

UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE

Nr _____

Data zawarcia: _____ · Miejsce wykonania: _____

WYKONAWCA

ZAMAWIAJĄCY

§ 1. Przedmiot umowy

Wykonawca zobowiązuje się wykonać na rzecz Zamawiającego roboty budowlane w zakresie:

Miejsce wykonania robót:

§ 2. Termin realizacji

Rozpoczęcie robót: _____. Zakończenie robót: _____.

Termin zakończenia ulega przedłużeniu o czas trwania przeszkody, jeżeli wykonanie robót w terminie stało się niemożliwe z przyczyn niezależnych od Wykonawcy: warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie robót, braku dostępu do obiektu, przerw w dostawie mediów, zwłoki Zamawiającego w wykonaniu jego obowiązków albo konieczności wykonania robót dodatkowych. Wykonawca zawiadomi Zamawiającego o przeszkodzie niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 dni od jej wystąpienia; przedłużenie następuje z mocy tego zawiadomienia, a strony potwierdzą nowy termin na piśmie albo e-mailem.

§ 3. Wynagrodzenie

Za wykonanie przedmiotu umowy Zamawiający zapłaci Wykonawcy wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości _____ brutto (_____ netto powiększone o podatek VAT). Wynagrodzenie obejmuje cały zakres robót z § 1 wraz z pracami niezbędnymi do jego prawidłowego wykonania. Zestawienie pozycji ma charakter pomocniczy i nie zmienia ryczałtowego charakteru wynagrodzenia.

§ 4. Płatność

Zapłata nastąpi na podstawie faktury wystawionej przez Wykonawcę po odbiorze robót, przelewem na rachunek wskazany na fakturze, w terminie 14 dni od jej doręczenia.

§ 5. Obowiązki stron

Zamawiający przekaze Wykonawcy teren robót w dniu ich rozpoczęcia oraz zapewni dostęp do obiektu w uzgodnionych terminach, a także dostęp do energii elektrycznej i wody na czas robót.

Zamawiający oświadcza, że posiada tytuł prawny do nieruchomości. Jeżeli roboty wymagają pozwolenia na budowę, zgłoszenia albo zgody wspólnoty lub spółdzielni, uzyskanie ich obciąża Zamawiającego, a Wykonawca – dostrzegłszy, że wymaganej decyzji lub dokumentacji brakuje – niezwłocznie go o tym zawiadomi. Dokumentację niezbędną do wykonania robót, jeżeli jest wymagana, przekazuje Zamawiający.

Materiały niezbędne do wykonania robót zapewnia Wykonawca, chyba że strony ustaliły inaczej w § dotyczącym dodatkowych ustaleń. Materiały dostarczone przez Wykonawcę, a jeszcze niewbudowane, pozostają jego własnością do chwili zapłaty całości wynagrodzenia.

Wytwórcą odpadów powstałych przy wykonaniu robót jest Wykonawca; koszt ich wywozu i zagospodarowania mieści się w wynagrodzeniu, chyba że strony ustaliły inaczej.

Wykonawca wykona roboty zgodnie ze sztuką budowlaną, obowiązującymi przepisami i normami oraz uporządkuje teren po zakończeniu prac.

§ 6. Odbiór robót

Wykonawca zgłosi Zamawiającemu gotowość do odbioru. Zamawiający przystąpi do odbioru w terminie 3 dni roboczych od zgłoszenia.

Z czynności odbioru strony sporządzą protokół podpisany przez obie strony. W protokole Zamawiający wskaże ewentualne wady wraz z terminem ich usunięcia. Wady, które nie uniemożliwiają korzystania z przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, nie stanowią podstawy odmowy odbioru – Wykonawca usuwa je w terminie wskazanym w protokole, a Zamawiający może wstrzymać zapłatę części wynagrodzenia odpowiadającej kosztowi ich usunięcia.

Jeżeli Zamawiający, mimo pisemnego wezwania wyznaczającego dodatkowy termin nie krótszy niż 7 dni, nie przystąpi do odbioru ani nie wskaże wad uniemożliwiających korzystanie z przedmiotu umowy, Wykonawca może sporządzić protokół jednostronny. Protokół taki stanowi dowód zgłoszenia gotowości i stanu robót na ten dzień; nie pozbawia Zamawiającego prawa do zgłoszenia wad ani uprawnień z rękoi i gwarancji.

