**UMOWA O ROBOTY BUDOWLANE**

(dalej również jako „**Umowa**”)

zawarta w dniu [\_\_] r.w [\_\_\_]pomiędzy:

[\_\_] z siedzibą w [\_\_], przy ulicy [\_\_\_], kod pocztowy [\_\_], wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS [\_\_], NIP [\_\_], reprezentowaną przez [\_\_\_] – uprawnionego do reprezentacji jako [\_\_],

ww. spółka dalej również jako „**Wykonawca**”,

a

[\_\_\_],zamieszkałym/zamieszkałą pod adresem [\_\_\_], dalej również jako „**Zamawiający**”,

Zamawiający oraz Wykonawca dalej łącznie również jako „**Strony**”,

a indywidualnie każdy z nich dalej również jako „**Strona**”.

# Oświadczenia Wykonawcy

1. Wykonawca oświadcza, że posiada niezbędne uprawnienia, wiedzę i kwalifikacje oraz środki, aby prawidłowo wykonać przedmiot Umowy, oraz że zawodowo trudni się czynnościami objętymi Umową.
2. Wykonawca oświadcza, że posiada aktualne ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej za szkody związane z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą, przy czym kopia aktualnej polisy stanowi **załącznik nr 1** do Umowy.

# Przedmiot Umowy

1. Zamawiający powierza Wykonawcy do osobistego wykonania, a Wykonawca   
   przyjmuje do osobistego wykonania na terenie nieruchomości położonej w [\_\_], stanowiącej działkę ewidencyjną nr [\_\_\_], z obrębu [\_\_], objętej księgą wieczystą [\_\_], następujące prace – [\_\_\_] (dalej łącznie jako „**Prace**”), w szczególności zobowiązuje się wykonać prace i czynności opisane w **załączniku nr 2** do Umowy.
2. Wykonawca zobowiązuje się wykonać Prace zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, standardami zawodowymi, sztuką budowlaną, wytycznymi i dokumentami udostępnionymi Wykonawcy przez Zamawiającego, z zachowaniem należytej, zawodowej staranności.
3. Wykonawca uzyska wszelkie pozwolenia, zgody, zawiadomienia i oświadczenia wymagane przepisami prawa, w szczególności przez przepisy prawa budowlanego, natomiast, w razie potrzeby, Zamawiający udzieli Wykonawcy odpowiedniego pełnomocnictwa.

# Termin wykonania Prac

1. Zamawiający przekaże teren budowy Wykonawcy, na podstawie pisemnego protokołu, w celu wykonania Prac przez Wykonawcę, w terminie [\_\_] dni od dnia zawarcia Umowy.
2. Wykonawca rozpocznie wykonywanie Prac w dniu podpisania protokołu przekazania terenu budowy, a wykonanie Prac i przekazanie dokumentacji końcowej nastąpi w terminie [\_\_] od daty podpisania protokołu wydania oraz zostanie potwierdzone protokołem odbioru końcowego podpisanym przez Strony. Szczegółowy harmonogram wykonania Prac stanowi **załącznik nr 3** do Umowy.
3. Jeżeli w toku czynności sporządzania protokołu odbioru końcowego zostaną stwierdzone wady inne niż istotne, Zamawiający może odebrać Prace, obniżając odpowiednio Wynagrodzenie, lub odebrać Prace i wskazać terminy do usunięcia tych wad,   
   nie dłuższy jednak niż 30 dni, pod rygorem ich usunięcia na zlecenie Zamawiającego na koszt i ryzyko Wykonawcy.
4. Przy podpisaniu protokołu odbioru końcowego Wykonawca przekaże Zamawiającemu wszelkie dokumenty niezbędne lub potrzebne do właściwego użytkowania Prac, w szczególności dokumentację powykonawczą, świadectwa energetyczne, instrukcje obsługi i użytkowania, oryginały dokumentów gwarancyjnych itp.

# Wynagrodzenie za Prace

1. Zamawiający zobowiązuje się zapłacić Wykonawcy za wykonanie Prac wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości [\_\_\_] zł(słownie: [\_\_] złotych) plus VAT w obowiązującej stawce (w Umowie również jako „**Wynagrodzenie**”).
2. Wynagrodzenie stanowi należność za wykonanie wszelkich obowiązków Wykonawcy wynikających z Umowy, pokrywa wszelkie ewentualne koszty lub wydatki Wykonawcy niezbędne lub potrzebne do wykonania Prac, w szczególności koszty stałe lub zmienne, koszty paliwa, materiałów oraz robocizny.
3. Zapłata Wynagrodzenia nastąpi przelewem na rachunek bankowy Wykonawcy wskazany na fakturze VAT, wystawionej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i doręczonej Zamawiającemu po wykonaniu Prac, do której to faktury VAT Wykonawca załączy protokół odbioru końcowego podpisany przez Strony, która to zapłata nastąpi w terminie 14 dni od ich doręczenia Zamawiającemu przez Wykonawcę.
4. Jeżeli Zamawiający się na to zgodzi, w formie pisemnej, Wynagrodzenie może być płatne częściowo, na podstawie miesięcznych protokołów zaawansowania Prac. Wykonawca sporządzi miesięczny protokół zaawansowania Prac, Zamawiający dokona weryfikacji Prac i samego protokołu częściowego, a w braku uwag Zamawiającego Strony dokonają rozliczenia tych części Prac, odpowiednio stosując pkt 12 powyżej.

