

Umowa o roboty budowlane

W dniu **16.01.2021** r. w Żeliszawcu pomiędzy:
Zamieszkały ul. 70-236 Szczecin

zwanych dalej Zamawiającym.

a

Firmą NOWY DOM Bogusław Bogdanowicz z siedzibą: pod adresem 74-106 Żeliszawiec, ul. Niepodległości 28, NIP: 858-140-02-30 konto ING 03 1050 1000 0092 0596 6006
Zwaną w dalszym tekście „Wykonawcą” reprezentowaną przez:

1) **Bogusława Bogdanowicza (właściciel)**

§ 1

1. Zamawiający zleca a Wykonawca przyjmuje do wykonania roboty budowlano-montażowe na obiekcie(dom jednorodzinny) położonym **w przy ulicy nr. Dz: w** zakresie wynikającym ze specyfikacji robót stanowiącej załącznik do niniejszej umowy oraz zgodnie z dokumentacją techniczną stanowiącą integralną część niniejszej umowy.
2. Zakres robót może ulec zwiększeniu, jako roboty dodatkowe.

§ 2

Wykonawca zobowiązuje się wykonać cały przedmiot umowy wg załącznika 1 **w terminie ok.150 dni od daty zgłoszenia wykonawcy możliwości rozpoczęcia inwestycji. (prognozowany termin z możliwością zmiany przez Zamawiającego)**

1. Rozpoczęcie robót przygotowawczych 7 dni;
2. Rozpoczęcie robót budowlanych, po wydaniu przez Zamawiającego wykonawcy wystawionego przez upoważniony organ prawomocnego pozwolenia na budowę, dotyczącego przedmiotu umowy;
3. **Zakończenie robót – w terminie 150 dni od daty jej rozpoczęcia, z zastrzeżeniem § 3 ust. 3, 4 i 5, oraz & 8 punkt 5**

§ 3

1. Zamawiający zobowiązuje się:
 - udostępnić Wykonawcy front robót w stanie i w zakresie umożliwiającym przystąpienie do wykonania przedmiotu umowy,
 - **dostarczyć Wykonawcy pozwolenie na budowę,**
2. **Zamawiający udostępni Wykonawcy bezpłatne korzystanie z energii elektrycznej i zapewni dostawę wody.**
3. **W przypadku zaistnienia zwłoki w wydaniu odpowiedniego frontu robót lub dokumentów w stosunku do terminu przewidzianego w § 2 ust. 1 i 2 umowy, termin wykonania umowy ulega przesunięciu o liczbę dni zwłoki Zamawiającego, bez potrzeby zmiany treści niniejszej umowy.**
4. Wykonawcy przysługuje prawo żądania przesunięcia terminu wykonania umowy w przypadku dokonania zmiany treści dokumentacji technicznej po jej wydaniu Wykonawcy o liczbę dni niezbędną do dostosowania przedmiotu umowy z uwzględnieniem nowej jej treści. W takim przypadku Wykonawcy przysługuje prawo żądania zapłaty wynagrodzenia dodatkowego według zasad jak za prace dodatkowe, przewidziane w § 5 umowy.
5. - wydać dokumentację techniczną dotyczącą przedmiotu umowy w terminie 7 dni od podpisania niniejszej umowy lub po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na budowę.

§ 4

1. Wykonawca zobowiązuje się wykonać zabezpieczenia robót, a także zapewnić warunki bezpieczeństwa oraz przejście osób do budynków znajdujących się w pobliżu prowadzonych robót.
2. W czasie realizacji robót Wykonawca będzie utrzymywał teren robót w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych oraz będzie usuwał i składował wszelkie urządzenia pomocnicze i zbędne materiały, odpady i śmieci oraz niepotrzebne urządzenia prowizoryczne w miejscu wskazanym przez Zamawiającego.
3. Wykonawca zobowiązuje się do umożliwienia wstępu na teren robót pracownikom organów państwowego nadzoru budowlanego, do których należy wykonywanie zadań określonych ustawą Prawo budowlane oraz do udostępnienia im danych i informacji wymaganych tą ustawą.

§ 5

1. Jeżeli w trakcie prac nad wykonaniem przedmiotu umowy lub po wydaniu Wykonawcy dokumentacji wyjdą na jaw okoliczności, z których wynikać będzie konieczność wykonania prac dodatkowych niezbędnych do realizacji przedmiotu umowy zgodnie ze sztuką budowlaną – Wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego poinformowania Kierownika Budowy lub Zamawiającego o konieczności wykonania robót dodatkowych i zamiennych. Wykonanie tych robót może nastąpić po uzyskaniu akceptacji Zamawiającego w formie ustnej lub wpisu do dziennika budowy.
2. Zamawiający zobowiązany jest zająć stanowisko w tej sprawie na piśmie w terminie 3 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
3. Pod pojęciem „prac dodatkowych” strony rozumieją wszelkie prace nie objęte zakresem wynikającym z załącznika umowy.
4. W przypadku wystąpienia robót dodatkowych, nieprzewidzianych w załączniku do umowy Zamawiający zobowiązuje się zapłacić Wykonawcy dodatkowe wynagrodzenie, na podstawie sporządzonego przez Wykonawcę szczegółowego kosztorysu powykonawczego z uwzględnieniem wynagrodzenia obliczonego według zasad wynikających z § 7 umowy.
5. Za wykonane roboty dodatkowe Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie wynikające z kosztorysu powykonawczego, sprawdzonego przez Zamawiającego. Podstawą do wystawienia faktury będzie komisyjny protokół potwierdzający wykonanie robót, sporządzony z udziałem stron.
6. W przypadku wykonania prac dodatkowych – termin wykonania umowy ulega przesunięciu o liczbę dni niezbędną do wykonania tego zakresu prac.
7. Powyższe postanowienia nie wykluczają odmiennego uregulowania przez strony zasad zapłaty, zakresu i terminu wykonania prac dodatkowych, pod warunkiem sporządzenia przez strony aneksu do umowy w terminie określonym w § 5 ust.2 umowy w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 6

