje się stosować także do zaleceń i instrukcji producentów lub dostawców materiału, chyba, że Kierownik Budowy lub Inspektor Nadzoru Inwestorskiego postanowili inaczej.
4. Wykonawca wykona roboty osobiście (lub przy pomocy swoich pracowników). Podwykonawców Wykonawca może zaangażować wyłącznie w porozumieniu z Inwestorem, jeśli jest to konieczne do prawidłowego i niezakłóconego przebiegu robót.
5. Jeżeli Wykonawca powierzy wykonanie części przedmiotu umowy podwykonawcom, będzie odpowiedzialny za działania podwykonawców, ich błędy lub brak działań jak za swoje własne.
6. Do zawarcia przez podwykonawcę umowy z dalszym podwykonawcą jest wymagana zgoda Inwestora i Wykonawcy.
7. Obsługę geodezyjną potrzebną przy pracach opłaca Inwestor. Współpraca z Geodetą w zależności od ustaleń z Wykonawcą koordynowana będzie przez Wykonawcę lub Inwestora.

§ 9 Materiały

1. Wykonawca ma obowiązek zweryfikować w przeciągu dwóch tygodni od podpisania umowy specyfikacji materiałów (załącznik nr. 2).
2. W przypadku braków w specyfikacji materiałów (m.in brak pozycji, brak wymaganych szczegółów) Wykonawca zobowiązany jest przekazać Inwestorowi listę braków. Inwestor zobowiązuje się w przeciągu tygodnia uzupełnić braki.
3. W przypadku braku stosownych wytycznych w Dokumentacji Projektowej lub specyfikacji materiałów (załącznik 2), co do wymagań dotyczących producenta lub właściwości Materiału (m.in. standard, typ, rodzaj, klasa, kolor, faktura), Wykonawca ma obowiązek zwrócić się do Inwestora o wytyczne i akceptację proponowanych przez siebie Materiałów.
4. Akceptacja przez Zamawiającego, o której mowa w pkt.3 powyżej, nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności za skutki wynikające z zastosowania niewłaściwych Materiałów.

5. Materiały, które nie będą zgodne z warunkami określonymi w Umowie lub Dokumentacji Projektowej i nie zostały zatwierdzone przez Zamawiającego, muszą zostać usunięte z Terenu Budowy przez Wykonawcę.
6. W przypadku zaakceptowania wyceny kompleksowej (materiał po stronie Wykonawcy) Wykonawca zobowiązuje się dostarczać we własnym zakresie materiały zgodnie z założeniami projektu dla danego etapu.
7. Wykonawca gwarantuje, że użyte materiały budowlane w pkt.6 powyżej są nowe, nieużywane i wysokiej jakości i gwarantuje, że roboty wykonane są zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, bez usterek wynikających z nieprawidłowego wykonawstwa, i są zgodne z rozwiązaniami technicznymi określonymi w dokumentacji projektowej.

§ 10 Odbiory prac

1. Wykonawca nie jest uprawniony do zakrycia wykonanej roboty budowlanej bez uprzedniej zgody Kierownika Budowy/ lub Inwestora lub Inspektora Nadzoru Inwestorskiego/. Wykonawca, ma obowiązek umożliwić Kierownikowi Budowy oraz Inspektorowi Nadzoru Inwestorskiego sprawdzenie ilości i jakości każdej roboty budowlanej zanikającej lub która ulega zakryciu.
2. Odbiór poszczególnych etapów budowy następować będzie w obecności Wykonawcy, Inwestora, kierownika budowy oraz opcjonalnie Inspektora Nadzoru Inwestorskiego.
3. W ramach odbioru etapu wykonawca przekaze inwestorowi dokumenty wymienione oraz nie wymienione w treści niniejszej umowy a konieczne do otrzymania pozwolenia na użytkowanie które powinny powstać w ramach prac Wykonawcy (np. atesty i certyfikaty Materiałów zapewnionych przez Wykonawcę).
4. Inwestor, kierownik budowy bądź inwestor nadzoru inwestorskiego ma prawo
 - a. odmowy odbioru w przypadku stwierdzenia, że przedmiot odbioru nie jest gotowy,
 - b. odmowy odbioru w przypadku stwierdzenia w trakcie czynności odbiorowych wad nadających się do usunięcia.
5. Na Wykonawcy spoczywają następujące obowiązki:
 - a. informowania kierownika budowy oraz inspektora nadzoru inwestorskiego o konieczności wykonania robót dodatkowych i zamiennych w terminie do 3 dni od daty stwierdzenia konieczności ich wykonania,
 - b. zgłaszania kierownikowi budowy oraz inspektorowi nadzoru inwestorskiego konieczności odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu. Inspektor nadzoru oraz kierownik budowy winien dokonać odbioru tych robót w terminie nie dłuższym niż trzy dni robocze od daty powiadomienia go o tej konieczności. W przypadku nie powiadomienia inspektora lub kierownika i zakryciu robót podlegających odbiorowi, Wykonawca zobowiązuje się do odkrycia robót na własny koszt a następnie przywrócenie robót do stanu przed odkryciem również na swój koszt,