# Kary umowne

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu następujące kary umowne:
   1. karę w wysokości [\_\_] % Wynagrodzenia netto za każdy dzień opóźnienia w zakończeniu Prac w stosunku do terminu, o którym mowa w pkt 7 powyżej;
   2. karę w wysokości [\_\_] % Wynagrodzenia netto za każdy dzień opóźnienia w usunięciu wad w okresie rękojmi lub gwarancji jakości.
2. Zapłata kary umownej Zamawiającemu przez Wykonawcę nie wyłącza prawa Zamawiającego do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej.

# Odstąpienie

1. Zamawiający jest uprawniony do odstąpienia od Umowy (według swobodnego uznania Zamawiającego ze skutkiem ex tunc lub ex nunc, w całości lub w części) ze skutkiem natychmiastowym w przypadkach prawem przewidzianych lub w którymkolwiek z poniższych przypadków:
   1. Wykonawca bez zgody Zamawiającego powierzy wykonanie Prac innej osobie; lub
   2. Wykonawca opóźnia się z rozpoczęciem lub zakończeniem Prac, o więcej niż [\_\_\_] dni; lub
   3. Wykonawca wykonuje Prace wadliwie lub w sposób sprzeczny z Umową lub obowiązującymi przepisami prawa lub sztuką wykonania tych Prac; lub
   4. Wykonawca działa na szkodę Zamawiającego;

przy czym prawo odstąpienia może być wykonane nie później niż do dnia [\_\_\_\_].

# Gwarancja jakości

1. Wykonawca udziela Zamawiającemu gwarancji jakości, a jej termin ustala na [\_\_] lata od dnia dokonania odbioru końcowego Prac, tj. gwarantuje, że Prace oraz wszelkie ich elementy pozostaną wolne od wad przez okres wskazany powyżej.
2. W przypadku gdy wada wyjdzie na jaw w okresie gwarancji jakości lub rękojmi, Zamawiający jest uprawniony do zawiadomienia Wykonawcy o tej okoliczności w formie wiadomości e-mail [\_\_\_], a Wykonawca jest zobowiązany do zapewnienia rozwiązania tymczasowego na własne ryzyko, koszt i niezwłocznie oraz zapewnienia docelowego usunięcia wady na własne ryzyko, koszt i bez zbędnej zwłoki, nie później jednak niż w terminie 21 dni od zgłoszenia wady.
3. Strony zgodnie ustalają, że termin dostarczenia docelowego usunięcia wady, o którym mowa w pkt 18 powyżej, (1) ulega skróceniu do 2 dni w przypadkach nagłych wymagających natychmiastowej reakcji (np. w celu uniknięcia szkody lub ograniczenia jej rozmiarów), oraz (2) może ulec wydłużeniu, jeżeli dostarczenie danego elementu Prac w terminie 21 dni jest niemożliwe z przyczyn niezależnych od Wykonawcy.

# Postanowienia końcowe

1. W przypadku gdy Umowa przewiduje prawo wykonania zastępczego czynności Wykonawcy przez Zamawiającego, Zamawiający może wykonać te czynności na ryzyko i koszt Wykonawcy, bez konieczności występowania o upoważnienie Sądu, o którym to upoważnieniu mowa w art. 480 Kodeksu cywilnego.
2. Umowa podlega polskiemu prawu, a w sprawach nieuregulowanych Umową znajdą zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, w szczególności stanowiące o umowie o roboty budowlane, a także przepisy Prawa budowlanego.
3. W przypadku jakichkolwiek sporów wynikających z Umowy lub związanych z Umową Strony zobowiązują się rozstrzygnąć taki spór polubownie, a gdyby polubowne rozwiązanie sporu okazało się niemożliwe, spór zostanie poddany pod rozstrzygnięcie sądu właściwego dla siedziby Zamawiającego.
4. Umowę sporządzono w języku polskim, w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.
5. Niżej powołane załączniki stanowią integralną część Umowy.

# Załączniki:

1. Polisa OC Wykonawcy;
2. Zakres Prac;
3. Harmonogram Prac.

|  |  |
| --- | --- |
| W imieniu **Zamawiającego**: | W imieniu **Wykonawcy**: |
| ……………………………….  Imię i nazwisko: | ……………………………….  Imię i nazwisko: |