

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE – nr/2018

W dniu w Zakopanem pomiędzy **Zakopiańską Spółdzielnią Mieszkaniową w Zakopanem** z siedzibą w Zakopanem ul. Ks. J. Stolarczyka 8, w imieniu której działa:

1. Prezes Zarządu ZSM – mgr Ronald Szczygieł
2. Członek Zarządu ZSM – mgr Małgorzata Kowalczyk

zwaną w treści Umowy – **Inwestorem**

a

..... nr PESEL, zamieszkałym w przy ul., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą, nr NIP, zwanym dalej **Wykonawcą**

została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

1. Inwestor zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania przebudowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego polegającą na dobudowaniu 25 balkonów do 25 lokali mieszkalnych. Adres: **działka ewid. nr 976/5, obr. 5** w Zakopanem, zgodnie z ofertą (załącznik nr 1) oraz projektem budowlanym (załącznik nr 2).
2. Zakres robót obejmuje wykonanie wszystkich prac zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym oraz warunkami pozwolenia na budowę: dostawa i montaż balkonów, naprawa ewentualnych uszkodzeń elewacji i tynku wewnątrz lokali mieszkalnych, uporządkowanie terenu wokół budynku.
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

Wartość wynagrodzenia została ustalona ryczałtowo na kwotę **zł brutto**. Należność 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 umożliwiającym wykonanie przedmiotu Umowy.

§ 5

1. 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 osiedla.
 - 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.
2. W przypadku zaniedbań Wykonawca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za powstałe szkody.

§ 6

Do obowiązków Inwestora należy wskazanie miejsca poboru energii elektrycznej, do rozliczenia po zakończeniu budowy zgodnie ze wskazaniami licznika

§ 7

1. Osobą upoważnioną w imieniu Wykonawcy do kierowania pracami jest kierownik budowy
2. Osobą uprawnioną do nadzorowania i odbioru robót w imieniu Inwestora jest Kierownik ds. Technicznych i Remontów ZSM- Andrzej Naglak.

§ 8

1. Odbiór przedmiotu umowy nastąpi po podpisaniu przez obie strony protokołu odbioru robót bez zastrzeżeń.
2. W odbiorze robót mogą uczestniczyć przedstawiciele Samorządu Mieszkańców.
3. Gotowości do odbioru robót Wykonawca powiadomi Inwestora pisemnie wyznaczając jego termin.
4. Inwestorowi przysługuje prawo zmiany terminu odbioru robót.

§ 9

W przypadku wykonania w trakcie remontu prac etapowych polegających na zakryciu tzw. zanikowych, Wykonawca zobowiązany jest powiadomić o tym osobę nadzorującą z ramienia ZSM celem odbioru jakości i prawidłowości ich wykonania.

§ 10

Wykonawca udziela na wykonane roboty gwarancji w okresie miesięcy od daty podpisania protokołu odbioru robót.

§ 11

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.

§ 12

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.

§ 13

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 § 10.

§ 14

1. Wykonawca jest zobowiązany zapłacić inwestorowi karę umowną:
 - Za nie dotrzymanie terminu zakończenia robót w wysokości 0,2% łącznego wynagrodzenia brutto za każdy dzień opóźnienia.
 - Za opóźnienie w usunięciu wad lub drobnych usterek w wysokości 0,2% 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.

§ 15

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.

§ 16

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

§ 17

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

Inwestor

.....

Wykonawca

.....