1. Datą wykonania umowy jest data zawiadomienia Zamawiającego przez Wykonawcę o gotowości do wydania przedmiotu umowy, potwierdzona przez przedstawiciela Zamawiającego.
2. Dowodem wydania przedmiotu umowy jest protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony z udziałem obu stron.
3. Zamawiający zobowiązuje się do przystąpienia do odbioru w terminie do 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia o gotowości Wykonawcy do wydania dzieła.
4. Nie przystąpienie przez Zamawiającego do odbioru, w terminie określonym w § 6 ust. Umowy, uprawnia Wykonawcę do żądania zapłaty za dzieło, począwszy od następnego dnia po upływie tego terminu.

§ 7

1. Zamawiający zobowiązuje się zapłacić Wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy określonego w załączniku do umowy – wynagrodzenie ryczałtowe wg załącznika „**Rozkład Kosztów**”. wraz z materiałem.

2. Strony uzgodniły (cena zawiera kosztorys dachówki Roben)
Na fakturze do kwoty ryczałtowej zostanie doliczony podatek VAT w stawce odpowiedniej na dzień fakturowania.
3. Wynagrodzenie z tytułu robót dodatkowych zostanie ustalone przez Wykonawcę według indywidualnych cen jednostkowych.
4. Materiał do wykonania przedmiotu umowy po stronie wykonawcy.
5. Zamawiający zobowiązuje się zapłacić Wykonawcy umówione wynagrodzenie w terminie 7 dni od daty doręczenia mu końcowej faktury.
6. Zamawiający zobowiązuje się płacić Wykonawcy w trakcie trwania umowy wynagrodzenia, o którym mowa w § 7 ust. 4 umowy, wynagrodzenie za faktury częściowe po wykonanych etapach.
7. Podstawą do wystawienia faktury częściowej przez Wykonawcę, będzie komisyjny protokół sporządzony z, udziałem obu stron, lub wpis kierownika budowy do dziennika stwierdzający stan zaawansowania robót. Postanowienia § 6 ust. 3 i 4 umowy mają odpowiednie zastosowanie.

§ 8

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w następujących przypadkach:
 - a) za nieterminowe wykonanie określonego w niniejszej umowie przedmiotu odbioru w wysokości 0,1‰ wartości netto przedmiotu umowy za każdy dzień opóźnienia.
 - b) za nieterminowe usunięcie stwierdzonych podczas odbioru wad i usterek w wysokości 0,1‰ wartości netto przedmiotu umowy za każdy dzień opóźnienia licząc od dnia wyznaczonego na usunięcie wad i usterek, a za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 10% wartości netto przedmiotu umowy.
2. Zamawiający zapłaci Wykonawcy kary umowne w następujących przypadkach:
 - a) za opóźnienie w przekazaniu terenu budowy w stosunku do terminów określonych w umowie w wysokości 0,1‰ wartości netto przedmiotu umowy za każdy dzień opóźnienia,
 - b) za odstąpienie od umowy z przyczyn zależnych od Zamawiającego w wysokości 10% wartości netto przedmiotu umowy.
3. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego do wysokości poniesionej szkody.
4. W przypadku wystąpienia siły wyższej (zdarzenia losowe, pandemia, stany zagrożeń i konflikty zbrojne, katastrofy, blokady ograniczenia w poruszaniu się i dostaw towaru itp. § 8 punkt 1,2a oraz § 2 punkt 3nie mają zastosowania.
5. Kary umowne nie mają zastosowania w przypadku wystąpienia siły wyższej na którą strony nie miały wpływu.(Orzecznictwo sądowe oraz doktryna prawnicza za siłę wyższą uznają **zdarzenie zewnętrzne, niemożliwe do przewidzenia, którego skutkiem nie można zapobiec.**

Zdarzeniami kwalifikowanymi jako przypadki siły wyższej są najczęściej **kłęski żywiołowe** takie jak: pożary, powodzie, trzęsienia ziemi, wybuchy wulkanów, wybuchy epidemii. Ponadto do **przypadków siły wyższej** zalicza się także strajki generalnie, zamieszki, **działania wojenne**, akty terrorystyczne, przewroty wojskowe. Również niektóre działania organów władzy państwowej, takie jak blokady granic państwowych czy wprowadzenie zakazów eksportu czy importu, bywają zaliczane do przypadków siły wyższej.)

§ 9

1. Odpowiedzialność Wykonawcy za wady dzieła regulują odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.
2. **Wykonawca udzieli Zamawiającemu gwarancji na wykonanie roboty na okres 36 miesięcy, licząc od dnia wydania umowy w całości Zamawiającemu.**

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, a w szczególności jego część dotycząca umowy o roboty budowlane i umowy o dzieło.

§ 11

Umowę niniejszą podpisano w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 egz. dla każdej ze stron.

§ 12

Załącznikami do niniejszej umowy stanowiącymi jej integralną część są:

- 1) Wykaz prac wraz z harmonogramem przygotowany przez Wykonawcę.
- 2) Dokumentacja techniczna (projekt budowlany)
- 3) Rozkład kosztów

Wykonawca:

Zamawiający: