

Umowa o roboty budowlane

zawarta w dniu 25 listopada 2016 r. w Krakowie pomiędzy:

Janem Kowalskim, zamieszkałym w Krakowie przy ul. Błotnej 1000, 12-123 Kraków, legitymującym się dowodem osobistym seria i numer XXX 12345, ważnym do dnia 02.02.2020 r., wydanym przez Prezydenta Miasta Krakowa, zwanym dalej „Inwestorem”
a

Krzysztof Nowakiem prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Fachowa Budowa Krzysztof Nowak w Krakowie, ul. Zachłapana 1, 12-123 Kraków, NIP: 00001111, REGON: 12345678, reprezentowaną przez Jana Nowaka – Właściciela, zwanego dalej „Wykonawcą”
o następującej treści:

§1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest wykonanie budynku - tj. dwukondygnacyjnego domu jednorodzinnego o powierzchni całkowitej 200 m² i powierzchni użytkowej 195 m² wraz z instalacjami wewnętrznymi i zewnętrzną infrastrukturą techniczną na nieruchomości, którą Inwestor dysponuje na cele budowlane zlokalizowanej w Krakowie przy ul. Szklanej 99.
2. Przedmiot umowy, o którym mowa w ust. 1 powyżej, zostanie wykonany zgodnie z przepisami prawa, zasadami wiedzy technicznej, warunkami i wymaganiami określonymi w umowie oraz:
 - a) projektem budowlanym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy;
 - b) ostateczną decyzją nr 01/12/10/2016 o warunkach zabudowy działki wydaną przez Prezydenta Miasta Krakowa w dniu 12 października 2016 r., , stanowiącą załącznik nr 2 do niniejszej umowy;
 - c) ostateczną decyzją nr 01/25/11/2016 o pozwoleniu na budowę wydaną przez Prezydenta Miasta Krakowa w dniu 25 listopada, stanowiącą załącznik nr 3 do niniejszej umowy;
 - d) zgodnie ze wskazówkami inspektora nadzoru inwestorskiego.

§2

1. Wykonawca zobowiązuje się do:
 - a) wykonania przedmiotu umowy zgodnie z niniejszą umową i dokumentacją, o której mowa w § 1 ust. 2 niniejszej umowy;

- b) zapewnienia maszyn i urządzeń, a także materiałów budowlanych niezbędnych do należytego wykonania przedmiotu umowy;
- c) niezwłocznego zawiadomienia Inwestora o tym, że dostarczona dokumentacja lub teren budowy nie nadają się do prawidłowego wykonania umowy;
- d) zabezpieczenia (w tym ogrodzenia), utrzymywania w należyłym stanie terenu budowy, a także przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, w tym BHP i przeciwpożarowych od momentu jego przejęcia od Inwestora do momentu wykonania przedmiotu umowy i podpisania końcowego protokołu odbioru robót;
- g) uporządkowania terenu budowy po zakończeniu robót budowlanych i przekazania go w terminie ustalonym dla końcowego odbioru robót;
- h) każdorazowego zawiadomienia inspektora nadzoru inwestorskiego o wykonaniu robót zanikających lub ulegających zakryciu;
- i) przedstawienia Inwestorowi do odbiorów częściowych i odbioru końcowego przedmiotu umowy zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej umowie;
- j) usuwanie na własny koszt nieczystości (w tym gruzu i ziemi) powstałych w trakcie realizacji robót objętych niniejszą umową oraz utrzymywanie ładu i porządku na terenie budowy;
- k) pokrywania wszelkich opłat eksploatacyjnych koniecznych dla prawidłowego prowadzenia robót budowlanych;
- l) zorganizowania i zapewnienia zaplecza socjalnego dla pracowników i podwykonawców we własnym zakresie i na własny koszt w miejscu ustalonym z Inwestorem;
- ł) posiadania i utrzymania do momentu końcowego odbioru robót budowlanych ważnej polisy ubezpieczeniowej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie szkód poniesionych przez osoby trzecie w wyniku śmierci, uszkodzenia ciała, rozstroju zdrowia lub w wyniku utraty, uszkodzenia czy zniszczenia mienia powstałych w związku z prowadzeniem robót budowlanych, objętych przedmiotem umowy do kwoty 100.000,00zł.

2. Inwestor zobowiązuje się do:

- a) przekazania Wykonawcy terenu, na którym mają być wykonane prace budowlane;
- b) odbioru robót budowlanych wykonanych zgodnie z umową;

- c) ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego o odpowiednich uprawnieniach budowlanych;
- d) sprawdzenia sposobu wykonania i odbioru robót zanikających lub ulegających zakryciu;
- e) ustanowienia kierownika budowy o odpowiednich uprawnieniach budowlanych;
- f) zawiadomienia odpowiedniego organu o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót;
- g) zawiadomienia odpowiedniego organu o zakończeniu budowy i zamiarze przystąpienia do użytkowania.