§ 11 Inne zobowiązania Inwestora

1. Inwestor zobowiązuje się do zapewnienia własnym staraniem i kosztem:
 - a. Zabezpieczenia terenu budowy poprzez ogrodzenie siatką;
 - b. Sporządzenie inwentaryzacji geodezyjnej powykonawczej przedmiotu zamówienia;
 - c. Zapewnienie kierownika budowy

- d. Zapewnienia wody przy użyciu tymczasowej na czas budowy studni
- e. Wyznaczenia miejsca do składowania humusu (jego pokłady niewykorzystane podczas budowy mogą pozostać w tym miejscu).

§ 12 Inne zobowiązania Wykonawcy

1. Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia własnym staraniem i kosztem:
 - a. Usunięcia wszelkich pozostałości po drzewach wystających z ziemi na terenie całej działki
 - b. Utrzymywania porządku na placu budowy, m.in. poprzez
 - i. składowanie śmieci lub odpadów budowlanych podzielonych kategoriami w workach / pojemnikach w jednym miejscu na Terenie Budowy
 - ii. porządkowanie Terenu Budowy pod koniec dnia
 - iii. zapewnienie wywozu śmieci
 - c. Nie dewastowania przestrzeni wokół domu m.in. poprzez nie wylewania resztek betonu lub innych środków chemicznych do ziemi
 - d. Urządzenia zaplecza budowy;
 - e. Urządzenia placu budowy;
 - f. Przywrócenie do stanu pierwotnego zajętych dla realizacji przedmiotu zamówienia terenów.
 - g. Zabezpieczenie robót pod względem bhp i p.poż.;
 - h. Dbanie aby górna warstwa silikatów z wydrążeniami a nie przykryta jeszcze stropem przez cały czas była odporna na zalewanie wodą opadową. Przykładowo poprzez przykrycie przez cały czas folią budowlaną i dociśnięta np. cegłą w miejscu wydrążenia
 - i. informowania inspektora nadzoru o konieczności wykonania robót dodatkowych i zamiennych w terminie do 3 dni od daty stwierdzenia konieczności ich wykonania
2. Z dniem przekazania placu budowy przez Inwestora, Wykonawca będzie gospodarzem na terenie placu budowy do dnia przekazania przedmiotu Umowy Wykonawcy. Wykonawca będzie odpowiadał w tym czasie, za wszelkie szkody powstałe na terenie placu budowy w odniesieniu do zrealizowanych obiektów, dostaw, robót budowlano-montażowych oraz w odniesieniu do środowiska naturalnego, osób uprawnionych do przebywania na terenie budowy oraz osób trzecich.
3. Wykonawca zobowiązuje się do posiadania przez cały okres realizacji przedmiotu umowy aktualnego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej co najmniej na kwotę (słownie: trzysta tysięcy złotych).

§ 13 Zmiany w inwestycji

1. Ewentualne zmiany w trakcie realizacji inwestycji wprowadzone przez Inwestora, które nie są zamieszczone w zakresie prac, w ramach pisemnych uzgodnień z Inwestorem, wykonywane będą w ramach dodatkowych opłat.

§ 14 Nieprawidłowe wykonanie

1. Jeżeli Wykonawca będzie wykonywał roboty w sposób sprzeczny z umową bądź wadliwie, Inwestor powinien wezwać Wykonawcę do zmiany sposobu wykonywania i wyznaczyć ku temu odpowiedni termin.
2. Po bezskutecznym upływie tego terminu Inwestor będzie miał prawo od umowy odstąpić albo powierzyć wykonanie umowy komuś innemu na koszt i niebezpieczeństwo Wykonawcy.
3. Inwestorzy mogą odstąpić od umowy, w przypadku gdy Wykonawca opóźnia się z realizacją prac poza terminy określone w harmonogramie realizacji inwestycji tak dalece, iż nie jest prawdopodobne, aby zakończono inwestycję w umówionym terminie.

§ 15 Odstąpienie od umowy

1. W przypadku odstąpienia od umowy z własnej winy przez którąkolwiek ze stron, strona, która odstąpiła od umowy, zobowiązana będzie do zapłaty kary umownej w wysokości **10 000 zł** (słownie: dziesięć tysięcy zł).
2. Odstąpienie od umowy powoduje obowiązek rozliczenia wynagrodzenia za wykonane roboty.
3. W przypadku odstąpienia od Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy:
 - a. Zamawiający będzie zobowiązany jedynie do zapłaty Wynagrodzenia za Roboty zrealizowane zgodnie z Umową,
 - b. Zamawiający będzie zobowiązany do zapłaty za zamówione lub zakupione przez Wykonawcę Materiały jeżeli spełniają one wymagania projektowe, specyfikacji materiałowej oraz posiadają wszelkie wymagane prawem i umową dokumenty np. atesty, deklaracja właściwości itp..
 - c. Zamawiający będzie uprawniony do żądania od Wykonawcy kary umownej w wysokości 10 000 zł.
4. Inwestorowi przysługuje prawo odstąpienia od umowy w wypadkach określonych w Kodeksie cywilnym, a w szczególności:
 - a. gdy Wykonawca mimo wezwania go do zmiany wadliwego sposobu wykonywania Przedmiotu Umowy w dalszym ciągu realizuje go wadliwie, co potwierdzone jest opinią kierownika lub inspektora nadzoru inwestorskiego
 - b. gdy Wykonawca opóźnia się przez okres 40 dni z rozpoczęciem robót lub realizacją robót w stosunku do harmonogramu, co uniemożliwiłoby ukończenie realizacji Przedmiotu Umowy w uzgodnionym terminie,
 - c. Stosowania materiałów nie posiadających odpowiednich atestów i nie dopuszczonych do stosowania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,
5. Odstąpienie od umowy winno nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności i winno zawierać uzasadnienie.
6. W przypadku odstąpienia od umowy Wykonawcę i Inwestora obciążają następujące obowiązki szczególne:
 - a. Wykonawca obowiązany jest na koszt tej Strony, która ponosi winę za odstąpienie od umowy:
 - i. w terminie 7 dni od daty odstąpienia od umowy sporządzić szczegółowy protokół inwentaryzacji robót w toku według stanu na dzień odstąpienia,
 - ii. zabezpieczyć przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym,
 - iii. sporządzić wykaz materiałów, konstrukcji i urządzeń nie zużytych i zostawionych na budowie,
 - iv. zgłosić do dokonania przez Inwestora odbioru robót przerwanych oraz robót zabezpieczających.
 - b. Inwestor dokona odbioru robót przerwanych i zabezpieczających oraz dokona zapłaty tylko za te roboty, które zostały wykonane do dnia odstąpienia. Przy rozliczeniach wzajemnych potrącone zostaną należne kary umowne zgodnie z § 16 niniejszej umowy.
 - c. W razie odstąpienia od umowy z przyczyn, za które Wykonawca nie odpowiada Inwestor jest

obowiązany dodatkowo:

- i. zapłacić za wykonane przez Wykonawcę roboty zabezpieczające,
- ii. przejść od Wykonawcy pod swój dozór plac budowy.

