

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE – nr 5/2023

W dniu r. pomiędzy **Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. Bulwary Słowackiego 6b w Zakopanem**, w imieniu której działa:

Członek Zarządu Wspólnoty –

zwaną w treści Umowy – **Inwestorem**

a

..... zamieszkałym w Zakopanem przy ul., nr NIP,
prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą

zwanym dalej **Wykonawcą**

została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

1. Inwestor zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania dobudowę brakujących przewodów wentylacyjnych oraz jednego spalinowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Bulwary Słowackiego 6B w Zakopanem, zgodnie z załączoną ofertą.
2. Zakres robót obejmuje wykonanie wszystkich prac zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym oraz warunkami pozwolenia na budowę.
3. Wynagrodzenie określone niniejszą umową jest stałe i niezmienne bez względu na rzeczywisty nakład pracy i inne nakłady, które okażą się niezbędne do wykonania przedmiotu umowy, włącznie z zapewnieniem właściwej jakości materiałów i prac wynikających z charakteru i przeznaczenia wbudowanych elementów, a objętych robotami.
4. **Wykonawcy** nie przysługuje prawo żądania za wykonanie przedmiotu umowy wynagrodzenia przekraczającego cenę wynikającą z niniejszej umowy nawet wówczas, gdy faktyczny rozmiar lub koszt robót nie został prawidłowo przewidziany.

§ 2

Termin rozpoczęcia robót ustala się na dzień

Termin zakończenia robót ustala się na dzień

§ 3

Koszt wykonania powyższych prac wynosi **zł brutto** (..... złotych)

Należność powyższa pomniejszona o 5% tytułem zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy zostanie wypłacona na podstawie obustronnie podpisanego protokołu odbioru robót bez zastrzeżeń.

§ 4

Wykonawca oświadcza, że roboty objęte niniejszą umową realizowane będą przez własnych pracowników, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej oraz że posiada środki finansowe na zakup potrzebnych materiałów i dysponuje sprzętem oraz doświadczeniem umożliwiającym wykonanie przedmiotu Umowy.

§ 5

5. Do obowiązków **Wykonawcy** należy:

- Zapewnienie **kierownika budowy** posiadającego stosowne uprawnienia.
- Organizacja robót i zachowanie przepisów BHP oraz PPOŻ.
- Oznakowanie terenu budowy, umieszczenie tablicy informacyjnej.
- Prowadzenie robót w sposób jak najmniej uciążliwy dla mieszkańców budynku.
- Zabezpieczenie materiałów przed warunkami atmosferycznymi.
- Stosowanie materiałów budowlanych dopuszczonych do użytku w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego.
- Wykonanie robót zgodnie ze sztuką budowlaną oraz zachowaniem norm i przepisów Prawa Budowlanego.

6. W przypadku zaniedbań **Wykonawca** ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za powstałe szkody.

§ 6

Do obowiązków **Inwestora** należy:

- wskazanie miejsca poboru energii elektrycznej i wody,
- nadzór inwestorski nad prowadzonymi robotami.

§ 7

1. Osobą upoważnioną w imieniu **Wykonawcy** do kierowania pracami jest Pan

§ 8

1. Odbiór przedmiotu umowy nastąpi po podpisaniu przez obie strony protokołu odbioru robót bez zastrzeżeń.
2. W odbiorze robót będą uczestniczyć przedstawiciele Wspólnoty mieszkaniowej.
3. O gotowości do odbioru robót **Wykonawca** powiadomi **Inwestora** pisemnie wyznaczając jego termin.
4. **Inwestorowi** przysługuje prawo zmiany terminu odbioru robót.

§ 9

1. **Wykonawca** udziela na wykonane roboty gwarancji w okresie miesięcy .
2. Gwarancja nie wyłącza, nie ogranicza ani nie zawiesza uprawnień Inwestora wynikających z przepisów o rękojmi za wady przedmiotu umowy.
3. Inwestor może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji także po upływie terminu, na który udzielono gwarancji, jeżeli przed jego upływem zawiadomi Wykonawcę o ujawnionych wadach.
4. Nie podlegają uprawnieniom z tytułu gwarancji jakości wady powstałe na skutek siły wyższej, np. stanu klęski żywiołowej.

§ 10

Wykonawca wystawi fakturę po protokolarnym odbiorze robót z klauzulą „Prace wykonane bez zastrzeżeń”. Należność za wykonane roboty zostanie uregulowana przelewem na wskazany przez **Wykonawcę** rachunek bankowy w terminie 14 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej faktury.

§ 11

Jeżeli **Wykonawca** wykonuje roboty w sposób wadliwy lub sprzeczny z umową, **Inwestor** może wezwać go do zmiany sposobu wykonania i wyznaczyć mu w tym celu odpowiedni termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu **Inwestor** może odstąpić od umowy albo powierzyć poprawienie lub dalsze wykonanie robót innej osobie na koszt i niebezpieczeństwo **Wykonawcy**.

§ 12

1. Wady i drobne usterki robót wykryte przy odbiorze lub w toku robót usuwane będą niezwłocznie, a najpóźniej w ciągu 2 dni.
2. Ujawnienie wady lub drobnej usterki przy odbiorze robót wstrzymuje podpisanie protokołu z klauzulą „Prace wykonane bez zastrzeżeń”.
3. **Inwestor** w razie stwierdzenia ewentualnych wad po dacie odbioru robót (w okresie gwarancyjnym) obowiązany jest do pisemnego przedłożenia **Wykonawcy** żądania ich usunięcia lub naprawy. **Wykonawca** winien udzielić odpowiedzi pisemnej na przedłożoną reklamację w ciągu 7 dni od daty jej otrzymania, a po upływie tego terminu przyjmuje się, że **Wykonawca** uznał reklamację w całości, zgodnie z żądaniem **Inwestora**.
4. **Wykonawca** obowiązany jest do usunięcia wad zgłoszonych przez **Inwestora** niezwłocznie, lecz nie później niż do siedmiu dni roboczych.
5. **Inwestor** może odstąpić od umowy jeżeli nie ma możliwości usunięcia wad istotnych. W przypadku wad nieistotnych lub drobnych usterek **Inwestor** może żądać obniżenia wynagrodzenia w odpowiednim stosunku bądź dochodzić kary umownej.
6. Zabezpieczenie należytego wykonania przedmiotu umowy wynosi **5%** kwoty określonej w §3. Zwrot zabezpieczenia w wysokości nominalnej nastąpi po zakończeniu okresu gwarancji określonego w §9.

§ 13

1. **Wykonawca** jest zobowiązany zapłacić inwestorowi karę umowną:
 - za nie dotrzymanie terminu zakończenia robót w wysokości 0,5% łącznego wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia.
 - za opóźnienie w usunięciu wad lub drobnych usterek w wysokości 0,5% łącznego wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia.
 - za każde niewykonanie żądania **Inwestora** usunięcia uznanej przez wykonawcę reklamacji w wysokości 5% łącznego wynagrodzenia brutto.
 - za odstąpienie od umowy przez **Inwestora** z przyczyn leżących po stronie **Wykonawcy**, w wysokości 20% łącznego wynagrodzenia brutto.
2. Jeżeli kara umowna nie pokryje poniesionej szkody **Inwestor** może dochodzić odszkodowania uzupełniającego.

§ 14

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowania przepisy Kodeksu Cywilnego, a ewentualne rozstrzygnięcie sporów należy do kompetencji Sądu właściwego ze względu na miejsce siedziby **Inwestora**.

§ 15

Wszelkie zmiany w niniejszej Umowie wymagają dla swojej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 16

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Inwestor

.....

Wykonawca

.....