§ 7. Gwarancja i rękojmia

Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości na wykonane roboty na okres _____ miesięcy, licząc od dnia podpisania protokołu odbioru.

W ramach gwarancji Wykonawca usunie na własny koszt wady ujawnione w okresie gwarancji, w terminie 14 dni od ich zgłoszenia, a gdy usunięcie w tym terminie nie jest możliwe – w terminie uzgodnionym przez strony.

Gwarancja nie obejmuje uszkodzeń powstałych z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego lub osób trzecich, w tym niewłaściwego użytkowania, oraz normalnego zużycia.

Gwarancja nie wyłącza, nie ogranicza ani nie zawiesza uprawnień Zamawiającego wynikających z przepisów o rękojmii za wady.

§ 8. Kary umowne

W razie zwłoki w wykonaniu przedmiotu umowy Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 0,1% wynagrodzenia netto za każdy dzień zwłoki, nie więcej niż 10% wynagrodzenia netto.

Zamawiający zapłaci Wykonawcy karę umowną w tej samej wysokości za zwłokę w przystąpieniu do odbioru robót oraz za zwłokę w zapewnieniu dostępu do obiektu.

Jeżeli szkoda przewyższy wysokość zastrzeżonych kar umownych, strona poszkodowana może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, wykazując szkodę w części przewyższającą karę. Limit 10% wynagrodzenia netto dotyczy kar umownych i wiąże obie strony jednakowo.

§ 9. Prawo odstąpienia (gdy Zamawiający jest konsumentem)

Jeżeli umowa została zawarta poza lokalem przedsiębiorstwa Wykonawcy albo na odległość, Zamawiającemu będącemu konsumentem przysługuje prawo odstąpienia od niej w terminie 14 dni od dnia jej zawarcia, bez podania przyczyny i bez ponoszenia kosztów innych niż wskazane niżej.

Aby odstąpić, Zamawiający składa Wykonawcy jednoznaczne oświadczenie – pisemnie na adres Wykonawcy wskazany w komparcji umowy albo e-mailem na jego adres. Do zachowania terminu wystarczy wysłanie oświadczenia przed jego upływem; Zamawiający może skorzystać z formularza stanowiącego załącznik nr 2 do ustawy o prawach konsumenta, ale nie jest to obowiązkowe.

Prawo odstąpienia nie przysługuje po pełnym wykonaniu robót, jeżeli Wykonawca wykonał je za wyraźną zgodą Zamawiającego, który przed rozpoczęciem został poinformowany, że po spełnieniu świadczenia utraci prawo odstąpienia.

Oświadczenie Zamawiającego: ☐ żądam rozpoczęcia robót przed upływem terminu do odstąpienia od umowy i przyjmuję do wiadomości, że po pełnym wykonaniu robót utracę prawo odstąpienia, a w razie wcześniejszego odstąpienia zapłacę za część wykonaną.

§ 10. Roboty dodatkowe

Jeżeli w toku robót ujawni się konieczność wykonania prac nieprzewidzianych, których pominięcie uniemożliwia prawidłowe wykonanie przedmiotu umowy, Wykonawca niezwłocznie zawiadomi o tym Zamawiającego i przedstawi ich wycenę. Do czasu decyzji Zamawiającego bieg terminu zakończenia ulega zawieszeniu.

§ 11. Odstąpienie od umowy

Zamawiający może odstąpić od umowy, jeżeli zwłoka Wykonawcy w rozpoczęciu albo zakończeniu robót przekroczy 14 dni, po uprzednim pisemnym wezwaniu i wyznaczeniu dodatkowego terminu.

W razie odstąpienia strony sporządzą protokół inwentaryzacji robót w toku. Zamawiający zapłaci za roboty wykonane do dnia odstąpienia oraz za wbudowany materiał.

Postanowienia niniejszego paragrafu nie wyłączają ani nie ograniczają ustawowych uprawnień stron do odstąpienia od umowy, w szczególności uprawnień Zamawiającego będącego konsumentem.

§ 12. Postanowienia końcowe

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej albo dokumentowej (wiadomość e-mail) pod rygorem nieważności. Formę dokumentową strony uznają za wystarczającą w szczególności dla zlecenia robót dodatkowych, przedłużenia terminu i zmiany zakresu materiałów.

W sprawach nieuregulowanych umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYKONAWCA	ZAMAWIAJĄCY
data i podpis	data i podpis