§ 16 Kary i odszkodowania

1. Wykonawca zapłaci Inwestorowi karę umowną w razie:
 - a. opóźnienia w zakończeniu poszczególnych etapów robót przekraczającego 30 dni Wykonawca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 1% wartości bazowego wynagrodzenia za dany etap robót za każdy dzień opóźnienia, jednakże nie więcej niż 40% wynagrodzenia za dany etap.
 - b. opóźnienia w usuwaniu wad ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi w wysokości 0,2 % wartości wynagrodzenia umownego brutto określonego w § 5 ust. 1 niniejszej umowy za każdy dzień opóźnienia liczonego od dnia wyznaczonego na usunięcie wad,
2. Niezależnie od kar umownych strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych w przypadku, gdy szkoda przekracza wysokość kar umownych.
3. Kary umowne mogą być potrącone z faktur za wykonane roboty.

§ 17 Gwarancja w trakcie i po realizacji

1. Jeżeli w budynku ujawnione zostaną wady, Inwestorzy mogą żądać ich usunięcia, wyznaczając w tym celu termin. Po bezskutecznym upływie terminu, a także, gdy wady nie dadzą się usunąć bądź nie da się tego zrobić w wyznaczonym terminie, Inwestorzy mogą od umowy odstąpić albo obniżyć wynagrodzenie Wykonawcy. Odstąpienie od umowy przez Inwestorów z winy Wykonawcy skutkuje wypłatą na ich rzecz kary umownej w wysokości 10 tys. zł. (wg § 15 pkt. 3).
2. Wykonawca odpowiada przed Inwestorem za wady ujawnione w okresie gwarancji i rękojmi.
3. Wykonawca udzieli co najmniej 36 miesięcznej gwarancji jakości na cały przedmiot niniejszej umowy gwarantując wykonanie robót jakościowo dobrze, zgodnie z dokumentacją projektową, normami technicznymi i warunkami umowy.
4. Wykonawca zobowiązuje się bezzwłocznie usunąć, na własny koszt, wszelkie wady i usterki Przedmiotu Umowy, materiałów i wyposażenia, które ujawnią się w okresie gwarancji.
5. W szczególności, Wykonawca, na własny koszt i ryzyko, wymieni, naprawi, uzupełni Przedmiot Umowy, tak, aby były one zgodne z wymogami zawartymi w Umowie, normami, przepisami prawa, sztuką budowlaną. Wykonawca będzie zobowiązany usunąć wszelkie wady lub usterki w terminie uzgodnionym z Inwestorem, jednak nie dłuższym niż 1 miesiąc. W wypadku nie przystąpienia przez Wykonawcę do usuwania wad lub usterek w ciągu 5 dni, lub nie usunięcia ich przez Wykonawcę w wyznaczonym terminie, Inwestor ma prawo zlecić ich usunięcie innemu podmiotowi na koszt i ryzyko Wykonawcy, zachowując prawo wynikające z gwarancji i rękojmi. Inwestor ma prawo potrącić koszty zastępczego usunięcia wad lub usterek z wynagrodzenia Wykonawcy.
6. Niezależnie od powyższego, Wykonawca odpowiada z tytułu rękojmi na zasadach określonych w kodeksie cywilnym. Okres rękojmi na Przedmiot Umowy i wszelkie materiały wynosi **5 lat** od daty odbioru ostatniego etapu. W szczególności odpowiedzialność Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne dotyczy wad Przedmiotu Umowy istniejących w czasie dokonywania czynności odbioru oraz wad powstałych po odbiorze, lecz z przyczyn tkwiących w Przedmiocie Umowy w chwili odbioru. W przypadku żądania przez Inwestora usunięcia wad przez Wykonawcę, będą miały zastosowanie zasady określone w **ust. 5** powyżej.

7. Bieg gwarancji i rękojmi rozpoczyna się od daty zakończenia czynności odbioru ostatniego etapu i podpisania protokołu końcowego odbioru robót całego Przedmiotu Umowy.
8. Okres gwarancji i rękojmi biegną równolegle.
9. Dla wad usuniętych w okresie gwarancji termin gwarancji dla tego zakresu robót biegnie od nowa.
10. Wykonawca nie może odmówić usunięcia wad bez względu na wysokość związanych z tym kosztów.