§3

1. Strony postanawiają, że zawarcie przez Wykonawcę z podwykonawcą umowy dotyczącej wykonania jakiegokolwiek części przedmiotu niniejszej umowy każdorazowo wymaga uprzedniej pisemnej zgody Inwestora pod rygorem nieważności.
2. Celem uzyskania zgody Inwestora, o której mowa w ust. 1 powyżej, Wykonawca zobowiązany jest do przedłożenia Inwestorowi projektu umowy z podwykonawcą.
3. W przypadku, gdy Inwestor w terminie 14 dni od dnia otrzymania projektu umowy nie zgłosił na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń, przyjmuje się, że Inwestor wyraził zgodę na zawarcie umowy z podwykonawcą.
4. Umowa z podwykonawcą powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§4

1. Strony postanawiają, iż przedmiot niniejszej umowy zostanie wykonany z materiałów zakupionych i dostarczonych przez Wykonawcę.
2. Wykonawca zobowiązuje się, że dołoży starań, aby materiały pochodziły od polskich producentów i były najwyższej jakości.

§5

1. Rozpoczęcie wykonania przedmiotu niniejszej umowy nastąpi w ciągu 7 dni od dnia protokolarnego przejęcia placu budowy przez Wykonawcę. Wzór protokołu przejęcia placu budowy stanowi załącznik nr 4 do niniejszej umowy.

2. Inwestor zobowiązuje się przekazać, a Wykonawca zobowiązuje się przejąć nieruchomość, o której mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy, co zostanie potwierdzone protokołem podpisanym przez obie strony.
3. Od chwili protokolarnego przejęcia terenu budowy do chwili podpisania protokołu odbioru końcowego Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe na terenie budowy na zasadach ogólnych.
4. Zakończenie wykonania przedmiotu niniejszej umowy nastąpi do dnia 30 listopada 2017 r., co zostanie potwierdzone protokołem odbioru końcowego.

§6

1. Strony ustalają, iż roboty zanikające lub podlegające zakryciu będą protokolarnie odbierane każdorazowo po zawiadomieniu Inwestora przez Wykonawcę, nie później niż w terminie 3 dni od dnia zawiadomienia. W przypadku zaistnienia wad, Inwestor może odmówić dokonania odbioru robót. W takim przypadku strony określą w protokole termin ponownego przystąpienia przez Inwestora do odbioru.
2. Strony postanawiają, iż odbiór końcowy przedmiotu umowy zostanie potwierdzony protokołem odbioru końcowego.
3. Inwestor przystąpi do odbioru końcowego przedmiotu umowy w terminie 14 dni od dnia pisemnego zawiadomienia przez Wykonawcę o gotowości do dokonania odbioru.
4. W przypadku zaistnienia jakichkolwiek wad, Inwestor może odmówić dokonania końcowego odbioru robót, a strony określą w protokole termin ponownego przystąpienia przez Inwestora do odbioru końcowego.

§7

1. Za wykonanie niniejszej umowy Wykonawca otrzyma od Inwestora wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 400.000,00 zł brutto (czterysta tysięcy złotych).
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 powyżej obejmuje wszystkie roboty przewidziane niniejszą umową wraz z kosztami zakupu materiałów oraz wykorzystania maszyn i urządzeń Wykonawcy.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, będzie płatne na podstawie faktury VAT wystawionej po podpisaniu przez strony bezusterkowego protokołu odbioru końcowego robót, w terminie 14 dni od dnia doręczenia

prawidłowo wystawionej faktury VAT, przelewem na rachunek wskazany na fakturze VAT po wcześniejszym przedłożeniu Inwestorowi oświadczeń podwykonawców o otrzymaniu zapłaty od Wykonawcy.

§8

1. W przypadku zaistnienia konieczności wykonania robót dodatkowych nieprzewidzianych w umowie, które wystąpią w toku realizacji niniejszej umowy i nie mogły zostać przewidziane w chwili zawierania niniejszej umowy, Wykonawca zobowiązany jest do poinformowania Inwestora o takiej konieczności w terminie 7 dni od dnia jej wystąpienia.
2. Wykonawca jest zobowiązany do wykonania robót dodatkowych po uprzednim wyrażeniu zgody przez Inwestora i zaakceptowaniu kosztorysu przedstawionego przez Wykonawcę.
3. Wykonawca doliczy kwotę wynikającą z zaakceptowanego przez Inwestora kosztorysu do kwoty wynagrodzenia, o którym mowa w § 7 ust. 1 niniejszej umowy.
4. Inwestor nie jest zobowiązany do zapłaty za wykonanie przez Wykonawcę robót dodatkowych bez zaakceptowanego przez Inwestora kosztorysu.

§9

1. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część.
3. Sądem właściwym miejscowo do rozstrzygania sporów wynikłych z niniejszej umowy jest sąd właściwy miejscowo dla miejsca zamieszkania Inwestora.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....

(Wykonawca)

.....

(Inwestor)