§ 18 Zmiany umowy

Zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Za formę pisemną uznaje się także korespondencję mailową lub sms-ową pomiędzy wykonawcą a Inwestorem.

Dane kontaktowe inwestora: e-mail, telefon

Dane kontaktowe wykonawcy: e-mail, telefon

§ 19 Uregulowania prawne

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie właściwe przepisy Kodeksu Cywilnego, Ustawy Prawo Budowlane.

§ 18 Spory

W przypadku powstania sporu na tle realizacji niniejszej umowy Strony będą dążyły do polubownego uregulowania sporu a po bezskutecznym wyczerpaniu tego sposobu poddadzą się pod orzecznictwo Sądu Powszechnego właściwego dla siedziby Inwestora.

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, jednym dla Inwestora, jeden dla Wykonawcy.

Wykaz załączników do Umowy stanowiących jej integralną część:

1. Znaczenia pojęć użytych w umowie
2. Specyfikacja materiałów
3. Projekt zagospodarowania terenu
4. Projekt architektoniczno - budowlany
5. Projekt techniczny
6. Miesięczny harmonogram budowy
7. Założenia inwestorskie
8. Kserokopie umów ubezpieczeniowych

.....
Inwestorzy

.....
Wykonawca

Załącznik nr. 1 - znaczenia pojęć użytych w umowie

- Stan Surowy Otwarty z więźba dachową i pełnym deskowaniem razem z pokryciem papą - budynek na całkowicie skończonym fundamencie (wraz z kompletnym ociepleniem wg. projektu do poziomu góry płyty fundamentowej). Zawiera także skończone: ściany zewnętrzne (bez ocieplenia), konstrukcyjne oraz działowe; wszystkie elementy żelbetowe i konstrukcyjne wzniesione (strop, opaski zewnętrzne nad wejściem, attyka garażu) - bez ocieplenia; więźba dachowa z całą powierzchnią odeskowaną oraz pokryta papą termozgrzewalną; komin od płyty do pełnej wysokości; podbudowa pod taras do wysokości góry płyty fundamentowej (przylegająca do styropianu płyty) - zagęszczona; skarpy z humusu wokół budynku w.g projektu (zapobiegające podmywaniu piasku)
- Gwarancja jakości – zobowiązanie Wykonawcy do usunięcia wady – naprawienia wadliwie wykonanych Robót lub dostarczenia rzeczy wolnej od wad (Materiału) – jeżeli wady te ujawniają się w okresie gwarancji.
- Harmonogram - harmonogram Inwestycji, sporządzony przez Wykonawcę i zatwierdzony przez Inwestora. Zawiera zestawienie określające w porządku chronologicznym ramy czasowe wykonania poszczególnych Etapów.
- Inwestycja - budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego o parametrach technicznych i jakościowych określonych w niniejszej Umowie.
- Materiały - fabrycznie nowe i nieużywane: materiały, urządzenia, instalacje, wyposażenie, wyroby budowlane i wykończeniowe itp., przewidziane do dostarczenia, wbudowania lub zainstalowania przez Wykonawcę w ramach Umowy, w zakresie i standardzie określonym w Dokumentacji Projektowej oraz zgodnym z przeznaczeniem i rodzajem robót, do których wykonania mają zostać zastosowane.
- Odbiór Etapu - odbiór polegający na ocenie jakości i ilości wykonanej części Robót oraz sprawdzeniu zgodności wykonanych Robót z Dokumentacją Projektową, przeprowadzony przez upoważnionych przedstawicieli Inwestora (Kierownika Budowy i Inspektora Nadzoru),
- Odbiór Końcowy - odbiór polegający na ocenie zgodności wykonania Robót z Umową oraz Dokumentacją Projektową, dokonywany przez upoważnionych przedstawicieli Stron po ostatnim Odbiorze Etapu i usunięciu Wad podczas niego stwierdzonych.
- Prace dodatkowe – prace nie objęte przedmiotem umowy, których konieczność wykonania nastąpiła w toku realizacji przedmiotu umowy i których nie można było przewidzieć w momencie zawierania umowy przy zachowaniu należytej staranności. Realizacja prac dodatkowych może nastąpić wyłącznie na podstawie odrębnej umowy lub zmiany niniejszej umowy na podstawie aneksu.
- Rękojmia za wady – odpowiedzialność Wykonawcy za Wady przedmiotu umowy na zasadach określonych w kodeksie cywilnym.
- Sprzęt - wszelkie maszyny, urządzenia, środki transportowe i inne narzędzia, nie będące przedmiotem trwałego wbudowania lub montażu (a przewidziane do usunięcia po zakończeniu Robót), będące w dyspozycji Wykonawcy, wymagane dla wykonania i zakończenia Robót oraz usunięcia jakichkolwiek Wad.
- Teren Budowy – nieruchomość gruntowa na której będą wykonywane Roboty
- Wada - usterka, brak, niedoróbka, niezgodność Robót lub jakiegokolwiek ich części z Umową, w szczególności wykonanie niezgodnie z Projektem Budowlanym i Projektem Wykonawczym, przepisami prawa, zasadami sztuki budowlanej oraz innymi dokumentami Umowy, w tym jakakolwiek wada fizyczna lub prawna każdej części Robót, która jest wykonana wbrew obowiązującym normom lub przepisom.

Załącznik 2 - specyfikacja materiałów

Np. bloczki z Grupy silikaty, akustyczne

Załącznik 6 - harmonogram

Etapy:

1. Zebranie humusu oraz robienie podbudowy pod płytę fundamentową oraz pod podjazd.
2. Płyta fundamentowa wraz z ułożeniem niezbędnej infrastruktury (m.in. kanalizacja pod płytą, przepusty wyszczególnione w założeniach), ociepleniem poziomym (pod płytą) jak i pionowym, hydroizolacją
3. Ściany nośne parteru + kominy systemowe do wysokości stropu nad parterem. Przepusty w ścianach nośnych na infrastrukturę (przejścia wentylacji, łączniki kanalizacyjne itp.) na etapie układania bloczków.

Bez stawiania palet bloczków na płycie.

4. Strop nad parterem z nadciągami, podciągami oraz przepustami.
5. Ścianka kolankowa + wieńce.

Bez stawiania palet bloczków na stropie.

6. Więżba dachowa oraz pełne deskowanie + kominy do pełnej wysokości
7. Ścianki działowe parteru oraz przygotowanie otworów pod ciepły montaż okien i drzwi zewnętrznych. Ściany działowe wraz z przygotowaniem wcięć/przepustów na infrastrukturę (przejścia wentylacji, łączniki kanalizacyjne itp.) na etapie układania bloczków.

	Maj	Czerwiec	Lipiec	Sierpień	Wrzesień	Październik
Etap 1	od 1 do 14					
Etap 2	od 15 do 22					
Przerwa technologiczna (płyta fundamentowa) min. 3 lub 7 dni zależnie od decyzji kierownika budowy	od 22 do 24/28					
Etap 3	od 24/28 Maj do 18 Cze.					
Etap 4		od 19 Cze. do 3 Lip.				
Przerwa technologiczna (strop) min. 3 dni			od 4 do 6			
Etap 5			od 7 do 14			
Przerwa technologiczna (wieńce) min. 14 dni			od 14 do 28			
Etap 6			od 29 Lip. do 19 Sie.			
Etap 7				od 20 do 2 Wrz.		
Zakończenie robót					3	

Informacja: biorąc pod uwagę 30 dniowy karencji w naliczaniu kar umownych faktyczny termin prac dla Wykonawcy bez konsekwencji finansowych to 3 Października.

Wszystkie powyższe przerwy technologiczne są wstępne a dokładne ich okresy mogą ulec wydłużeniu według zaleceń kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego.

Załącznik 7 - założenia inwestorskie

- Dach
 - Więźba z pełnym deskowaniem deskami zaimpregnowanymi przeciwogniowo oraz wykończone dokładnie papą termozgrzewalną
- itd...